

**Stadt Weilburg
Stadtteil Odersbach**

Bebauungsplan „Grube Erhaltung“

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht und Historie	4
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	Planungsverfahren	9
5	Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Reitplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 10	
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	10
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	10
6.1.1	Gewässerschutz	10
6.1.2	Hochwasser, Starkregen.....	11
6.1.3	Altflächen, Bodenschutz	12
6.1.4	Verkehr, Erschließung	13
6.1.5	Denkmalschutz.....	13
6.2	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	14
7	Bodenordnung.....	15

Wetzlar, Januar 2026

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Plangebiet der ehemaligen Grube „Erhaltung“ im Stadtteil Odersbach ist durch eine historisch gewachsene Nutzung geprägt, die ihren Ursprung in einer früheren bergbaulichen Tätigkeit hat. Nach Aufgabe des Bergbaus wurden die vorhandenen baulichen Anlagen und Flächen im Laufe der Zeit schrittweise neuen Nutzungen zugeführt. Heute stellt sich das Areal als ein gewachsener Standort dar, der durch Wohnnutzungen, ergänzende Neben- und Wirtschaftsgebäude sowie durch eine private Pferdehaltung geprägt ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Die bestehenden Nutzungen und die zugehörigen baulichen Anlagen sind über einen langen Zeitraum entstanden und werden teilweise seit vielen Jahren ausgeübt. Für einen Großteil dieser Nutzungen besteht bislang jedoch keine abschließende bauplanungsrechtliche Grundlage. Im Rahmen einer Prüfung durch das Kreisbauamt wurde festgestellt, dass für einen Teil der bestehenden baulichen Anlagen bislang keine abschließende bauplanungsrechtliche Grundlage besteht. Vor diesem Hintergrund besteht das Erfordernis, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand sowie für erforderliche Genehmigungen zu schaffen und die Nutzung des Areals insgesamt städtebaulich zu ordnen.

Grundlage der Planung sind die Bestandsunterlagen zu den bestehenden Nutzungen und den vorgesehenen Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken. Diese betreffen insbesondere die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung, die planungsrechtliche Absicherung der privaten Pferdehaltung sowie die Ordnung und Bündelung der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Freiflächen. Darüber hinaus sollen notwendige Ergänzungen und Anpassungen innerhalb des bestehenden Nutzungskonzepts in einem maßvollen Umfang ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplans „Grube Erhaltung“ ist es, die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Dabei sollen die historisch gewachsene Struktur des Standorts sowie die besonderen funktionalen Anforderungen aus Wohnen und Pferdehaltung berücksichtigt werden. Zugleich wird eine klare Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen angestrebt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die dauerhafte Erschließung des Plangebiets sicherzustellen. Hierzu wird die nördlich verlaufende Verkehrsfläche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, da sie für die verkehrliche Anbindung der bestehenden Nutzungen von zentraler Bedeutung ist.

Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, einen historisch gewachsenen und funktional besonderen Standort im Außenbereich rechtssicher zu ordnen, die vorhandenen Nutzungen dauerhaft zu sichern und zugleich einen verlässlichen Rahmen für eine bestandsorientierte Weiterentwicklung zu schaffen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht und Historie

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Odersbach der Stadt Weilburg und umfasst Flächen in der Flur 26 der Gemarkung Odersbach. Es liegt am südlichen Ortsrand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Das Umfeld ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Lage und Ausdehnung des Plangebiets werden wesentlich durch die historischen Strukturen der ehemaligen Grube „Erhaltung“ bestimmt, deren bauliche Anlagen und Freiflächen bis heute die räumliche Organisation des Areals prägen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, auf denen sich die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die Flächen der privaten Pferdehaltung sowie die zugehörigen Freiflächen befinden. Ergänzend wird die für die Nutzung des Anwesens maßgebliche Verkehrsfläche im nördlichen Bereich in den Geltungsbereich einbezogen, da über sie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets dauerhaft sichergestellt wird. Die Abgrenzung orientiert sich an den funktional zusammengehörigen Nutzungen und gewährleistet zugleich eine klare Trennung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eindeutig festgelegt.

