



Gemeinde Weimar (Lahn)
Ortsteil Weiershausen

Bebauungsplan und FNP-Änderung „Vorm Lehnwald“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB <i>(als Konzeptentwurf)</i>
----------------	---

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	2
2.1	Rahmen des Umweltberichts	2
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	3
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	3
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	5
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	5
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....	6
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	6
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	6
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
3.4.1	Grünordnungskonzept.....	11
3.4.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	11
3.4.3	Überwachungsmaßnahmen	11
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	11
3.6.1	Auswirkungen.....	11
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung.....	11
3.7	Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung...	12
4	Zusätzliche Angaben	12
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	12
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	12
5	Referenzliste	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25.....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt.....</i>	<i>9</i>

Tabellen

<i>Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.....</i>	<i>1</i>
<i>Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....</i>	<i>3</i>
<i>Tabelle 3: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet</i>	<i>4</i>
<i>Tabelle 4: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan... </i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 5: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....</i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.</i>	<i>10</i>
<i>Tabelle 7: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten</i>	<i>12</i>

Anlagen

<i>Anlage 1:.....</i>	<i>Bestands- und Konfliktplan</i>
-----------------------	-----------------------------------

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Kartierung der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan) und
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	Spezifische Anforderungen zu beachten:	Erheblichkeit/ Kompensationsanforderung:
Biologische Vielfalt		
Boden		
Klima und Luft		
Kultur- und Sachgüter		
Landschaft		
Mensch		
Wasser		
Wechselbeziehungen		
Verm. von Emissionen/ Entsorgung		
Erneuerbare Energien		

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB)** beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

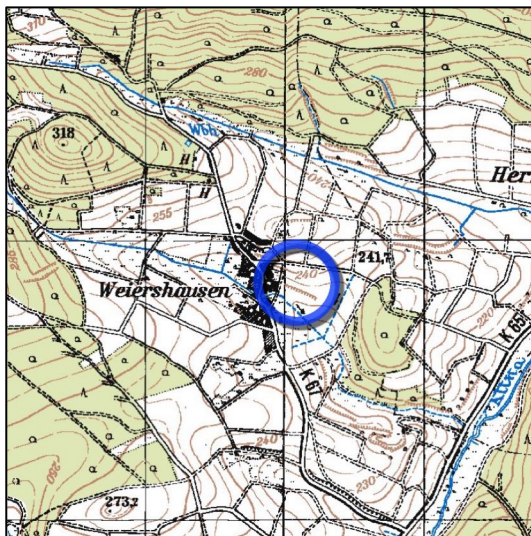


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die Gemeinde Weimar (Lahn) beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf östlich an den bestehenden Ortsrand angrenzend. Aufgrund der angrenzenden Bebauungsstruktur in Form von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt hierfür die Ausweisung eines "Dörflichen Wohngebiets" (MDW) mit fünf Bauplätzen.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Intensivacker bewirtschaftet, nach Süden und Westen hin erstreckt sich die von einem dörflichen Nutzungsgemisch geprägte Ortslage, nach Norden und Osten hin die freie landwirtschaftliche Feldflur.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen und Norden durch einen Wirtschaftswege und im Süden durch eine Grabenparzelle (Zufluss der *Allna*).

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Gemeinde Weimar (Lahn)
Gemarkung:	Weiershausen
Flur/ Flurstück:	Flur 2 Flst. 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10 (tw), 74 und 92 (tw)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	476420, 5626040
Exposition/ Höhe ü. NHN:	nach Süden geneigt, 235-240 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 5.000 qm

Hinweis:

Im Rahmen der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplans werden auch die als Rasen gepflegten Grundstücksfreiflächen der westlich liegenden Höfe mit einbezogen, weshalb diese Flächen im vorliegenden Umweltbericht ebenfalls berücksichtigt werden.

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend der umgebenden Nutzungen erfolgt die Ausweisung eines "Dörflichen Wohngebiets" (MDW) mit fünf Bauplätzen als Angebots-Bebauungsplan. Dabei wird im Süden der Gewässerrandstreifen entlang des dortigen Flurgrabens (Zufluss der Allna) entsprechend berücksichtigt und freigehalten (Festsetzung als "öffentliche Grünfläche"), nach Osten hin wird eine 10 m breite Randeingrünung festgesetzt.

