

Stadt Weilburg, Stadtteil Kubach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Feuerwehrgerätehaus und Bürgerzentrum Kubach“

## **Vorentwurf**

Planstand: 27.03.2026

Projektnummer: 24-3040

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	7
1.7 Verfahrensart und -stand.....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	13
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	14
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>11. Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>12. Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>13. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>20</b>
<b>14. Bodenordnung</b> .....	<b>20</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkungen

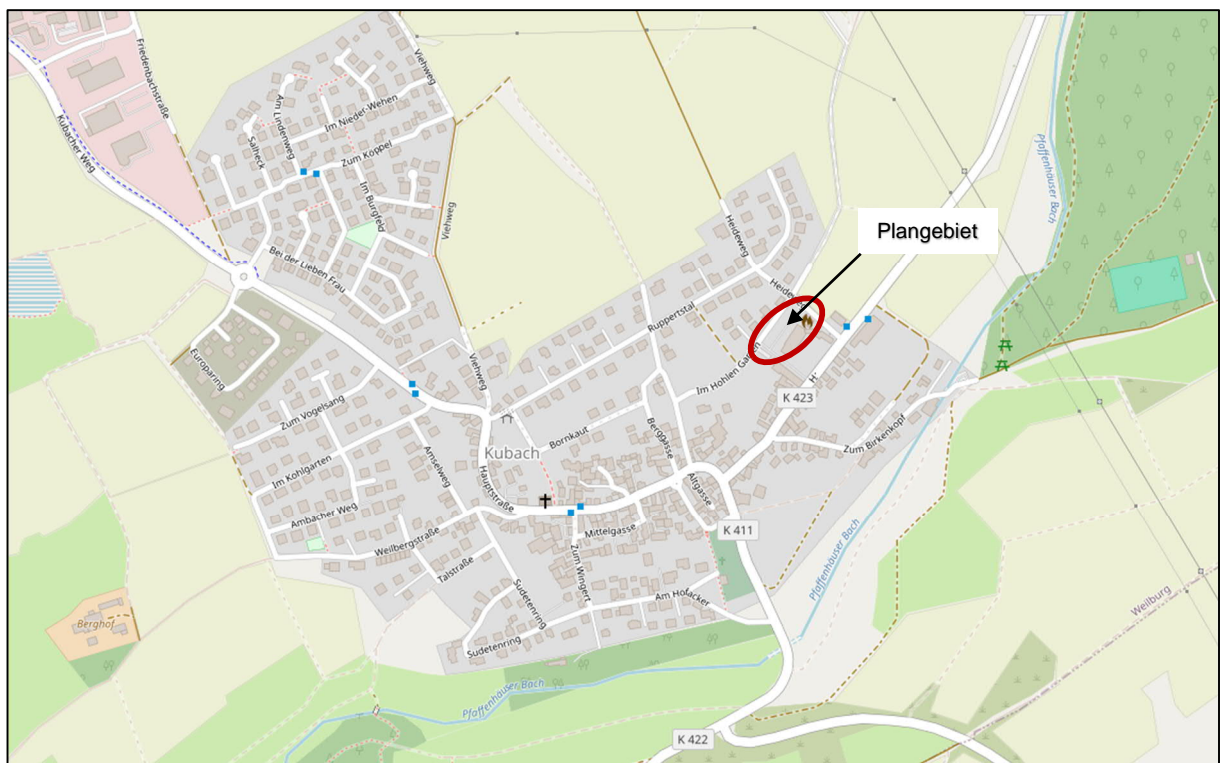
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im östlichen Bereich des Stadtteils Kubach befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen, bestehend aus dem Bürgerhaus, dem Kindergarten und dem Feuerwehrgerätehaus mit zwei Stellflächen für Einsatzfahrzeuge. Das bestehende Feuerwehrgebäude entspricht aufgrund seines Alters und seiner räumlichen Kapazitäten nicht mehr den aktuellen funktionalen Anforderungen. Die Stadt Weilburg beabsichtigt daher, den Feuerwehrstandort neu zu strukturieren und zukunftsfähig auszubauen.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses durch einen funktionalen Neubau. Dieser soll im Erdgeschoss eine Fahrzeughalle für zwei Einsatzfahrzeuge aufnehmen und im Dachgeschoss zusätzliche Räume für Schulung, Aufenthalt, Sanitär sowie einen Küchenbereich bereitstellen. Das Bestandsgebäude wird im Inneren umgestaltet, um insbesondere Umkleide- und Sanitäräume sowie Lagerräume zu integrieren. Ein Durchgang verbindet den Neubau mit dem bestehenden Gebäude.