Abbildung 1: Übersicht ST Odersbach mit Einordnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN 2025, EIGENE BEARBEITUNG

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der historische Gebäudekomplex der ehemaligen Grube Erhaltung, der im Denkmalschutzbuch des Landes Hessen verzeichnet ist. Die dort bestehenden baulichen Anlagen werden heute unter anderem als Stall, Scheune und Unterstand genutzt; für diese Nutzungen wird eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung angestrebt. An der nordöstlichen Grundstücksseite befindet sich zudem eine Halle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte sowie eine Mistplatte zur Lagerung von Stallmist. Im Umfeld der Stallgebäude, Unterstände und Wohngebäude bestehen entsprechende Freiflächen, die der Erschließung sowie der funktionalen Nutzung des Anwesens dienen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist überwiegend durch private Grünflächen geprägt, die im Zusammenhang mit der privaten Pferdehaltung und der Nutzung als Reitfläche stehen. An der

südlichen Grundstücksseite befindet sich ein bestehender Reitplatz, der heute baurechtlich genehmigungsfrei ist, jedoch vermutlich nicht vor 1973 angelegt wurde. Ergänzend besteht ein Unterstand zur Lagerung von Reitplatzutensilien. Die Reitflächen dienen sowohl der Nutzung durch das Anwesen selbst als auch der Mitnutzung durch den angrenzenden örtlichen Reitverein; südlich schließen entsprechende Vereinsflächen an. Nördlich, westlich und östlich grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die bergbauliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Grube „Erhaltung“ ist seit Beginn des 19. Jahrhunderts belegt. Mit einer Urkunde aus dem Jahr 1872 wurde der Standort offiziell als Bergbaugrube anerkannt. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden die prägenden baulichen Anlagen der Grubenanlage, die den Standort bis heute strukturell bestimmen. Teile dieser historischen Bausubstanz sind erhalten geblieben und stehen unter Denkmalschutz.

Nach Aufgabe des Bergbaus setzte über mehrere Jahrzehnte hinweg ein Prozess der baulichen und funktionalen Umnutzung ein. Die bestehenden Gebäude und Flächen wurden schrittweise neuen Nutzungen zugeführt, wobei einzelne Nutzungen genehmigt, bauliche Strukturen teilweise angepasst und andere Bereiche zurückgebaut wurden. In diesem Zusammenhang wurden auch bauliche Maßnahmen angestrebt, die jedoch aufgrund denkmalrechtlicher Belange nicht weiterverfolgt wurden. Weitere Nutzungsänderungen ehemaliger Lager- und Maschinenbereiche zu Wohn- und Neben-nutzungen sind Gegenstand laufender bzw. abgeschlossener bauordnungsrechtlicher Verfahren. Auf einem Teilbereich des Plangebiets wird zudem die bereits ausgeführte Umnutzung eines ehemaligen Werkstatthauses zu einem Einfamilienwohnhaus nachträglich planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet heute als historisch gewachsener Standort mit einer besonderen funktionalen Prägung dar. Die detaillierte Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen, Nutzungen sowie der genehmigten und vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt in der nachfolgenden Bestandsübersicht mit Übersichtskarte:

1. Nachträgliche Genehmigung für den im Denkmalschutzbuch dargestellten nördlichen Grundstücksbereich zum Zwecke der Nutzung als **Stall, Scheune und Unterstand**.
2. Neuaufstellung einer **Halle für landwirtschaftliche Geräte und Herstellung einer Mistplatte (zur Mistlagerung)** an der nordöstlichen Grundstücksseite.
3. Hergestellte **Freiflächen** vor dem Stallgebäude und den Unterständen an der Nord- und der Nord-Ost-Seite des Grundstückes.
4. Hergestellte **Freifläche** vor den Wohngebäuden.
5. **Reitplatz** an der südlichen Seite des Grundstückes (ist heute baurechtlich genehmigungsfrei, vermutlich aber nicht vor 1973 hergestellt).
6. **Unterstand** welcher **zu Abstellzwecken für Reitplatzutensilien** (Hindernisse, Stangen etc.) dient (siehe Aufnahme im Vorgang AB 43/34 W befindet sich aber auf dem Grundstück).
7. Errichtung einer **Überdachung zwischen Wohnhaus** Grube Erhaltung 1 und der ehemaligen Lagerhalle und **Nutzung als Carport** – ist von Bauantrag 533/23N16AB erfasst, wurde aber wegen der Ablehnung der Denkmalschutzbehörde aus dem Verfahren herausgenommen.
8. **Nutzungsänderung des ehemaligen Maschinengebäudes zu Wohnzwecken** (zwei Wohneinheiten) – ist von *Bauantrag 199/24V16B* erfasst.
 - Dieses Gebäude steht im Denkmalschutzbuch, also steht das **ehemalige Maschinengebäude = Maschinenhaus unter Denkmalschutz**.
9. Nutzungsänderung des ehemaligen Lagerbereiches als **Garage, Werkstatt, und Unterstellhalle für Traktoren**
 - Ist von *Bauantrag 533/23N16AB* erfasst
10. Nutzungsänderung Lagerhalle als **barrierefreie Wohnung**
 - Ist von *Bauantrag 533/23N16AB* erfasst
11. Auf Flurstück 23/1 = Legalisieren der ausgeführten Umnutzung **ehemaliges Werkstatthaus** zu einem **Einfamilienwohnhaus**.