Die Ausweisung des Baugebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ soll in diesem Bereich dazu dienen, das Konfliktpotenzial zu minimieren und zukunftsorientiert ein verträgliches Miteinander typischer ländlicher Nutzungsstrukturen planungsrechtlich vorzubereiten (häufig Gemengelage mit landwirtschaftlichen Hofstätten, Wohnnutzungen, kleinerer Gewerbebetriebe, etc.). Hier sind somit die typischen Nutzungen ländlicher Kernortslagen zulässig, störende Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den derzeit bereits ausgebauten Wirtschaftsweg entlang des Plangebiets, der im Süden innerhalb der Ortslage an die *Weierhäuser Straße* (Ortsdurchfahrt, K 67) anbindet.

Konkret werden folgende Festsetzungen getroffen:

Tabelle 3: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet

Festsetzung		Fläche (gerundet)	Anteil
MDW - Dörfliches Wohngebiet:	Grundflächenzahl 0,3		
	Geschossflächenzahl 0,6		
	offene Bauweise	3.825 qm	76 %
	2 Vollgeschosse		
	Trauf-/ Firsthöhe: 6 m / 11 m		
Straßenverkehrsfläche:		815 qm	16 %
Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer):		75 qm	1,5 %
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen):		320 qm	6,5 %
Sonstige Festsetzungen:		-	-
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen mit anteiligen Pflanzgeboten		-	-
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Bewegungsflächen		-	-
- Gestaltung von Einfriedungen i.S. von Kleintier-Wanderungsbewegungen		-	-
- Herstellung einer breiten Randeingrünung zur freien Landschaft hin		-	-
- anteilige Nutzung der Dachflächen mit Solaranlagen		-	-
- Sammlung und Verwertung/ Versickerung von Niederschlagswasser		-	-
- Ausschluss künstlicher Stein- und Schottergärten		-	-
GESAMT		5.035 qm	100 %

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 4: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	"Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" --> Diese Kategorie ist für kleinflächige Siedungsentwicklungen im Anschluss an die bebaute Ortslage vorgesehen.
Flächennutzungsplan (FNP 1990):	"Fläche für Landwirtschaft" Gehölze entlang des Wirtschaftswegs im Norden und des Grabens im Süden. --> Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.
Bebauungsplan/ Satzungsrecht:	nicht vorhanden

Übergeordnete Planungen stehen nach erfolgter FNP-Änderung der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen. Die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 5: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ¹	Im Plangebiet wurden keine geschützten Biotopie i.S. § 30 BNatSchG bzw. 13 HAGBNatSchG festgestellt. Lebensraumtypen (LRT) und Lebensstätten i.S. § 19 BNatSchG sind im Geltungsbereich und in den Kontaktlebensräumen nicht vorhanden (vgl. Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan“). Im Planungsumfeld sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte kartiert, welche mit Auswirkungen i.Z. mit der Planung in Zusammenhang gebracht werden können (Basis <i>Natureviewer</i>, 05/2023). Im Rahmen der bereits erfolgten Begehungen zur Tierwelt wurden innerhalb des Ackerschlags mind. eine Feldlerchenbrut und innerhalb der westlichen Grünflächen mehrere Stieglitze als Nahrungsgäste festgestellt. Darüber hinaus wurde im Bereich der rd. 100 m nördlich liegenden Gehölzinsel ein Wendehals verhört.

¹ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPM 2010).
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind gem. RPM 2010 nicht betroffen.
Mensch	Schutzgebietskategorien, wie beispielsweise Naturparke, sind nicht betroffen, betriebliche und agrarstrukturelle Belange sowie allgemeine Anforderungen an den Emissionsschutz sind schutzgutbezogen zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant. Der Graben innerhalb der südlich liegenden Gewässerparzelle wird inkl. des Gewässerrandstreifens durch Festsetzungen gesichert.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, DenkXweb Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvier Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Naturegviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 Biologische Vielfalt

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgt im Rahmen einer Begehung. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Darüber hinaus wurden auch bereits Ortsbegehungen zur Erfassung der einschlägigen Tierwelt durchgeführt.

(Ergebnisübersicht: vgl. Tabelle oben sowie Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan“)

3.1.1.2 Boden

Der Untergrund des Plangebiets wird aus devonischen Tonschiefern, Sandsteinen, Grauwacken, Quarziten und Kalksteinen gebildet, darüber finden sich pleistozäne Fließerden aus Schluff bis Sand mit lehmigen, im Wesentlichen aus Lösslehm bestehenden, Anteilen (*Geologieviewer Hessen*). Nach dem *Bodenviewer Hessen* haben sich in den Hängen hieraus Braunerden entwickelt, im Talgrund finden sich auch Gleye/ Pseudogleye.

