

Stadt Weilburg, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Verbindungsstraße Braunfelser Weg zur Christian-Spielmann-Schule“

Vorentwurf

Planstand: 01.09.2025

Projektnummer: 22-2708

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	7
2. Trassenwahl und Konfliktanalyse	7
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	12
5. Artenschutz	13
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	16
9. Kampfmittel	16
10. Immissionsschutz	16
11. Denkmalschutz	16
12. Bergbau	17
13. Sonstige Infrastruktur	17
14. Bodenordnung	17
15. Anlagen und Gutachten	17

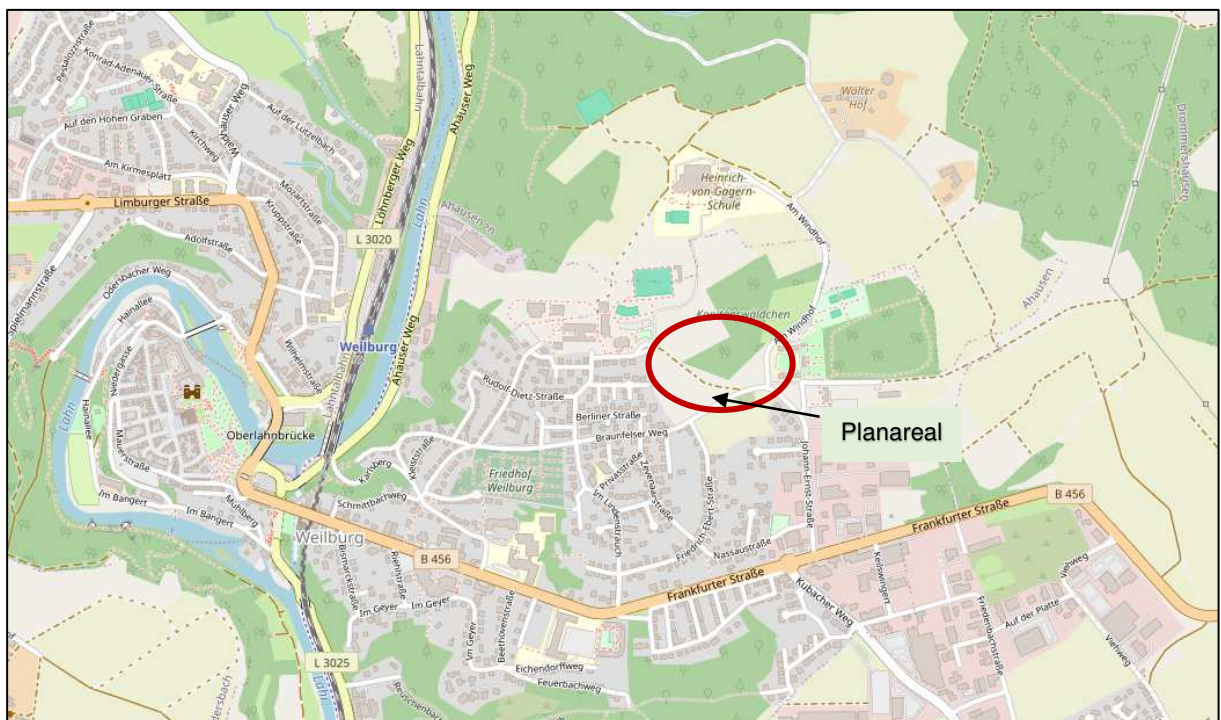
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Am nördlichen Rand der Kernstadt von Weilburg befindet sich der Schulstandort, der sowohl das Gymnasium Philippinum als auch die Christian-Spielmann-Schule umfasst. Nordwestlich ist zudem das Wilhelm-Schütz-Stadion gelegen, welches zu einem Kunstrasenplatz mit Vereinsnutzung ausgebaut wurde. Mit dem Einzug der Christian-Spielmann-Schule in das ehemalige Gebäude des Gymnasiums Philippinum sowie der intensiveren Nutzung des Stadions hat sich die bereits zuvor angespannte verkehrliche Situation im Wohngebiet weiter verschärft, da der Gesamtverkehr über das Straßennetz des Quartiers abgewickelt wird. Insbesondere der Schwerlastverkehr im Rahmen der Busanbindung der Schule sowie der Andienungsverkehr durch Eltern („Elterntaxis“) führen zu erheblichen Konflikten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen birgt ein deutliches Unfallrisiko – sowohl für Kinder, die den Schulstandort zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen, als auch für jene, die direkt aus den Fahrzeugen aussteigen. Dies führt zu einer unübersichtlichen Verkehrssituation. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wurden bereits verkehrslenkende Maßnahmen vorgenommen und eine Einbahnstraßenregelung in der Lesingstraße und Stresemannstraße eingerichtet. Die Maßnahme zeigte durchaus eine gewisse Verbesserung der Verkehrsabwicklung. Allerdings bleibt das Kernproblem weiter bestehen, sodass auch der in den Planungsprozess zur Einbahnstraßenregelung eingebundene Verkehrsplaner sich für den Bau einer Verbindungsstraße ausspricht.