Abbildung 2: Nutzungs- und Bestandsübersichtskarte, Stand 2025



QUELLE: VERMESSUNG MATHES (2024) MIT ORTHOPHOTOAUZUG AUS NATUREGVIEWER 2025 (EIGENE BEARBEITUNG)

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Weilburg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Nach den Darstellungen des RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft (6.3-1)* sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

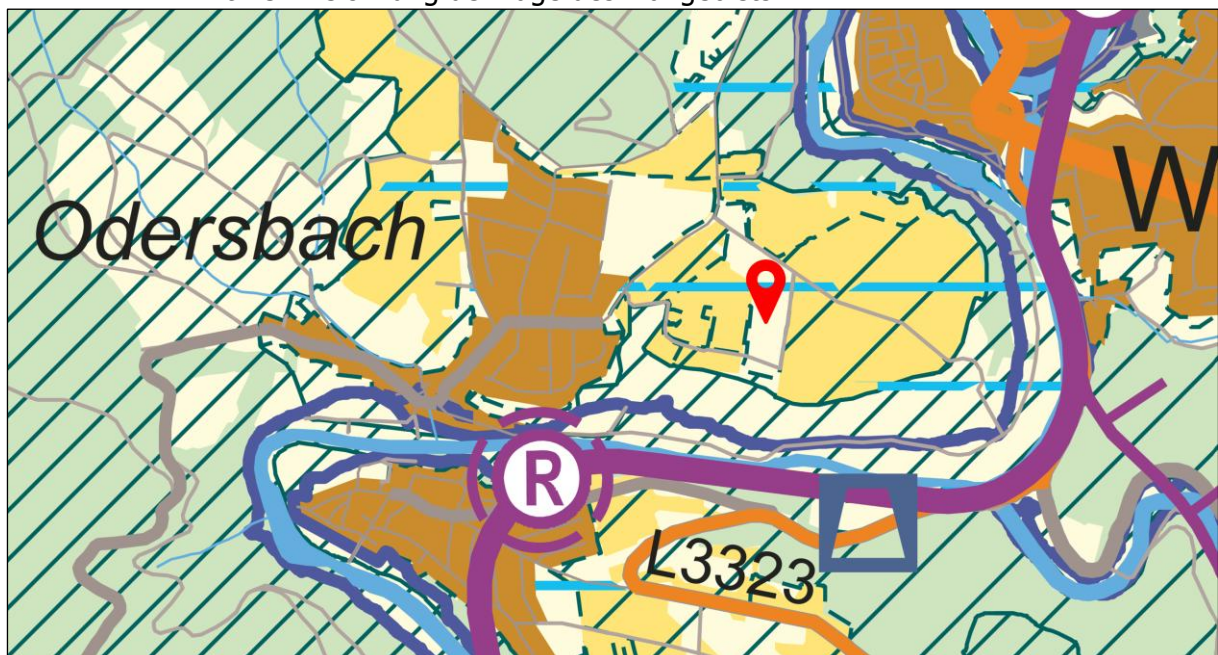
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

Der Regionalplan Mittelhessen, Entwurf 2025, weist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.7-2) aus. Diese Festlegungen dienen dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlich genutzter Räume und deren klimatischer Funktionen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

