

Stadt Weilburg, Stadtteil Waldhausen

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Vor dem Bernetswald, 2. Teil“

Vorentwurf

Planstand: 22.09.2025

Projektnummer: 24-2918

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

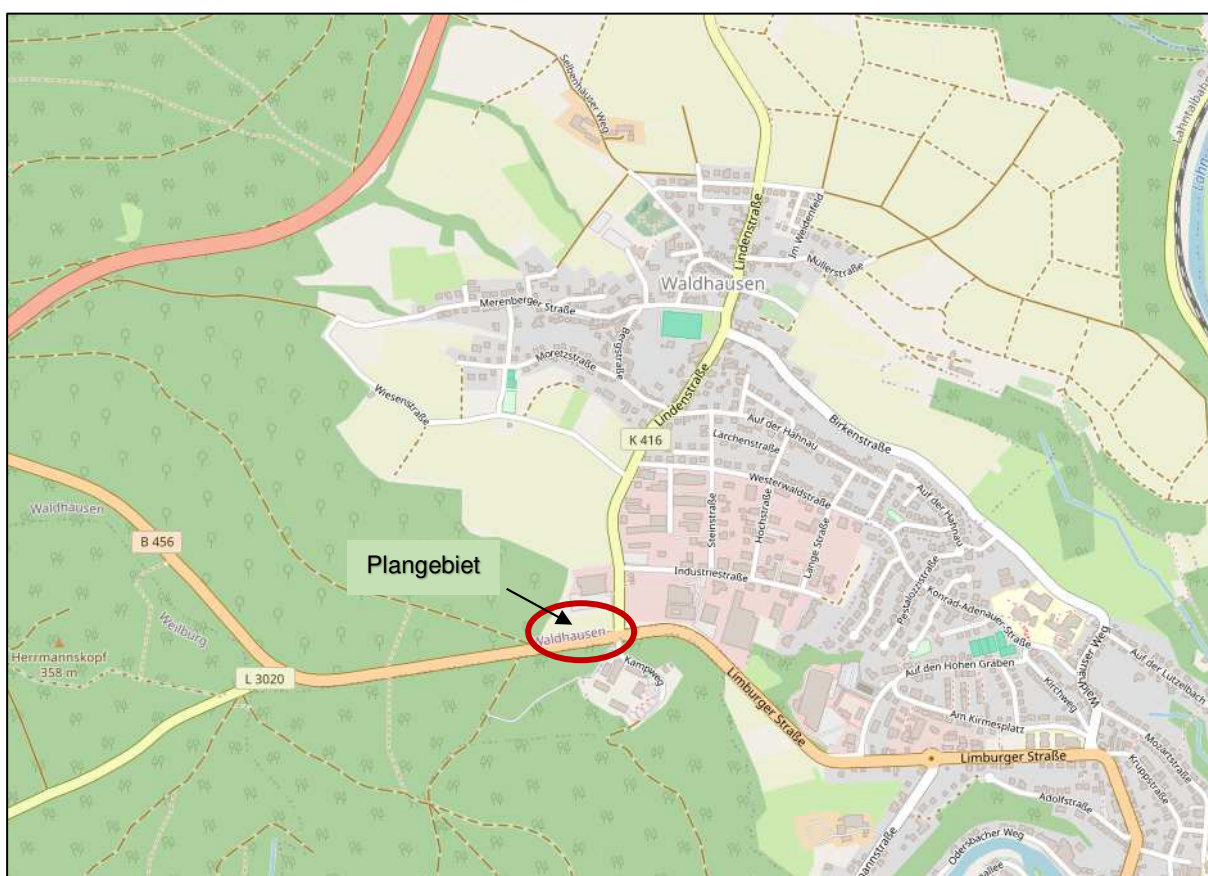
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	13
4.3 Schutzgebiete	14
4.4 Biotopschutz	14
5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	16
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	19
9. Kampfmittel.....	20
10. Immissionsschutz	20
11. Denkmalschutz	21
12. Sonstige Infrastruktur.....	21
13. Anlagen und Gutachten	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Weilburg als Mittelzentrum im Landkreis Limburg-Weilburg ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ein nachgefragter Wohn- und Gewerbestandort. Im Süden von Waldhausen befindet sich ein Gewerbegebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe zur B 456 und der B 49 attraktive Standortvoraussetzungen bietet. Das Gewerbegebiet erstreckt sich östlich der K 417 und der B 456. Mit dem Bebauungsplan „Vor dem Bernetswald“ aus dem Jahr 2008 wurden auf der gegenüberliegenden Seite des Gewerbebestandes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Rewe-Marktes geschaffen. Nach dessen Realisierung verblieb eine städtische Restfläche zwischen dem Einkaufsmarkt und der B 456, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2025), bearbeitet

Die Stadt Weilburg verfolgt mit der geplanten Ausweisung von Gewerbeflächen das Ziel, die vorhandenen Potenziale zur wirtschaftlichen Entwicklung gezielt zu nutzen. Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung bestehender ortsansässiger Unternehmen sollen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Stärkung der regionalen Wirtschaft verbessert werden. Damit leistet die Stadt einen aktiven Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und trägt zur langfristigen Stabilisierung des Wirtschaftsstandorts Weilburg bei. Zur Umsetzung des Planvorhabens hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vor dem Bernetswald, 2. Teil“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines

Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO, um einen Beitrag zur Förderung und Stärkung der regionalen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der regionalen Bevölkerung zu leisten. Der Bereich des Gewerbegebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Waldhausen, Flur 6 die sich im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 186, 187, 184/1 und 173/5. Die Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der K 417 befindet sich zudem eine einreihige Baumreihe, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Einkaufsmarkt
Westen:	Wald
Süden:	Bundesstraße 456 und Wald
Osten:	Gewerbegebiet