Die Fläche wird gem. Bodenviewer Hessen hinsichtlich der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* überwiegend als *sehr gering* eingestuft. Dabei werden die Böden bezüglich der *Standorttypisierung* mit *mittel* und hinsichtlich *Ertragspotential, Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* mit *gering* bewertet. Lediglich für das südliche Flurstück erfolgt die Einstufung der Gesamtbewertung als *gering* mit einer *mittleren* Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen und es wird hier auf *feuchte Bodenbedingungen* hingewiesen. Aufgrund der Hangneigung weisen die Böden eine *extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung* auf (*Bodenviewer Hessen*).

Es handelt sich demnach um einen eher leistungsschwachen Boden mit mittlerer biotischer Lebensraumfunktion². Besondere Eigenschaften oder gesetzliche Schutzfunktionen sind nicht an die Fläche gebunden, auf Grund der intensiven nutzungsbedingten menschlichen Einflüsse sind die Böden als euhemerob³ einzustufen.

Da es sich um eine Fläche deutlich < 1 ha handelt (abzüglich bestehender Straße und zu erhaltendem Gewässerrandstreifen: rd. 0,4 ha Netto-Fläche), soll von einer gesonderten Begutachtung abgesehen werden.

3.1.1.3 Klima und Luft

Die Gemeinde Weimar (Lahn) liegt innerhalb großräumiger Kalt- und Frischluftproduktionsflächen sowie der wertvollen Luftleitbahnen des Lahntals - hier sammeln sich die Kalt- und Frischluftströme der umgebenden Hänge und werden den Talraum der Lahn entlang abtransportiert. Aber auch die Seitentäler wie das der *Allna* und ihrer Zuflüsse dienen kleinräumig als Luftsammel- und -leitbahn.

Das Plangebiet selbst liegt am Rand einer untergeordneten Luftleitbahn im Lee der bestehenden Ortslage, wirkt kleinräumig als Kaltluftentstehungsgebiet und lässt aufgrund fehlender stark befahrener Straßen oder Industrie keine relevante Vorbelastung durch Schadstoffe und Feinstaub vermuten. Dagegen wirkt die windoffene Situation hier am Ortsrand siedlungsklimatisch ausgleichend und aufgrund der Südexposition ist die Fläche bioklimatisch als Gunstlage für Wohngebiete einzustufen.

² „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

³ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp int. genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 J., (nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsch 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die Gemeinde Weimar (Lahn) aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Untereinheit *Elnhausen-Michelbacher Senke* innerhalb des *Gladenbacher Berglands* (Naturräumliche Gliederung Hessen). Diese zieht sich parallel zum Marburger Rücken bis fast zum Lahntal nördlich von Michelbach hin und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, lediglich die Kuppen sind hier z.T. bewaldet. Der Naturraum folgt dabei überwiegend den Bächen *Einhäuser Wasser* und *Allna*, welche nach dem Zusammenfluss südlich der Lahn entgegenstrebt.

Das Plangebiet selbst setzt am östlichen Siedlungsrand von Weiershausen mit seinen großen landwirtschaftlichen Höfen an und ist zweiseitig von der Siedlung eingefasst. Östlich und nördlich der Fläche setzt sich die z.T. durch Gehölze strukturierte Agrarflur fort.

Die Fläche ist aufgrund der Lage in Richtung der *Allna* hin exponiert, weist aber aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der tiefen Lage in dem bewegten Relief keine erheblichen Fernbezüge auf.

3.1.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Fläche liegt hinsichtlich der Acker-/ Grünlandzahl (*Bodenvierer Hessen*: südliches Flurstück > 35 bis <= 40, Restfläche > 25 bis <= 30) im unteren Wertebereich der Böden der fruchtbaren Täler und im mittleren Wertebereich der etwas mageren Böden der Hanglagen.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Nach Westen und Süden hin erstreckt sich die bebaute Ortslage von Weiershausen (Mischbauflächen nach Flächennutzungsplan), in Richtung Norden und Osten die offene Agrarflur.

- Freizeit und Erholung:

Örtlich bestimmend sind die Angebote der Naturerholung in der nahen Acker- und Waldlandschaft.

Regional bedeutsame Rad- oder Wanderwege sind nicht vorhanden, nördlich der Fläche verläuft der Ortsrundweg *Weiershausen-Allna W4* und es findet sich hier auch eine Ruhebänk mit Ausblickssituation ("Waldsofa").

Relevante Vorbelastungen, welche dem Landschaftsgenusses abträglich sind, sind nicht feststellbar.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den angrenzenden Wirtschaftsweg, welcher im Süden an die *Weiershäuser Straße* anschließt.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden.

3.1.1.7 Wasser

Es wird weder ein Wasserschutzgebiet noch ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet überplant (inkl. HQ_{extrem} und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten).