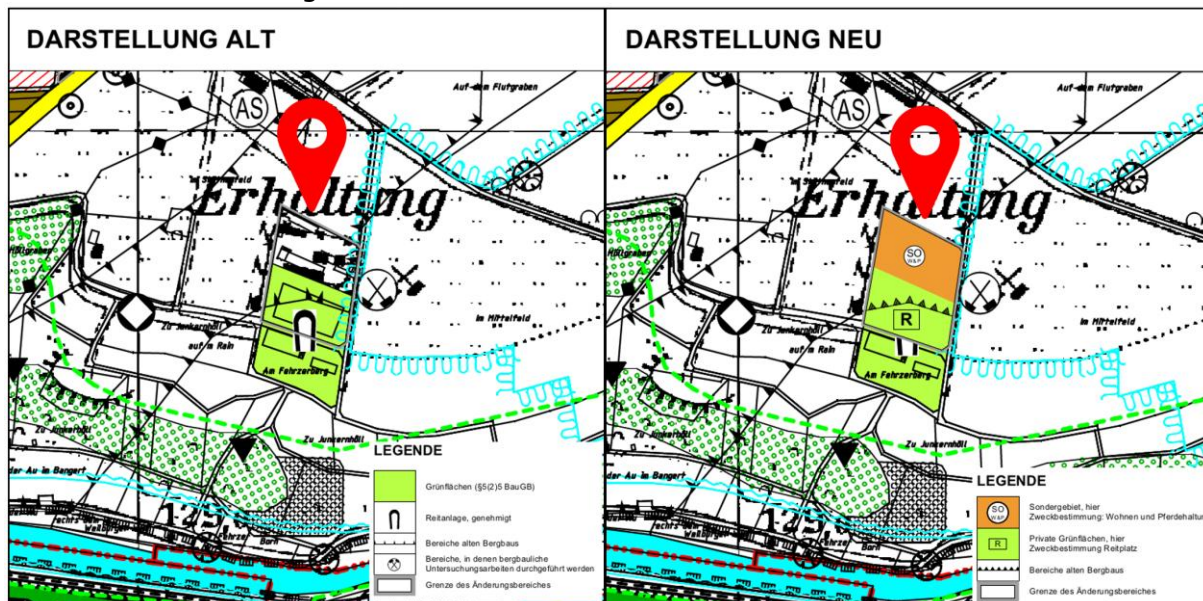


QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2025, STAND ENTWURF, EIGENE BEARBEITUNG

Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang, da keine neue landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird. Vielmehr handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines historisch gewachsenen, standortgebundenen Nutzungsensembles innerhalb bereits genutzter und anthropogen überformter Flächen. Die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen bleiben uneingeschränkt erhalten, eine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen ist nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Stadt Weilburg - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT WEILBURG, EIGENE BEARBEITUNG (KENNZEICHNUNG)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg ist der Planbereich überwiegend als Grünfläche: „Reitanlage, genehmigt, als Bereich alten Bergbaus“, im nördlichen Teil als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) 9 BauGB) dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich als Fläche des alten Bergbaus gekennzeichnet. Die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg ist der Planbereich im nördlichen Teil, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung einer Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ ist aus dieser Darstellung derzeit nicht entwickelbar.

Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird zur Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingereicht. Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche. Die bestehende Darstellung zur Grünfläche bleibt bestehen, wird als private Grünfläche, Zweckbestimmung Reitplatz dargestellt. Der nördliche Bereich wird parallel zum Bebauungsplan als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Wohnen und Pferdehaltung dargestellt. Die Darstellung des alten Bergbaus wird fortgeführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Festsetzungen des Bebauungsplans „Grube Erhaltung“ geschaffen.

4 Planungsverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen im Bereich der ehemaligen Grube Erhaltung zu sichern sowie die Errichtung ergänzender baulicher Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Planbereich befinden sich die historischen Bestandsgebäude der ehemaligen Grubenanlage, Wohnnutzungen, Wirtschaftsgebäude zur privaten Pferdehaltung, ein Paddock sowie die südlich gelegene Reitanlage einschließlich der zugehörigen privaten Grünflächen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingehenden Stellungnahmen werden ausgewertet und in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingestellt. Parallel hierzu wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert und bei der Abwägung berücksichtigt werden.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil des Plangebiets ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ (SO_{WP}) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird die historisch gewachsene Nutzung des Areals planungsrechtlich geordnet und dauerhaft gesichert. Die Nutzungskombination aus Wohnen, privater Pferdehaltung sowie ergänzenden, nicht störenden Nutzungen lässt sich keinem der Baugebiets-typen nach §§ 2 bis 10 BauNVO eindeutig zuordnen und erfordert daher die Festsetzung eines Sondergebiets.