Bereich des Plangebietes



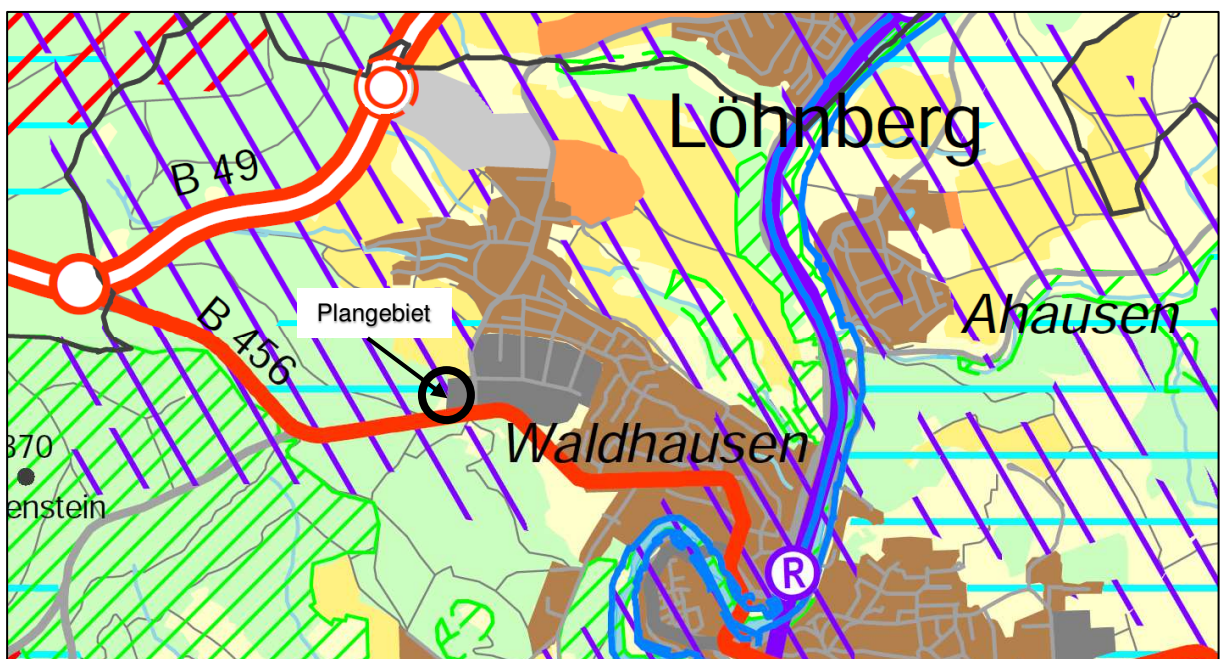
(Eigene Aufnahmen 11/2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,76 ha, die insgesamt auf die gewerbliche Baufläche entfallen.

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand)* dargestellt. Untergeordnet erfolgt zudem die Darstellung eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*. Auf Ebene der Regionalplanung ist der Bereich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO ist der Bebauungsplan, trotz kleinräumiger Betroffenheit eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*, mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