Darüber hinaus sind die Anwohner des Wohngebiets durch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen einer erhöhten Emissionsbelastung (Lärm, Feinstaub) ausgesetzt. Ein weiterer Konfliktpunkt ergibt sich aus der intensiven Nutzung des Stadions. Besucher und Sportler parken ihre Fahrzeuge regelmäßig innerhalb des Wohngebiets, was insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden zu einer erheblichen Lärmbelastung führt. Die hohe Parkdichte stellt zudem nicht nur für die Anwohnerschaft ein Problem dar, sondern beeinträchtigt auch die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdiensten, was sicherheitsrelevante Risiken mit sich bringt.

Lage Plangebiet



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

Die Stadt Weilburg hat in der Vergangenheit bereits mehrere Anläufe unternommen eine Verbindungsstraße zwischen dem Braunfelser Weg und der jetzigen Christian-Spielmann-Schule bzw. dem Gymnasium Philippinum sowie dem Stadion in der Königsberger Straße bauleitplanerisch vorzubereiten.

Zunächst wurde der Ausbau des bestehenden geschotterten fußläufigen Verbindungsweges angestrebt. Die Einbeziehung der Fachbehörden und Fachleuten mit Kenntnis im Bereich von Stollenanlagen zeigte jedoch, dass das Gefahrenpotential durch den ehemaligen Bergbau gegen diese geplante Trassenführung der Verbindungsstraße sprechen. Hier hatte sich herausgestellt, dass der Ausbau des Fußweges aufgrund der geringen Überbauung der ehemaligen Gruben (insbesondere durch Stollenmundlöcher und Schächte) jederzeit zu unkontrollierten Bergsenkungen führen kann. Die Umsetzung dieser Trassenführung scheidet daher aus. Unter Einbeziehung des Fachdienstes 3.2 Tief- und Straßenbau wurden hierausfolgend zwei alternative Trassenführungen identifiziert, die sich weiter östlich des bestehenden Fußweges befinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verbindungsstraße hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 11.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Verbindungsstraße Braunfelser Weg zur Christian-Spielmann-Schule“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf den Andienungsverkehr am Schulstandort. Darüber hinaus soll durch die neue Straßenverbindung eine spürbare Entlastung der Bewohner im angrenzenden Wohngebiet erreicht werden, die bislang durch zusätzlichen Verkehr im Zusammenhang mit der schulischen Nutzung und Veranstaltungen im Stadion stark beeinträchtigt werden.