Innerhalb des Sondergebiets sind gemäß den textlichen Festsetzungen Wohngebäude und Wohnungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO sowie die Hobbypferdehaltung zulässig. Darüber hinaus sind ein Reitplatz, Wirtschaftsgebäude für die Unterbringung von Pferden, Heu- und Strohlager sowie Reitzubehör, ein dem Wirtschaftsgebäude zugeordneter Paddock für die Offenstallhaltung, Koppelzäune zur Einfriedung und Wegleitung der Pferde zwischen den Bewegungsflächen sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Die Festsetzung trägt der standortgebundenen Nutzung Rechnung und gewährleistet eine langfristige Sicherung der vorhandenen Nutzungen. Gleichzeitig werden klare Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Bestands geschaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet werden in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen

festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Gebäudebestand und stellen sicher, dass sich die bauliche Entwicklung in Maßstab und Dichte in die Umgebung einfügt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung berücksichtigt die besonderen funktionalen Anforderungen der Wohnnutzung und Pferdehaltung, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die den vorhandenen Bestand weitgehend umfassen. Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird eine Ausdehnung baulicher Anlagen in die angrenzenden Freiflächen vermieden und die städtebauliche Ordnung gesichert.

5.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Reitplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der südliche Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt. Der Bereich dient seit vielen Jahren der Pferdehaltung und steht für eine weitergehende bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Ziel der Festsetzung ist die dauerhafte Sicherung dieser Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt des offenen, landschaftsbezogenen Charakters.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Reitplatz mit einer maximalen Grundfläche von 1.400 m² zulässig. Diese Fläche ist zusätzlich zur festgesetzten GRZ von 0,3 zulässig. Darüber hinaus sind ausschließlich der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen wie Kampfrichterbereiche, Zuschauerplätze bzw. Tribünen, Abstellflächen, Unterstände, Zaunanlagen, Lichtanlagen, Einfriedungen sowie Zuwegungen zulässig.

Die zulässigen baulichen Anlagen bleiben in ihrer Gesamtheit deutlich untergeordnet, sodass der Charakter der privaten Grünfläche als überwiegend unbebaute Fläche gewahrt bleibt.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung von Bodenversiegelung und zur Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen werden im Bebauungsplan verbindliche Maßnahmen festgesetzt. Geh-, Rad-, Hof- und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Hierdurch wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und der natürliche Wasserhaushalt unterstützt.

Darüber hinaus sind alle nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Festsetzungen tragen dazu bei, den landschaftsbezogenen Charakter des Plangebiets zu erhalten und die Auswirkungen der bestehenden Nutzungen auf Boden und Natur zu minimieren.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von rund 280 m südlich des Plangebiets verläuft die Lahn.

Das Plangebiet liegt (laut GruSchu Hessen, Stand Februar 2025) in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

6.1.2 Hochwasser, Starkregen

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist auf das hessische Informationsprogramm KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen hin. Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.

Abbildung 6: Starkregen-Hinweiskarte (Ausschnitt) mit Geltungsbereich (weiß)