Regionalplan Mittelhessen 2010



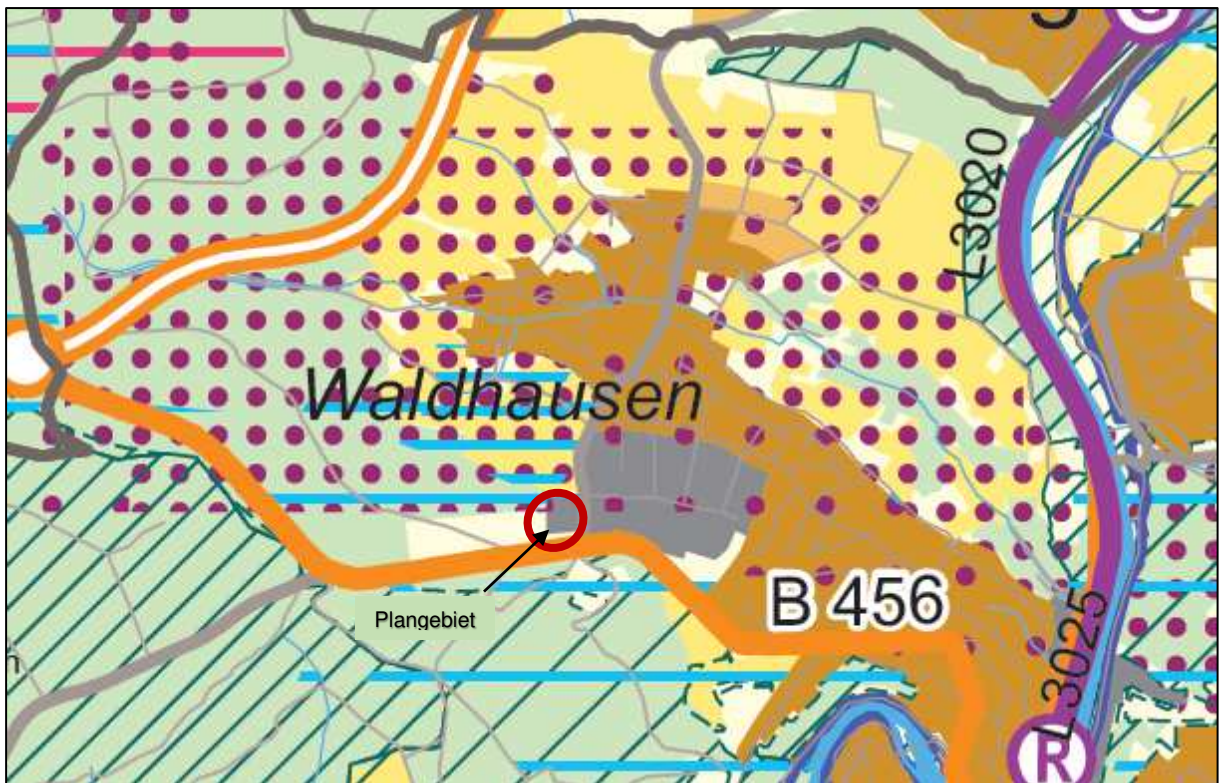
genordet, ohne Maßstab

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen 2025

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

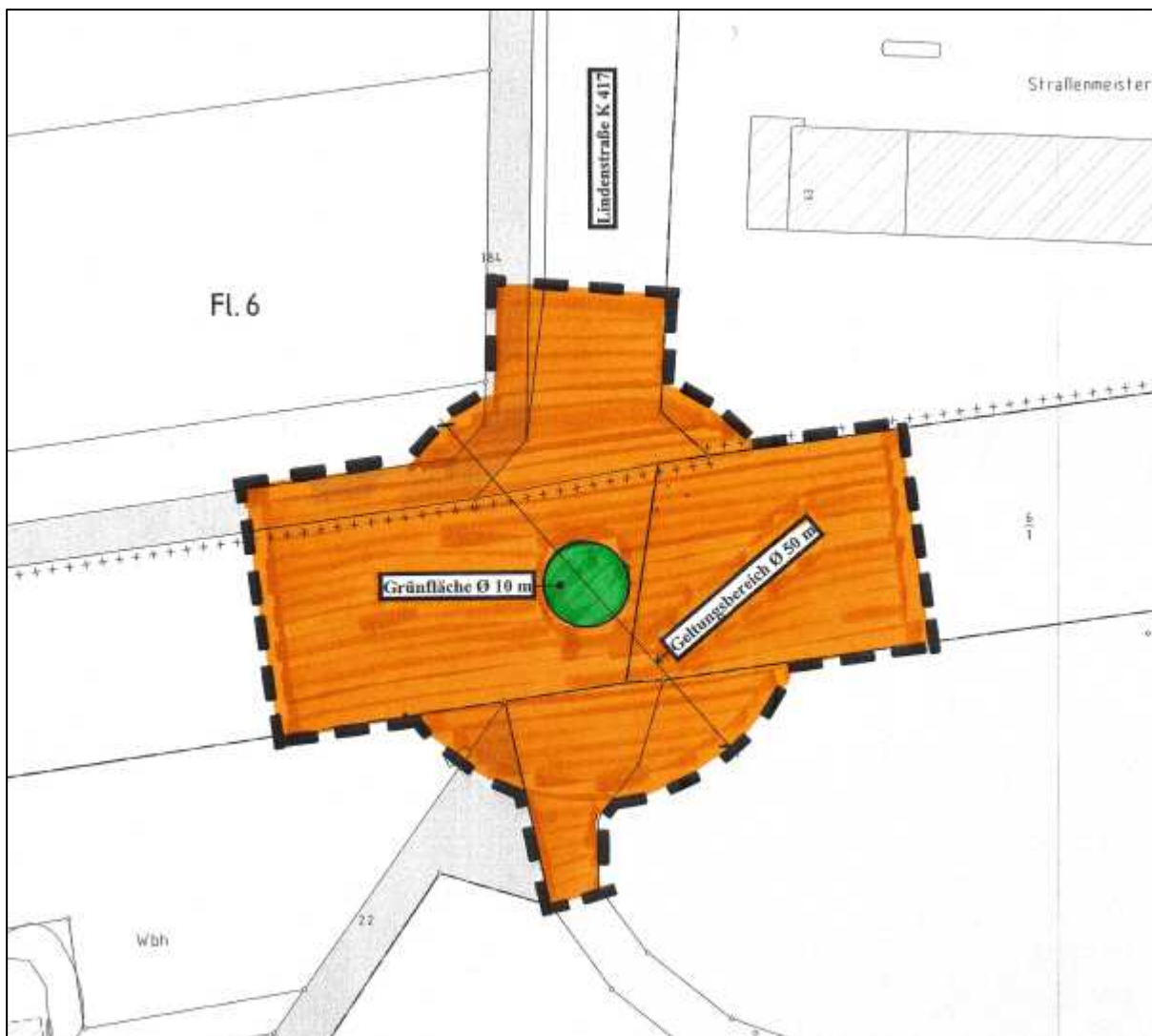
Auch im 2. Entwurf ist für das Plangebiet ein *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand)* sowie untergeordnet ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Die vorangehenden Ausführungen gelten analog, sodass der Bebauungsplan insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Knotenpunktbereich der B 456 und der K 417 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kreisverkehrsplatz Forstlehrbetrieb“ aus dem Jahr 2006 vor. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich am Verlauf der bestehenden Flurstücke, sodass ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in die vorliegende Planung einbezogen ist.

Für die weiteren Flächen des Plangebietes liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Bebauungsplan „Kreisverkehrsplatz Forstlehrbetrieb“ (Jahr 2006)



genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Gewerbebeerweiterungsflächen erfolgt auf den übergeordneten Planungsebenen. Die hier in Rede stehende Gewerbegebietsentwicklung entspricht den Darstellungen des

Regionalplans Mittelhessen 2010 und des 2. Entwurfs zur Fortschreibung. Lediglich untergeordnet sind Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft betroffen.