Die Errichtung des Neubaus geht zu Lasten des bestehenden geschotterten Bolzplatzes, der teilweise bei Veranstaltungen auch als Festplatz genutzt wird. Die Flächen stehen der aktuellen Nutzung weiterhin zur Verfügung, wobei jedoch planungsrechtliche weitere Optionen für eine gemeinwohlorientierte Nutzung in die Planung integriert werden sollen, die im Kontext zum bestehenden Bürgerhaus und dem Kindergarten stehen.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2025), bearbeitet

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Teilplan 4, 5, 17“ sowie deren 1. Änderung aus dem Jahr 1996 vor. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen dem Planvorhaben gegenwärtig entgegen, sodass es zur Realisierung der teilräumigen Änderung der bestehenden Bebauungspläne bedarf.

Um den städtischen Auftrag zur Sicherstellung des Brandschutzes und zur allgemeinen Hilfe für die Bevölkerung langfristig zu sichern und zusätzliche Nutzungsoptionen für den Bolzplatz zu implementieren, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 08.05.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus und Bürgerzentrum Kubach“ gefasst. Zur Ausweisung gelangen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Bürgerzentrum mit sozialen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen“. Im Süden befindet sich zudem ein öffentlicher Parkplatz, der weiterhin Bestand hat und lediglich planungsrechtlich gesichert wird. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsmindernde Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Kubach und umfasst in der Flur 16 die Flurstücke 19 und 20 (beide teilweise) sowie in der Flur 17 die Flurstücke 64, 80 und 85 (alle teilweise). Das Plangebiet ist stark anthropogen vorgeprägt und umfasst neben den beiden asphaltierten Erschließungsstraßen *Im Hohlen Garten* und *Heideweg*, den Standort des Feuerwehrgerätehauses, den geschotterten Bolzplatz sowie einen Parkplatz. In den Randbereichen befinden sich teilweise Grünstreifen. Des Weiteren sind im Plangebiet mehrere Einzelbäume (Laub-/ Obstbäume) vorhanden. Die Topografie des Plangebietes lässt sich eben beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen
- Westen: Wohnbebauung
- Süden: Gemischte Bebauung, Parkplatz, Kleingärten
- Osten: Bürgerhaus Kubach, Kindergarten mit Außenspielflächen

### Bereich des Plangebietes





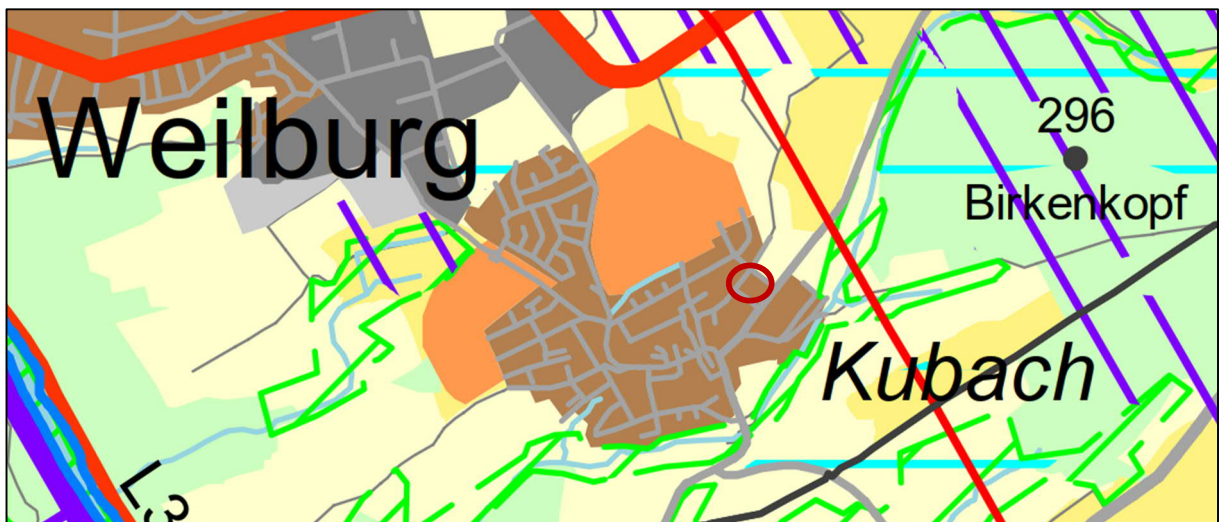
(eigene Aufnahmen 05/2025)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha, wovon auf die Flächen für den Gemeinbedarf rd. 0,15 ha und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,15 ha entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Auch im 2. Entwurf des Regionalplans Mittelhessen wird das Planareal als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