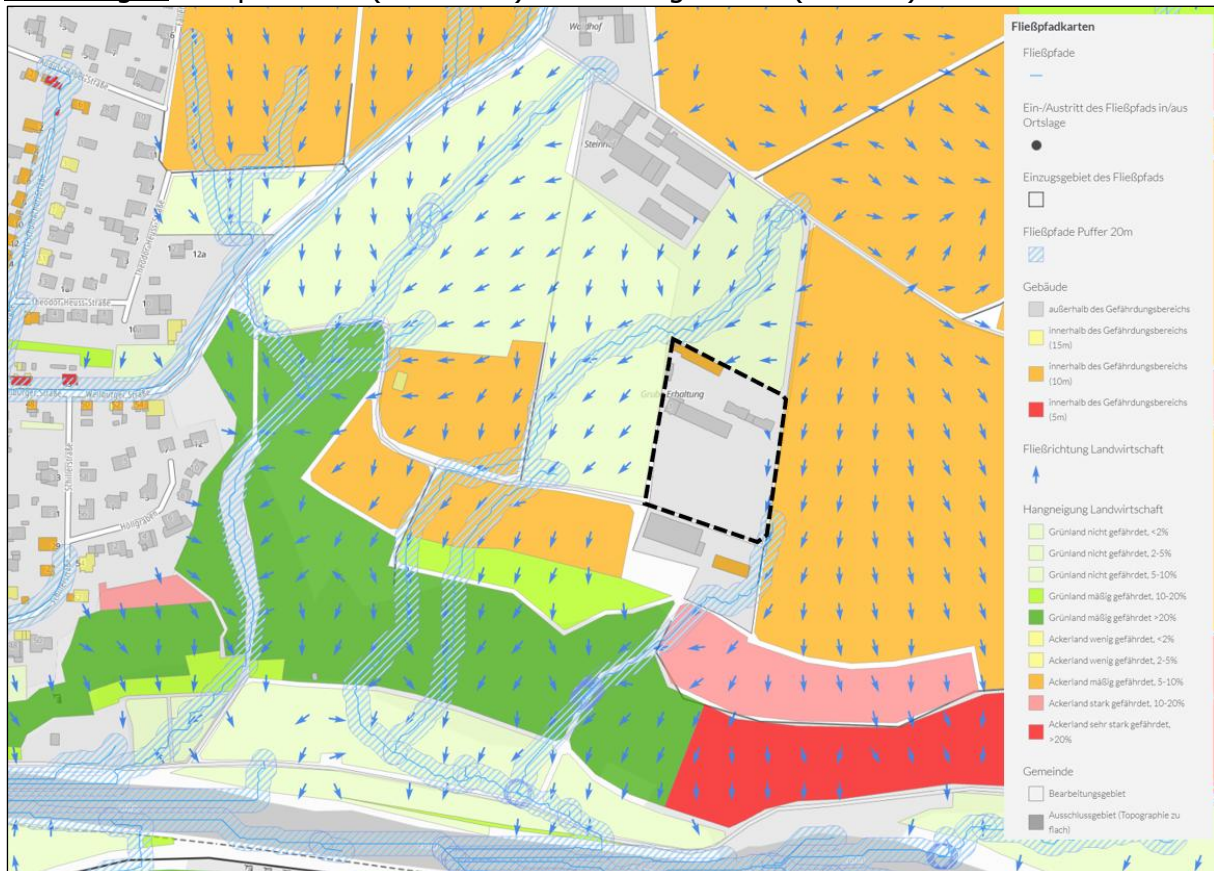
QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025)

Das Plangebiet liegt danach im Bereich eines hohen und im südlichen Bereich erhöhtem Starkregenrisikos. Die Vulnerabilität, also das Risiko für Menschen, Gebäude und kritische Infrastrukturen, wird jedoch insgesamt als nicht erhöht bewertet.

Die Fließpfadkarten zeigen, dass mögliche Oberflächenabflüsse im Starkregenfall überwiegend den vorhandenen topographischen Strukturen und dem Verlauf der örtlichen Verkehrsflächen folgen und in Richtung des südlich gelegenen Gewässers, der Lahn, abgeleitet werden. Eine unmittelbare Gefährdung der vorhandenen Bebauung ist daraus nicht abzuleiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen und Zufahrten, tragen zur Minderung von Oberflächenabflüssen und zur Anpassung an Starkregenereignisse bei.

Abbildung 7: Fließpfadkarte (Ausschnitt) mit Geltungsbereich(schwarz)



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025)

6.1.3 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Altflächen sind der Stadt im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel¹ sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,

¹ § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

² vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

In der vorliegenden Planung wird eine bereits genutzte und teilweise versiegelte bzw. anthropogen veränderte Fläche in Anspruch genommen.

Als Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Bodens sind die festgesetzten Maßnahmen zu berücksichtigen. Gehwege, Stellplatzzufahrten und Hofflächen auf dem Baugrundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. In Vorgärten sind Stein-Kies-, Split und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig.

Die Festsetzungen tragen zum Boden- und Klimaschutz bei, indem sie die Versickerung von Regenwasser fördern, das Mikroklima verbessern und die Biodiversität unterstützen. Vegetationsreiche Grünflächen helfen, die Bodenerosion zu reduzieren, die Feuchtigkeit im Boden zu halten und die Luftqualität zu verbessern. Durch die Begrenzung von Schottergärten wird außerdem die Aufheizung der Umgebung verringert, was zu einer besseren Regulierung der lokalen Temperatur führt.

6.1.4 Verkehr, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den nordöstlich verlaufenden Erschließungsweg. Über diese Verkehrsfläche sind sowohl die Zufahrt zu den bestehenden Wohngebäuden als auch die Erschließung der Wirtschafts- und Pferdehaltungsflächen gesichert. Die Erschließung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt und gewährleistet die Anbindung an das öffentliche Wegenetz.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen im nordöstlichen Bereich gelegenen Hydranten sichergestellt. Eine ausreichende Löschwasservorhaltung ist damit bereits im Bestand vorhanden und kann weiterhin genutzt werden.