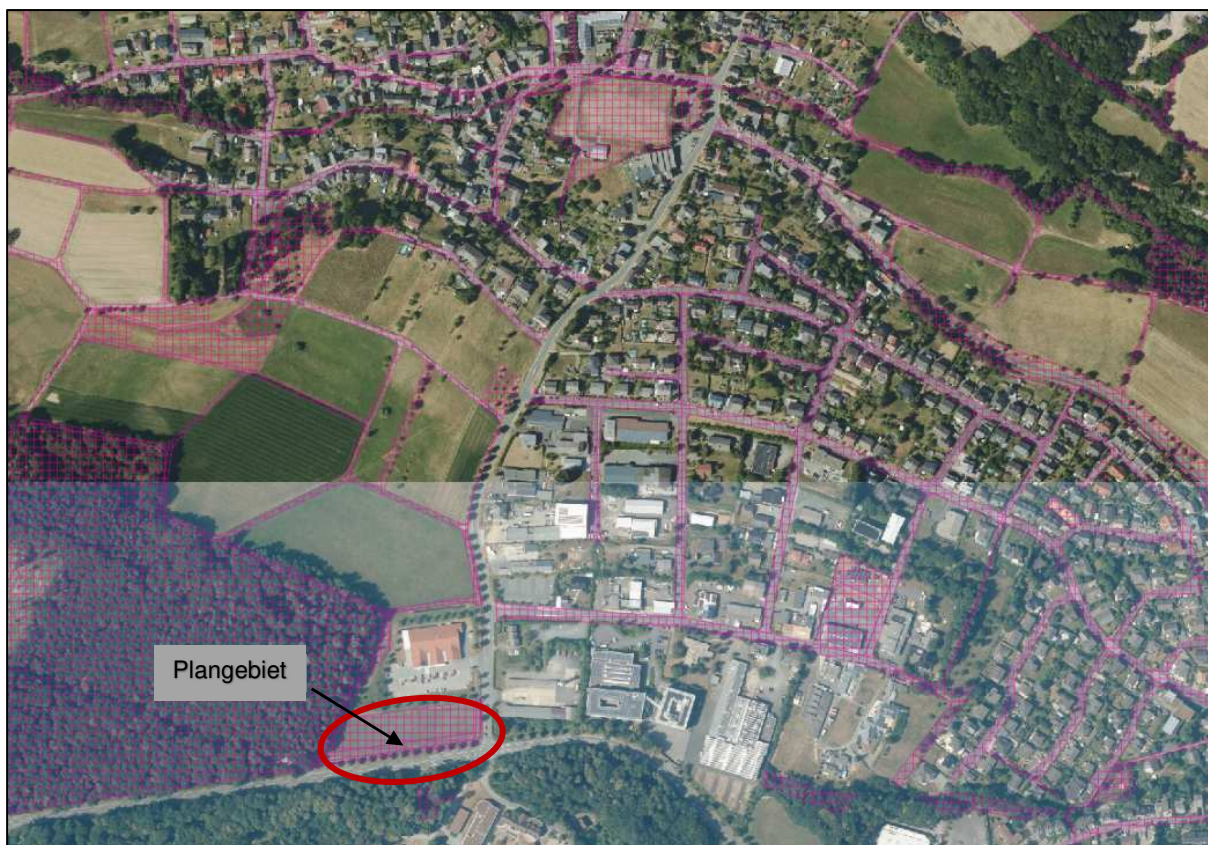
Die Stadt Weilburg verfolgt mit der Aufstellung des Bauleitplans das städtebauliche Ziel einer Förderung der regionalen Wirtschaft und der damit verbundenen Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen. Das Plangebiet soll hierbei insbesondere der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Unternehmen dienen, die sich östlich des Plangebietes angrenzend befinden. Aufgrund der positiven betriebswirtschaftlichen Situation besteht die Nachfrage an zusätzlichen Gewerbeflächen mit räumlichem Bezug zum bestehenden Betriebsgelände. Diesbezüglich bietet das Plangebiet geeignete Standortvoraussetzung und verfügt darüber hinaus über verkehrsgünstige Lage. Ferner befinden sich die Flächen im städtischen Eigentum, was Voraussetzung für eine aktive Steuerung der Gewerbeentwicklung innerhalb der Stadt Weilburg ist.

Für den Stadtteil Waldhausen stellt sich die Situation bezüglich möglicher **Innenentwicklungspotenziale** derart dar, dass keine unbebauten Flächen (Baulücken) bzw. Brachflächen vorhanden sind, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) und wirtschaftlich darstellbarer Erschließung für die Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung vorhanden sind. Innerhalb des bestehenden Gewerbebestandes befindet sich lediglich ein unbebautes Flurstück, welches sich allerdings in Privateigentum befindet. Als **Standortalternative** für die geplante Gewerbeentwicklung scheidet das Grundstück insofern aus. Im nördlichen Bereich des Stadtteils Waldhausen sind ebenfalls vereinzelt Baulücken und untergenutzte Grundstücke vorhanden. Diese befinden sich ebenfalls in Privateigentum und stellen aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konflikte (schutzbedürftige Wohnbebauung) keine Planungsalternative für eine gewerbegebietstypische Nutzung dar.

Zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen und Deckung der bestehenden Nachfrage besteht hierausfolgend ein Handlungsbedarf zur Neuausweisung eines Gewerbegebietes, auch wenn dies zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die Flurstücke im kommunalen Eigentum dargestellt.