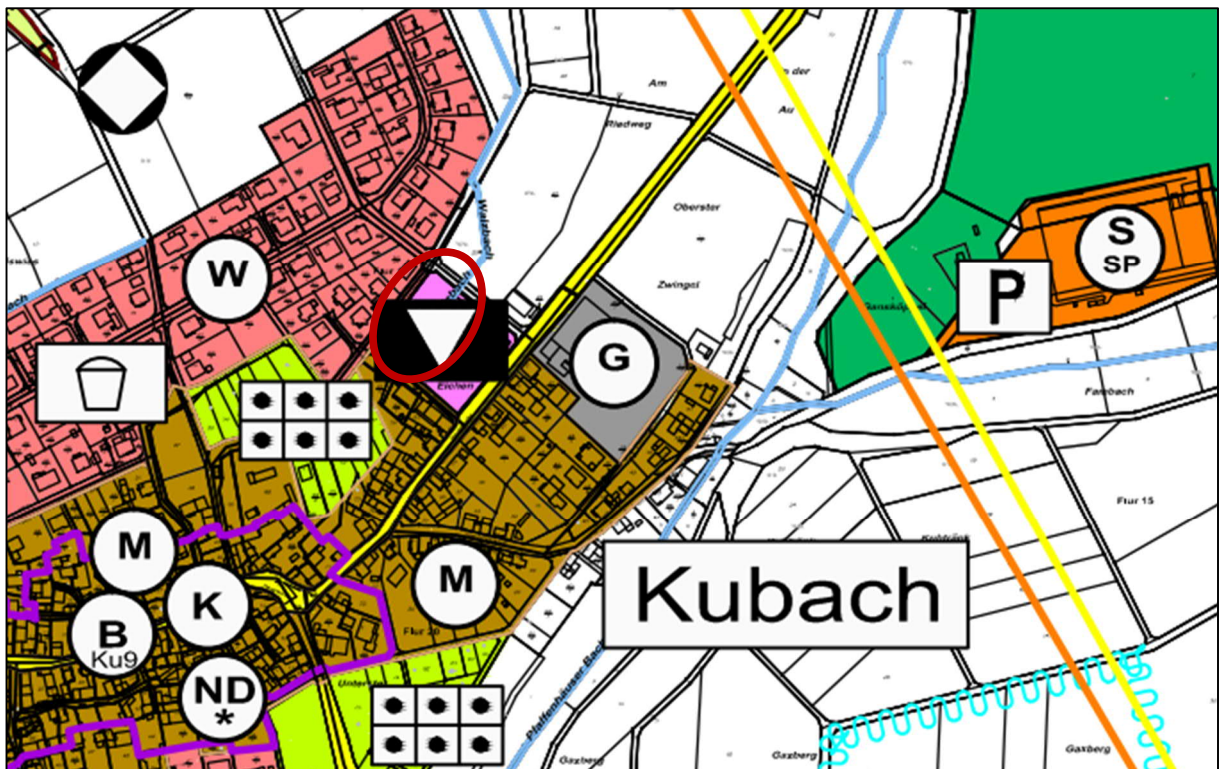


genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Mit den im Bebauungsplan vorgenommenen Flächenausweisungen, bestehend aus Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Bürgerzentrum mit sozialen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen und Feuerwehr) bleibt insgesamt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, auch wenn auf einer untergeordneten Teilfläche des Plangebietes die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zur Ausweisung gelangt.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg



genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Teilplan Fl. 4; 5; 17“ aus dem Jahr 1963 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1996 vor. Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sowie Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Zwecke geschaffen. Zur Ausweisung gelangte hierzu Allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiete für öffentliche Zwecke. Im Jahr 1996 wurde der Bebauungsplan teilträumig geändert. Hierbei wurde im Bereich des Sondergebietes öffentliche Zwecke ein Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die Abgrenzung des vorliegenden räumlichen Geltungsbereichs erfolgt derart, dass die Funktionsfähigkeit der restlichen Flächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch die vorliegende Bauleitplanung unter gesamtstädtebaulicher Betrachtung nicht beeinträchtigt wird, sodass hier auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist und kein funktionsloser „Torso“ entsteht.