Innerhalb der südlichen Grabenparzelle verläuft ein Graben, welcher im Bestand inkl. Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m durch Festsetzungen gesichert wird.

Der Untergrund im Plangebiet (Sedimentgestein) wird durch einen silikatischen/ karbonatischen (Kluft-)Grundwasserleiter mit *geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit* gebildet (*Geologieviewer Hessen*), weshalb die Fläche nur eine *geringe* Grundwassererergiebigkeit aufweist. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist dementsprechend ebenfalls *gering* (*Hydrogeologischer Karte Hessen*).

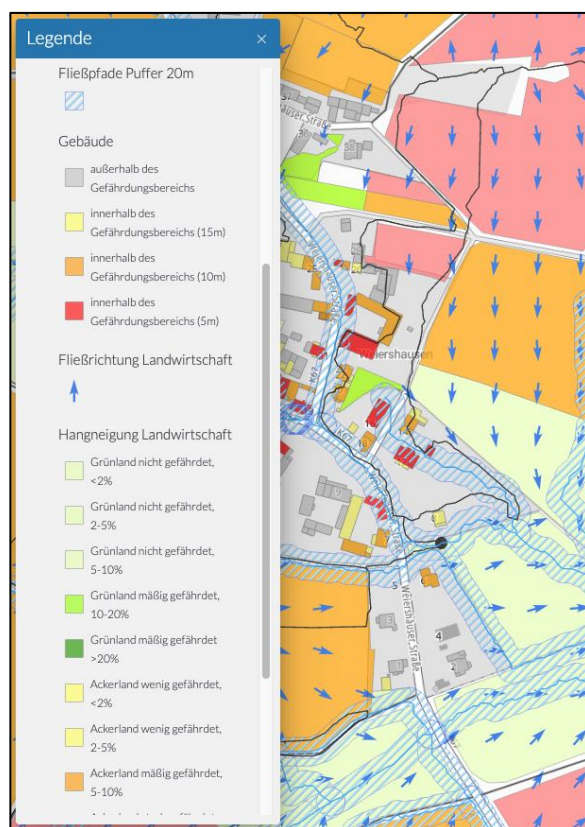


Abbildung 3: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt

Nach der *Starkregen-Hinweiskarte Hessen* des HLNUG wird für Weiershausen eine *erhöhte Starkregengefährdung* bei einem *nicht erhöhten Vulnerabilitäts-Index* angegeben. Die *Fließpfadkarten* weisen aufgrund der Hangneigung dem südlichen Flurstück *keine* und dem restlichen Plangebiet eine *mäßige Gefährdung* zu, Fließpfade oder ihr 20m-Puffer verlaufen nicht im Plangebiet.

Diese Angaben basieren auf *topographischen Geländeanalysen* und können daher *keine realen Überflutungstiefen* abbilden. Die Karte stellt lediglich eine *Potenzialbetrachtung* dar und beschreibt, wo *möglicherweise Fließpfade* entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese *unterschiedlich stark in Erscheinung* treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

den wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

*Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.*⁴

Bei der, im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung ist die Topographie, sowie die Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird überwiegend weiterhin als Intensivacker bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion - der Entwicklungsdruck für eine Siedlungserweiterung würde aber aufgrund der Standortfaktoren weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

⁴ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.1 Grünordnungskonzept

Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand:

- vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB und
- „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen.

3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

- wird noch ergänzt -

3.4.3 Überwachungsmaßnahmen

"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)

- wird ggf. noch ergänzt -

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- wird noch ergänzt -

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Nicht erforderlich.

3.7 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

- wird noch ergänzt -

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 7: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
	- wird ggf. noch ergänzt -

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Sollten dabei erhebliche Konflikte, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, ersichtlich werden, wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Ebenso wird die Kommune Mängel in der Umsetzung von Darstellungen oder Festsetzungen überwachen und ggf. Abhilfe schaffen.

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Dietz, M.; Höcker, L.; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

- Eichler, L.; Georgiev, K.; Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weimar (Lahn).
- Frahm-Jaundes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.
- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessisches Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (06/2023): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. - Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Gefachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.
- | | |
|--|---|
| Individuelle Viewer für: | Lärm |
| Agrarbelange | Naturschutzinformationssyst. (Natureg) |
| Boden | Starkregen |
| Geologie | Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas |
| Hitze | Geoportal Hessen: |
| Hochwasserrisikomanagement (HWRM) | Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut. |
| Landesgrundwasserdienst (LGD) | Überschwemmungsgebiete |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Wiesbaden
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“. - Wiesbaden.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).

- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Gemeinde Weimar (Lahn)

Februar 2026

Anlage:

Bestands- und Konfliktplan