Übersichtskarte Flächen im kommunalen Eigentum



(Quelle: WRRL-Viewer, HLNUG, Stand: 09/2025, bearbeitet), genordet, ohne Maßstab

Die Größe des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes beträgt rd. 0,76 ha, die gegenwärtig überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Weilburg. Die Flächen sind derzeit verpachtet. Trotz des Flächenverlusts sind zum gegenwärtigen Planstand keine Hinweise ersichtlich, dass eine erhebliche Betroffenheit privater **Belange der Landwirtschaft** in Form einer Existenzgefährdungen vorliegen könnte.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch, die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Laut Boden-Viewer Hessen wird der Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet als „mittel“ bewertet. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliche Ertragspotential bzw. Acker- und Grünlandzahl). Diese ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Übersichtskarte Ertragsmesszahl (Acker- und Grünlandzahl)



(Quelle: agrarviewer.hessen.de, Stand: 09/2025, bearbeitet)

Im Agrarviewer Hessen ist ersichtlich, dass für das Plangebiet Acker- und Grünlandzahlen von 52 (gelbe Fläche) und ≤ 62 (grüne Fläche) angegeben werden. Insofern werden Böden mit einer überdurchschnittlichen Ertragssicherheit von der Planung berührt. Dies zeigt auch die Einstufung im Agrarplan Hessen der Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion. Allerdings besitzt das Planareal im Vergleich zu großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Freiraum unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten (Insellage) eine eher untergeordnete Bedeutung. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch eine Bebauung (Gewerbe, Einkaufsmarkt) begrenzt. Im Süden befindet sich die Bundesstraße 456. Im Westen schließen sich größere Waldflächen an.

Durch die geplante Gewerbegebietsentwicklung wird es zu einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen und somit zu einer Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft kommen. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret das Ziel der Sicherung und Stärkung der regionalen Wirtschaft, einhergehend mit der Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet als Öffentlicher Belang der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur und in der Bauleitplanung als ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Unter Abwägung des Sachverhalts hält die Stadt Weilburg eine Inanspruchnahme der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen als vertretbar und begründet.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen

sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von oberirdischen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2024 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____. Frist ____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß	____.

Die Bekanntmachungen erfolgen im Weilburger Tageblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Weilburg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und besitzt somit attraktive Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Über die K 417 bzw. die B 456 ist das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und die B 49 in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der freien Strecke der B 456 und der K 417. Hierausfolgend sind die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 23 Abs. 1 HStrG nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. An die Bauverbotszone schließt sich die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bzw. § 23 Abs. 2 HStrG an. Auch die Baubeschränkungszone ist nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

Im Vollzug des Bauleitplans wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens im umgebenden Straßennetz und am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt K 417 / B 456 kommen. Nach derzeitigem Planstand ist davon auszugehen, dass der Großteil des Gewerbegebietes für das produzierende Gewerbe genutzt wird. Ergänzend hierzu sind anderweitige Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich (bzw. medizinische Versorgung) geplant. Um einen ersten Anhaltspunkt für das künftige Verkehrsgeschehen zu haben, wird dieses Szenario als Grundlage verwendet. Der Anteil für das produzierende Gewerbe liegt bei rd. 0,6 ha. Für die verbleibenden Flächen wird als Berechnungsgrundlage ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 800 m² angesetzt. Konkretere Planungen liegen derzeit nicht vor.

Zur überschlägigen Abschätzung des planinduzierten Verkehrsaufkommens werden die Kennwerte aus dem Programm Ver_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff) verwendet, welches in der Praxis ein gängiges und bewährtes Instrument zur darstellt. Hierausfolgend stellt sich das planinduzierte Verkehrsaufkommen für die geplante Gewerbegebietentwicklung wie folgt dar:

Produzierendes Gewerbe:

Beschäftigtenverkehr

- 50 – 150 Beschäftigte/ha
- 85 % Anwesenheit
- 2,5 - 3,5 Wege / Beschäftigte
- 65 – 100 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucherverkehr

- 0,1 Wege/ Beschäftigte
- 65 - 100 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Wirtschaftsverkehr

- 0,3 Lkw-Fahrten/Beschäftigte

Für die verbleibenden Flächen in einer Größenordnung von rd. 0,16 ha stellt eine Ansiedlung aus dem Bereich Dienstleistung (bspw. medizinische Versorgung) ein realistisches Planszenario dar.

Beschäftigtenverkehr

- 25 – 50 BGF/ Beschäftigten
- 85 % Anwesenheit
- 2,5 - 3,5 Wege / Beschäftigte
- 65 – 100 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucherverkehr

- 5 - 10 Wege/ Beschäftigte
- 65 - 100 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Wirtschaftsverkehr