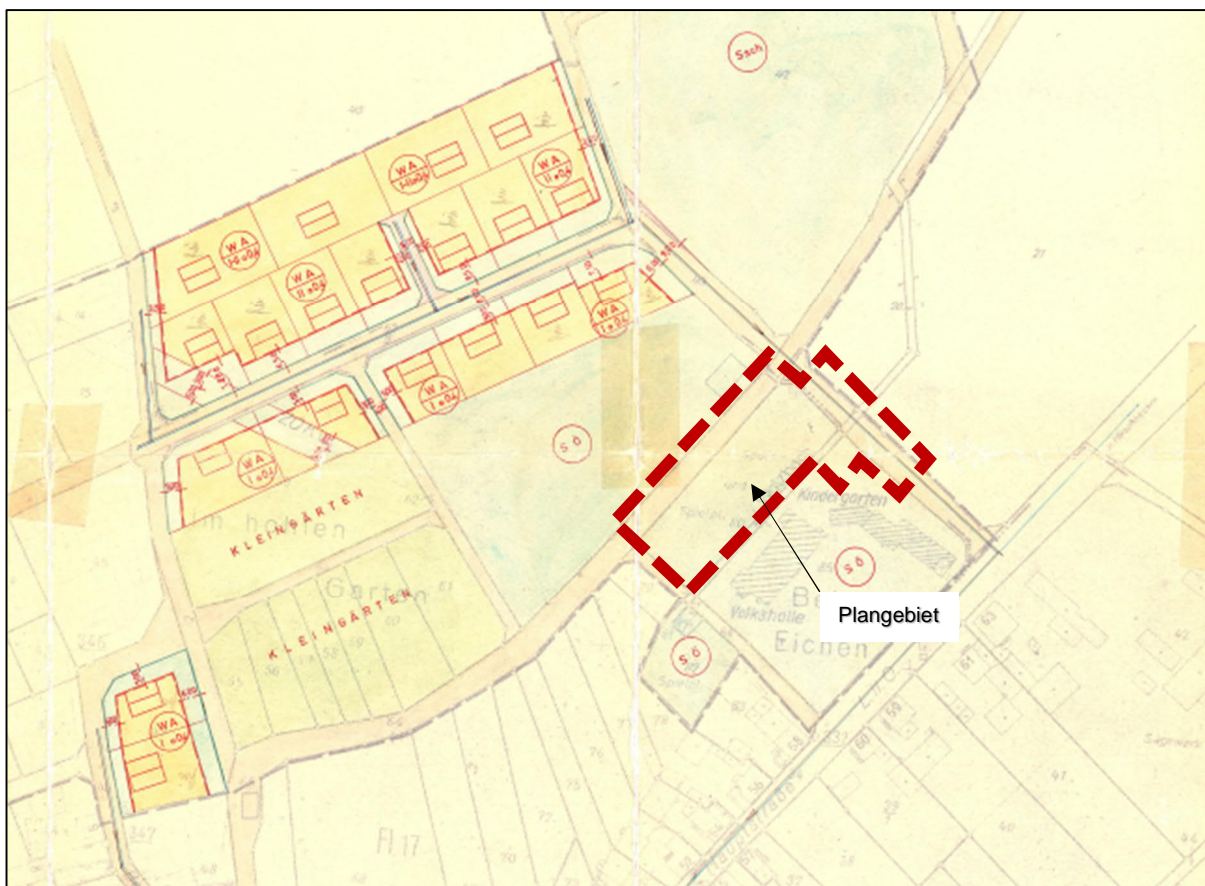
Mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus und Bürgerzentrum Kubach“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Teilplan Fl. 4; 5; 17“ sowie der 1. Änderung für die im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