Für die Abwasserentsorgung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor. Diese wurde im Jahr 2015 widerruflich erteilt und umfasst die Einleitung der mechanisch-biologisch gereinigten häuslichen Abwässer der Anwesen „Grube Erhaltung“ und „Grube Erhaltung 1“ in eine unterirdische Versickerungsanlage (Rigolen) auf dem Grundstück Flur 26, Flurstück 23/2. Die Versickerung erfolgt in das Grundwasser.

Grundlage der Abwasserbeseitigung sind eine SBR-Kleinkläranlage des Typs REWATEC FLUIDO 8E – 50/30 sowie eine Versickerungsanlage REWATEC Klarbox. Ein Lage- und Entwässerungsplan liegt vor und dokumentiert die technischen Anlagen, die Zulaufleitungen (KG DN 100) sowie die Ausgestaltung der Versickerungseinrichtung. Die ordnungsgemäße Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer ist damit gesichert.

6.1.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein kulturhistorisch bedeutendes Denkmal der regionalen Montangeschichte. Die ehemalige Grube „Erhaltung“ wurde erstmals im Jahr 1836 auf Eisenstein verliehen und entwickelte sich ab dem späten 19. Jahrhundert zu einer industriell geprägten Grubenanlage. Nach dem Übergang in den Besitz der Firma Krupp im Jahr 1897 erlebte der Standort insbesondere nach der Erschließung größerer Rot- und Flusseisensteinlager ab 1901 einen wirtschaftlichen Aufschwung.

Nach Angaben des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (Kulturdenkmäler in Hessen, Stand 2025) wurde um 1910 die markante Zechenanlage errichtet, mutmaßlich unter Mitwirkung des Architekten Robert Schmohl. Trotz späterer Veränderungen ist das mittlere Zechengebäude als Kernstück der Anlage weitgehend erhalten. Charakteristisch sind die Baukörpergliederung sowie die Verwendung von schwarz-grauen Westerwälder Basaltbossen, die sowohl an den Gebäuden als auch an den ausgedehnten Terrassenmauern ablesbar sind.

Das ehemalige Maschinenhaus sowie die Terrassenmauern der Grubenanlage auf dem Flurstück 26, Flurstück 23/2, sind als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Veränderungen an dem Kulturdenkmal oder an seinem Erscheinungsbild bedürfen gemäß § 9 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Das Kulturdenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen und eindeutig gekennzeichnet.

Abbildung 8: Kulturdenkmäler im Plangebiet



QUELLE: DENKXWEB.DENKMALPFLEGE-HESSEN.DE (2025)

6.2 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der Bauleitplanung und werden im vorliegenden Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung in der Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung der Bauleitplanung vorgelegt. Die aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Maßnahmen finden Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, insbesondere FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete sowie Landschafts- oder Naturschutzgebiete, sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von rund 70 m, befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“. Ein Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2531018, Auenverbund) liegt ebenfalls außerhalb des Plangebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nach dem Informationsportal Natureg-Viewer im Plangebiet selbst nicht vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Biotope der Hessischen Biotopkartierung, darunter Streuobstbestände, Feldgehölze, Gehölzstrukturen sowie Hecken, die in Entfernungen zwischen etwa 110 m und 190 m zum Plangebiet liegen. Aufgrund der Lage, der bestehenden Nutzungen und der planerischen Zielsetzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Biotope zu erwarten.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind für die Umsetzung des Bebauungsplans „Grube Erhaltung“ nicht erforderlich. Die städtebaulichen Festsetzungen können auf Grundlage der bestehenden Grundstücksstruktur umgesetzt werden, eine Umlegung, Grenzberichtigung oder sonstige Neuordnung des Grund und Bodens ist nicht notwendig.

Im Zuge der Vorbereitung der Planung wird derzeit eine Zerlegungsvermessung in zwei Flurstücke durchgeführt. Die Vermessungsarbeiten erfolgen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur „Mathes Ingenieure PartG mbB“. Die daraus resultierende Anpassung der Grundstücksgrenzen dient der eindeutigen Zuordnung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen und hat keinen Einfluss auf die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Das Liegenschaftskataster wird entsprechend fortgeschrieben und bildet die aktuelle Grundstückssituation ab. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.