- 0,1 Lkw-Fahrten/Beschäftigte

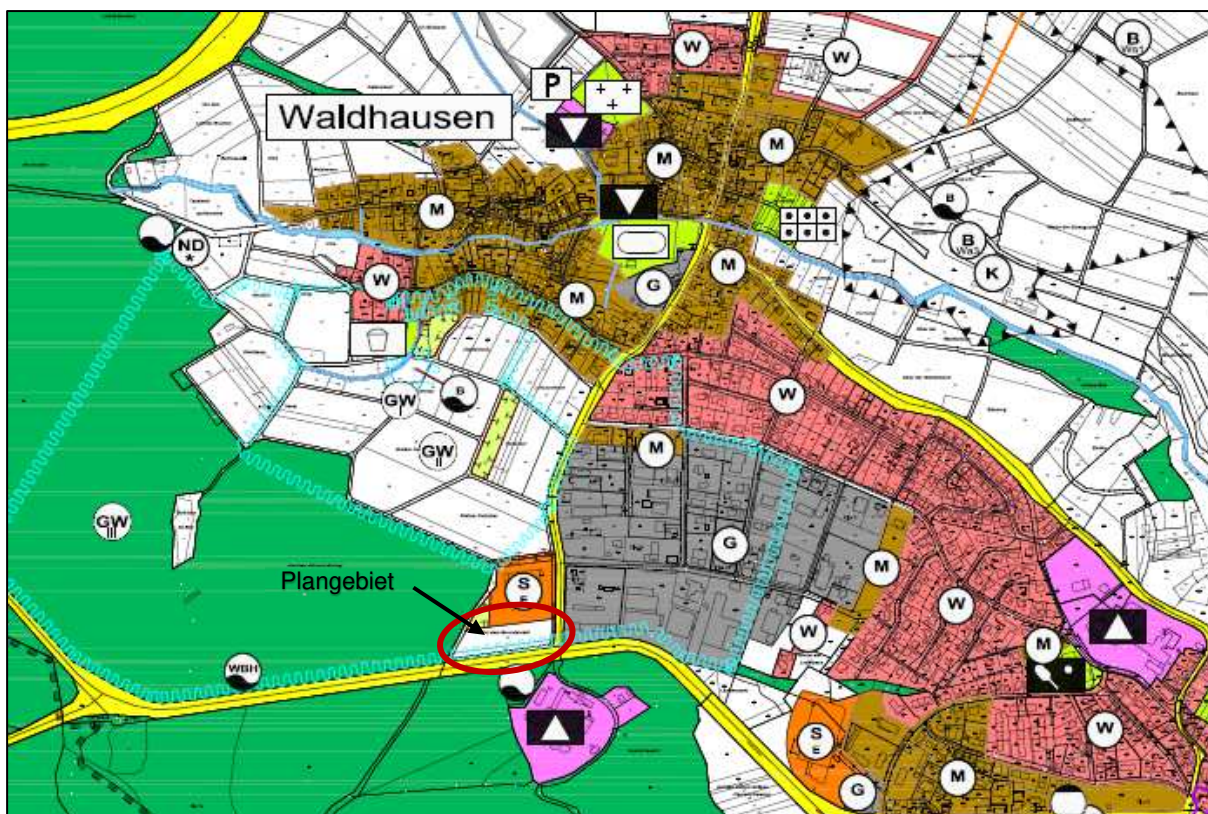
Im Ergebnis werden durch das produzierende Gewerbe rd. 49 - 278 Kfz-Fahrten pro Tag (Mittelwert: 163) erzeugt. In Summe ist durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 118 – 659 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Der Mittelwert liegt bei etwa 388 Kfz-Fahrten pro Tag.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich innerhalb des Plangebietes an der B 456. Das Plangebiet verfügt daher auch über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und als überörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes steht der wirksame Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen sowie den angrenzenden Waldflächen wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierzu erfolgten im Jahr 2025 im Zeitraum von März bis August Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse.

Reptilien konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht festgestellt werden. Auch in Bezug auf die erfassten Vogelarten sind keine planungsrelevanten Arten mit weiterführendem Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ersichtlich. In Bezug auf die Erfassungen zu Fledermäusen steht die Auswertung noch aus. Diese sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden zum Entwurf in die Planung integriert.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des

Bauleitplans darstellen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Gewerbeentwicklung begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Förderung und Erhaltung der regionalen Wirtschaft, eingehend mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Stärkung des Gewerbebestandes und des damit für die Stadt Weilburg wichtigen Wirtschaftsfaktors.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Ergebnisbericht der faunistischen Erfassungen sowie im Umweltbericht verwiesen.

4.3 Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge“ befindet sich rd. 580 m südwestlich zum Plangebiet. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs sind Beeinträchtigungen des Schutzziels bzw. des Schutzzwecks nicht ersichtlich. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

4.4 Biotopschutz

Entlang der B 456 und der K 417 befindet sich eine Baumreihe die gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Die Thematik ist im weiteren Planungsprozess mit den zuständigen Behörden zu erörtern. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope oder Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege sind nicht betroffen.

5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet besitzt derzeit als Freifläche eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet (klimatische Ausgleichsfläche) für den Siedlungsbereich von Waldhausen. Aufgrund der geringen Flächengröße im Vergleich zu den insbesondere im Westen des Stadtteils vorhandenen großflächigen Waldbereichen und den landwirtschaftlichen Flächen spielt das Planareal hierbei lediglich eine untergeordnete Rolle. Mit der Umsetzung des Planvorhabens erfolgt bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl eine Versiegelung von maximal 0,61 ha, was zwangsläufig mit einem Funktionsverlust einhergeht. Die westlich von Waldhausen gelegenen Freiraumflächen tragen jedoch auch weiterhin zur Kaltluft- und Frischluftversorgung der bebauten Ortslage bei. Der Hauptabfluss der Kalt- und Frischluft folgt hierbei der Topografie und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft generiert werden, ist dem Aspekt der Klimaanpassung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierausfolgend ist auf den Bebauungsplan Nr. „Vor dem Bernetswald, 2. Teil“ zu verweisen, der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