### Bebauungsplan „Teilplan Fl. 4; 5; 17“ 1. Änderung (Jahr 1996)



genordet, ohne Maßstab

## Bebauungsplan „Teilplan Fl. 4; 5; 17“ (Jahr 1963)



genordet, ohne Maßstab

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des Feuerwehrgerätehauses am bestehenden Standort geschaffen. Ferner werden planungsrechtlich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Bolzplatzes eröffnet. Aufgrund der Standortgebundenheit zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind keine adäquaten Alternativen gegeben. Da im Zuge der vorliegenden Planung zudem keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, besteht kein weitergehendes Begründungserfordernis in Bezug auf mögliche Alternativen der

Innenentwicklung und anderweitigen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Ferner ist das Plangebiet stark anthropogen geprägt und liegt in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich.

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. Des Weiteren trägt der Bebauungsplan dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen durch die vorhandene Teilversiegelung und Bebauung bereits erhebliche Vorbelastungen des Bodens. Diese werden für eine bauliche Nutzungsintensivierung und Errichtung des Neubaus des Feuerwehrstandortes herangezogen, was der Vermeidung der (Neu-)Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen dient.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	08.05.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__.__.____

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden städtischen Erschließungsstraßen *Im Hohlen Garten* und *Heideweg*, die im Bebauungsplan als öffentliche **Straßenverkehrsflächen** ausgewiesen sind. Der bestehende Parkplatz wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ (öffentlich)** festgesetzt.

Trotz Neustrukturierung des Plangebietes ist nicht mit einem wesentlich geänderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies betrifft sowohl den Feuerwehrstandort als auch die im Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Bürgerzentrum mit sozialen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen“.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 100 m im Bereich der Hauptstraße. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Um den bestehenden Feuerwehrstandort langfristig zu sichern und zukunftsfähig weiterentwickeln zu können, wird im nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **„Feuerwehr“** festgesetzt. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung.

Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung wird klarstellend bestimmt, dass die Gemeinbedarfsfläche der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-,

Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitärräumen, etc. sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen dient.

Darüber hinaus wird eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „**Bürgerzentrum mit sozialen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen**“ festgesetzt. Hierdurch wird die bestehende Nutzung als Bolz- und Festplatz planungsrechtlich gesichert und zugleich um weitergehende Nutzungsmöglichkeiten ergänzt, die eine funktionale Erweiterung des bestehenden Bürgerhauses Kubach und dem Kindergarten darstellen.

Mit der genannten Ausweisung sollen die Flächen einen öffentlichen Charakter aufweisen und zur Förderung des Gemeinschaftslebens durch ein flexibles Nutzungsangebot beitragen. Denkbar sind hierbei Anlagen und Einrichtungen für Vereinsaktivitäten, kulturelle Veranstaltungen, Sport, Bürgerversammlungen oder Räume für soziale Beratung, Sprachkurse, Seniorentreffs, Jugendangebote oder interkulturelle Projekte. Zur Verfolgung dieser Zielvorstellung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum mit sozialen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen“ multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten dienen. Des Weiteren sind die mit diesem Nutzungszweck verbundenen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

Wie bereits dargelegt, gehören die Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf wird vorliegend für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Höhenfestsetzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen, um die bauliche Entwicklung zu steuern und auf ein verträgliches Maß in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu begrenzen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für das Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,8** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der Funktionalität des Planvorhabens eine zweckentsprechende Bebauung.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird mit einem Maß von **GFZ = 0,8** festgelegt und ermöglicht die Unterbringung des funktionsnotwendigen Raumprogramms eines Feuerwehrgerätehauses bei gleichzeitig maßvoller baulicher Dichte. Auch die Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Nutzungen erfordert eine entsprechende bauliche Ausnutzung, die multifunktionale Nutzungsszenarien – etwa Vereinsräume, Veranstaltungsflächen oder Räume für soziale Dienstleistungen – ermöglicht. Durch die Begrenzung sollen negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild vermieden und Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe (GH) für die Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 230,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, was in Bezug auf das bestehende Geländeniveau einer Gebäudehöhe von rd. 10 m entspricht. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art und Umfang im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch nutzungsbedingte Anlagen überschritten werden:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind geeignet, negative Auswirkungen sowohl auf die unmittelbare Nachbarbebauung als auch auf die städtebauliche Wirkung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Gemeinbedarfsflächen wird mangels städtebaulicher Erforderlichkeit keine Bauweise festgesetzt; diese ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt großzügig, um im Vollzug des Bebauungsplanes hinreichend Flexibilität in der Stellung baulicher Anlagen zu gewährleisten.

In Bezug auf die Steuerung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird auf § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz baulicher Vorprägung des Planareals gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt. Durch die Festsetzung kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzungen dient somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zu den angrenzenden Freiraumflächen und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen für die Nutzung als Feuerwehr-Standort erforderlich ist.

Des Weiteren werden die aus städtebaulicher Sicht prägenden und aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebenden Einzelbäume zum **Erhalt** festgesetzt. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung des Baumes sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 38°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Des Weiteren sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung  $\leq 10^\circ$  zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports),

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Ausgenommen von der Festsetzung sind Ballfangzäune.

### **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Hinweis des bestehenden Planungsrechts und der baulichen Vorprägung des Planareals werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft generiert, die ein Ausgleichserfordernis nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen.

### **5.3 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.

Ausweislich der Ausführungen im Umweltbericht ist das gesamte Plangebiet als nicht hochwertiger Nahrungsraum für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger anzunehmen. Bei Umsetzung der Planung verändern sich die Biotop- und Nutzungstypen kaum gegenüber dem aktuellen Zustand. Eine Verschlechterung von Habitatbedingungen und eine Gefährdung von ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang sind somit nicht ersichtlich. Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen in Verbindung mit der teilweisen Erhaltung wertgebender Gehölzstrukturen sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen.

Im Falle von erforderlichen Rodungen von Bäumen im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen sind, insbesondere Höhlenbäume, durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Angesprochen ist hier jedoch der Vollzug des Bebauungsplanes. Zur Berücksichtigung sind entsprechende Hinweise Bestandteil der Planunterlagen.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## **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. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung in die planerische Abwägung einzubeziehen. Diese Anforderungen dienen der Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Minderung klimarelevanter Emissionen sowie der Vorsorge gegenüber zunehmenden klimatischen Belastungen wie Hitzeereignissen, Starkregenereignissen und weiteren klimabedingten Risiken.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund des vorhandenen Teilversiegelungsgrades und des hohen Anteils an befestigten bzw. geschotterten Flächen als klimatischer Belastungsraum einzustufen. Vor diesem Hintergrund kommt dem Erhalt der randlichen Baumstrukturen sowie der Gehölze im Bereich des

Parkplatzes eine besondere Bedeutung zu. Diese Vegetationsstrukturen tragen über Verschattung und Verdunstungskühlung zur Minderung lokaler Wärmeentwicklungen bei. Ferner besitzen die Bäume eine CO<sub>2</sub> bindenden Wirkung innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs, die es langfristig zu erhalten gilt. Zudem wird die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen, um den lokalen Wasserkreislauf zu erhalten.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen 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 km<sup>2</sup>) 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.