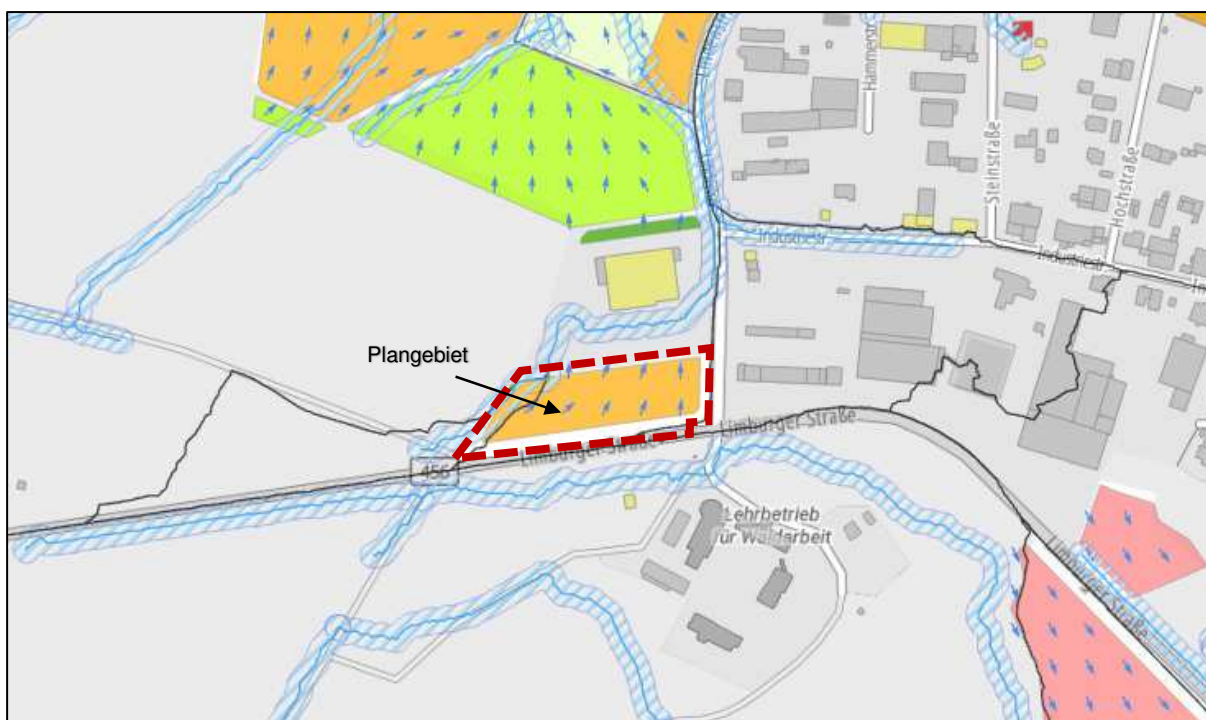
Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Waldhausen. Die zur Neuausweisung gelangenden Flächen werden gegenwärtig als Acker intensiv genutzt. Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m² und 1 m²) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

In der kommunalen Fließpfadkarte werden die Flächen des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes als mäßig gefährdet mit einer Hangneigung von 5 - 10 % beschrieben. Des Weiteren verläuft ein Fließpfad westlich des Geltungsbereichs entlang, der sich ausgehend von der B 456 und den hier vorhandenen Wirtschaftsweg bildet. Das Plangebiet wird von dem Fließpfad und dem 10 m breiten Puffer untergeordnet tangiert. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, dass es im Falle eines Starkregenereignissen zu randlichen Überflutungen und damit verbundenen Bodenerosionen kommen kann. Aufgrund der angrenzenden Waldflächen und den damit verbundenen Gefahrenbereich wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 25 m zum Wirtschaftsweg festgesetzt. Der potenzielle Fließpfad verläuft daher außerhalb des Bereichs in dem Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet werden dürfen. Im Zuge der Anlagenplanung ist ferner sicherzustellen, dass eine schadlose Überflutung der künftigen Baugrundstücke gewährleistet werden kann. Zudem ist sicherzustellen, dass es zu keiner Verschlechterung der Situation für die sich nördlich, allerdings tiefer gelegene Bebauung, kommt. Diesbezüglich sind der Vollzug und die konkrete Objektplanung angesprochen. Ggf. wird ein Überflutungs-nachweis nach DIN 1986-100 erforderlich.

Im Rahmen der Kartierungen vor Ort konnten keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Aufgrund des mäßigen Gefährdungspotentials und lediglich einer randlichen Betroffenheit des Planareals auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Ausschnitt Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer: <https://umweltdaten.hessen.de>, Stand 09/2020, bearbeitet)

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche

Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

In den angrenzenden Straßen ist die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung vorhanden. Hieran ist das Plangebiet entsprechend anzuschließen.

Die Ausführungen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung werden zum Entwurf konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserbeseitigung kann nach derzeitigem Planstand über das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) in der Lindenstraße (K 417) erfolgen. Unter Hinweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs zu einem Vorfluter die Entwässerung im Trennsystem nicht möglich. Ferner hat die Baugrunduntersuchung ergeben, dass eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zielführend ist. Eine anderweitige Alternative und wirtschaftlich zumutbare Möglichkeit der Entwässerung ist somit nicht gegeben.

Im Bebauungsplan sind zudem eingriffsminimierende Festsetzungen enthalten, die der Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen dienen.

Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des mit Schutzgebietsverordnung vom 17.02.1977 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Waldhausen (StAnz. Nr. 1977/12, S.684). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO steht der Lage im Wasserschutzgebiet und der Zone III im Grundsatz nicht entgegen.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung konnte bei den Kleinrammbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m kein Grundwasser festgestellt werden. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden unter Berücksichtigung der Anforderungen für eine gewerbegebietstypische Nutzung der Flächen, eingriffsminimierende Festsetzungen aufgenommen.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

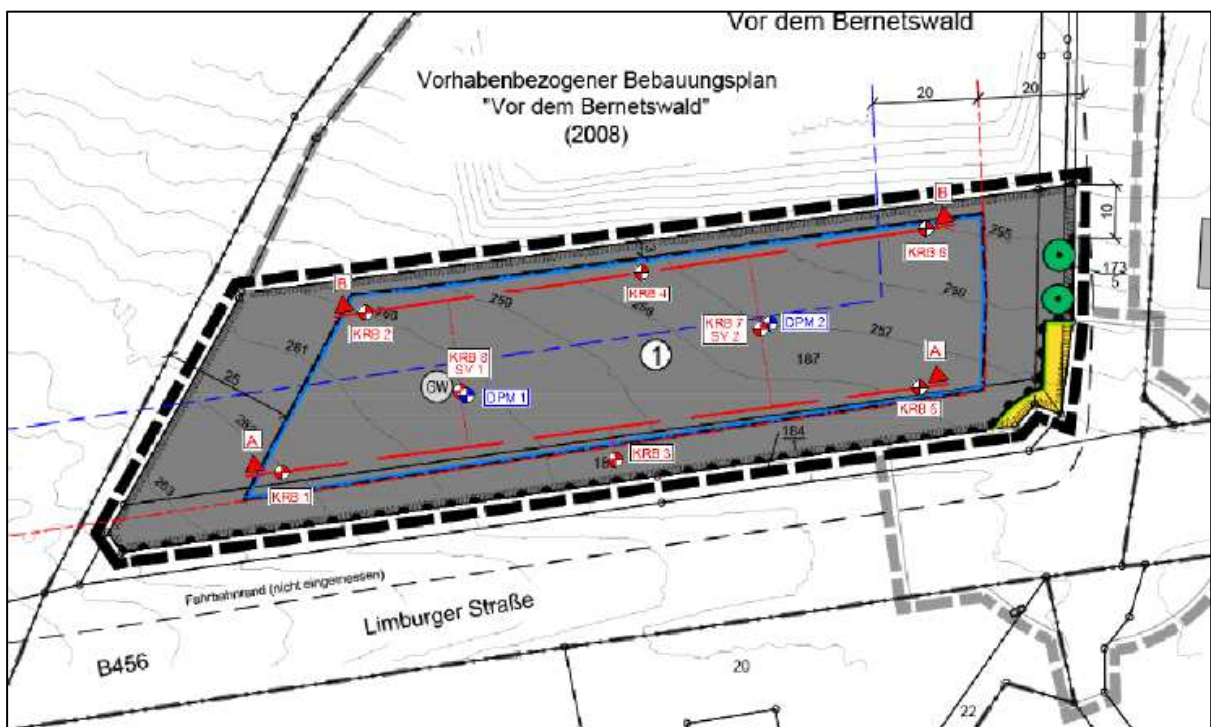
Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Weilburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Zur Behandlung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt die Durchführung einer Baugrunduntersuchung, die neben den Bodenverhältnissen auch die Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden und die Grundwasserverhältnisse umfasst. Zur Klärung der vorhandenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden insgesamt 8 Kleinrammbohrungen mit einer maximalen Erkundungstiefe von 4,0 m vorgenommen. Ergänzend wurden zwei Mittelschwere Rammsondierungen ebenfalls bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m unter Geländeoberkante vorgenommen.

Übersichtskarte der Rammbohrungen



genordet, ohne Maßstab

Durch die Aufschlüsse wurden die nachfolgend vereinfacht aufgeführten Hauptschichten erkundet:

- Schicht 1: Ackerboden
- Schicht 2: Schluff/Lehm
- Schicht 3: Hangschutt/Verwitterungslehm
- Schicht 4: Felszersatz (Tonschiefer/ Roter Schalstein)

In Bezug auf die Wasserverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wird seitens des Gutachters Folgendes ausgeführt:

Die erkundeten Lehm Böden und der Felsersatz sind nach DIN 18 130 schwach bis sehr schwach durchlässig.

In Abhängigkeit vorangegangener Niederschlagsereignisse ist am Baustandort mit Schicht- und Stauwasserbildung in den sandigen Bodenpartien zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten wurde in den durchgeführten Kleinrammbohrungen bis zur maximalen Erkundungstiefe von 4,00 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrunds wurden zwei Sickerversuche SV 1 und 2 als Open-End-Test im ausgebauten Bohrloch bei KRB 7 und KRB 8 ausgeführt.

Es wurden die nachfolgenden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt:

Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 5,7 \times 10^{-9}$ m/s im Versuch SV 1 bei KRB 8

Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 8,5 \times 10^{-9}$ m/s im Versuch SV 2 bei KRB 7

Somit sind die anstehenden Lehm Böden und der Felsersatz als schwach bis sehr schwach wasser durchlässig zu bewerten. Daher ist eine Regenwasserversickerung nach ATV am untersuchten Standort nicht möglich.

Für weitergehende Informationen wird auf das Gutachten mit seinen Anlagen verwiesen.

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche steht im Kontext mit der Umgebungsbebauung, sodass der **Trennungsgrundsatz** eingehalten wird. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich. Trotz Lage unmittelbar an der B 456 sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Auf die einschlägigen Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird hingewiesen.

11. Denkmalschutz

Denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen mit räumlichem Bezug zum Plangebiet sind nicht vorhanden, sodass Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange nicht ersichtlich sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Vor dem Bernetswald, 2. Teil“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 22.09.2025
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Vor dem Bernetswald, 2. Teil“, PlanÖ, Stand: 09/2025
- Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Stand: 06/2025

Planstand: 22.09.2025

Projektnummer: 24-2918

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de