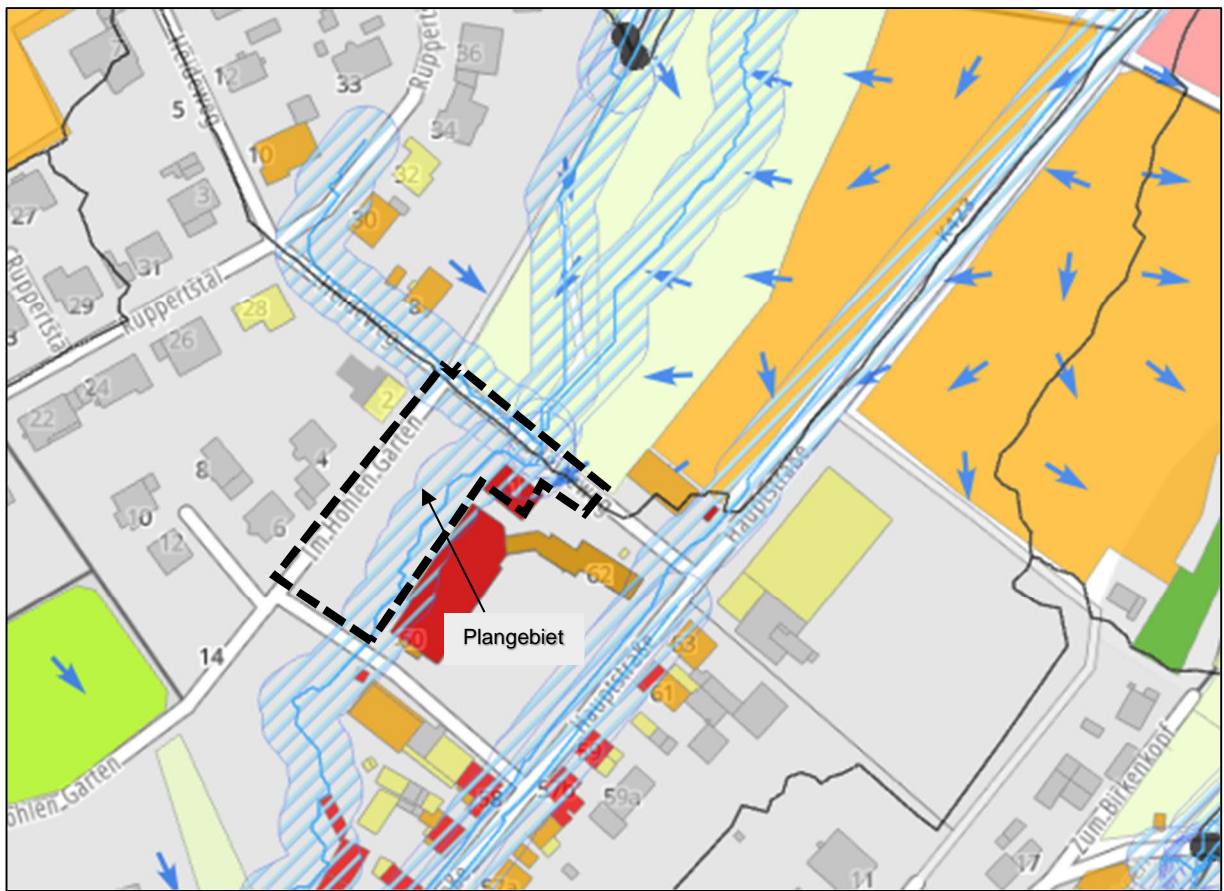
Die Stadt Weilburg verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Fließpfad mit beidseitigem Pufferstreifen von jeweils 10 m. Der Fließpfad resultiert aus mehreren von Norden nach Süden verlaufenden Fließpfaden (maximale Länge rd. 700 m), welche sich im nördlich des Plangebietes vorhandenen offenen Grabens bündeln und Richtung Plangebiet weiterführen.

Im Bestand ist nördlich der städtischen Erschließungsstraße *Heideweg* ein Einlaufbauwerk vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist der Graben verrohrt. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass bei den Fließpfadkarten Hangneigungen in unterschiedlichen Abstufungen, Landnutzungen und Gebäudeinformationen einbezogen werden. Die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation sind hingegen in der Regel nicht berücksichtigt. Hierausfolgend kann sich die tatsächliche Situation bei Starkregenereignissen auch anderweitig darstellen als in der kommunalen Fließpfadkarte aufgeführt. Dennoch kann ein gewisses Gefährdungspotenzial für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, zumal sich auch aus Richtung Westen im Bereich des *Heidewegs* bedingt durch die versiegelten Flächen und die Längsneigung der Straße ein Fließpfad bildet. Es besteht daher ein gewisses Gefährdungspotential, dass es im Falle von extremen Starkregenereignissen zu einer Überflutung von Flächen innerhalb des Plangebietes kommen kann.

Im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort konnten keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z.B. Einlaufbauwerk) ist daher vorliegend nicht davon auszugehen, dass es zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet kommen wird, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Insgesamt 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. Ggf. sind objektbezogene Maßnahmen zum Selbstschutz zu treffen. Auch technische Möglichkeiten oder bauliche Maßnahmen können zur Reduzierung von Schäden im Falle von extremen Starkregenereignissen beitragen.

Des Weiteren unterliegt das Plangebiet bereits einer baulichen Nutzung und einem entsprechenden Versiegelungsgrad und den damit verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung). Vorliegend ist daher nicht von einer planbedingten Verschärfung der Bestandssituation auszugehen.

## Kommunale Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenvier Hessen, HLNUG, Stand: 02/2026, bearbeitet)

## 8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### Wasserversorgung

Im Bereich der angrenzenden städtischen Erschließungsstraße ist im Bestand die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung vorhanden. Nach derzeitigem Planstand ist daher auszugehen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind die Aussagen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung zu konkretisieren.*

### **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.

Im Bereich der städtischen Erschließungsstraße *Im Hohlen Garten* verläuft ein Mischwasserkanal. Darüber hinaus verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Regenwasserkanal und im Osten eine Bachverrohrung. Anschlussmöglichkeiten sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung somit innerhalb des Plangebietes und im Umfeld gegeben.

*Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes 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**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Grundwasserschutz und Bodenversiegelung**

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 Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Flächenpotentiale, wobei es sich bei dem Planareal um eine baulich vorgeprägte Fläche mit bereits erfolgten Eingriffen in den Boden handelt. Obwohl grundsätzlich eine Reduzierung der Versiegelung und der Einsatz wasserdurchlässiger Befestigungen wünschenswert wären, können entsprechende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan aus funktionalen, sicherheitsrelevanten und nutzungsbedingten Anforderungen nicht getroffen werden. Stattdessen werden die randlichen Gehölzstrukturen erhalten und ein

Ausschluss von wasserundurchlässigen und nicht durchwurzelbaren Folien aufgenommen. Ferner trägt der Bebauungsplan auch dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, da zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nutzungsintensivierung baulich vorbelasteter Flächen erfolgt.

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.*

## **9. 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*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **10. Kampfmittel**

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

## **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen bei raumbedeutsamen Planungen die vorgesehenen Nutzungen so aufeinander abgestimmt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und andere schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Parkplatz, den Bolzplatz sowie die Feuerwehnutzung geprägt. Von diesen Nutzungen gehen bereits heute Emissionen aus, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken. Der Parkplatz wird im Bestand planungsrechtlich gesichert, sodass insoweit keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten ist. Der Feuerwehrstandort wird neu strukturiert: Vorgesehen sind der Neubau einer Fahrzeughalle für zwei Fahrzeuge sowie eine Umgestaltung des Bestandsgebäudes. Die notwendigen PKW-Stellplätze sind auf der dem Heideweg zugewandten und

somit von der Wohnbebauung abgewandten Seite geplant. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge ist derzeit über die Straße In den Hohlen Gärten geplant. Hier kann durch organisatorische Maßnahmen wie z.B. das Einschalten des Martinshorns erst im Bereich der *Hauptstraße* zur Reduzierung der Lärmbelastung auf die Wohnbebauung beigetragen werden.

Für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus mit sozialen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen“ werden ergänzend zur bestehenden Nutzung (Bolzplatz / Festplatz) zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Vereins- oder Gemeinschaftsräume, eröffnet. Trotz dieser erweiterten Optionen und der räumlichen Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet sind nach derzeitigem Planungsstand keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen weiterführenden Handlungsbedarf begründen würden. Die vorgesehenen Nutzungen bewegen sich innerhalb des bereits heute vorgeprägten Immissionsniveaus. Die Fortführung der Nutzung als Bolz- und Festplatz stellt gegenwärtig das realistische Szenario dar. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die durch den Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich umgesetzt werden, kann dies sachgerecht auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene behandelt werden. Zumal die angedachten Nutzungsoptionen primär im Innenraum verortet sind und ggf. durch bauliche sowie organisatorische Maßnahmen eine verträgliche Einbindung in die Umgebung sichergestellt werden kann.

## **12. Denkmalschutz**

Bei der nächstgelegenen denkmalgeschützten Anlage handelt es sich um die Gesamtanlage Kubach, die in einer Entfernung von rd. 150 m zum Planareal liegt. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs sind Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes nicht ersichtlich.

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.

## **13. Sonstige Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich sowohl innerhalb des öffentlichen Straßenraums als auch innerhalb des Parkplatzes bzw. der Gemeinbedarfsflächen die Leitungsinfrastruktur zur Ver- und Entsorgung des bebauten Bestands. Darüber hinaus verläuft eine Bachverrohung durch das Plangebiet. Die bestehende Leitungsinfrastruktur ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **15. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus und Bürgerzentrum Kubach“, Verfasser, Stand: 02/2026

Planstand: 27.03.2026

Projektnummer: 24-3040

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)