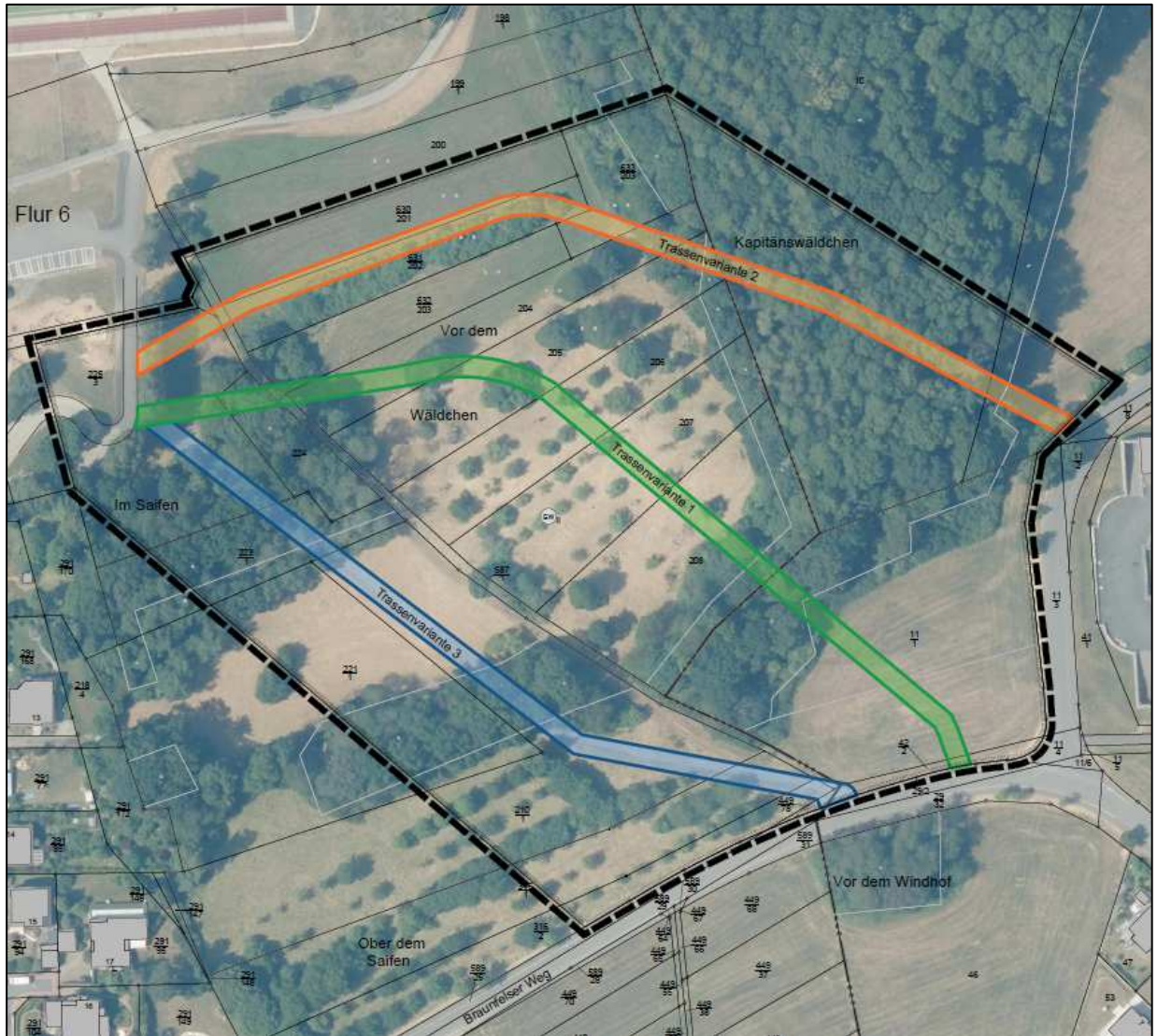
Hinweis

Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan erfolgt zunächst die Darstellung zweier Trassenvarianten, die aus bergbaulicher Sicht als grundsätzlich geeignet eingestuft werden. Der Vollständigkeit halber wird darüber hinaus auch die bestehende fußläufige Wegeverbindung in die Betrachtung einbezogen, um diese im Rahmen der Abwägung angemessen zu würdigen. Im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens ist unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden sowie der relevanten Fachthemen eine Entscheidung über die zu bevorzugende Trassenvariante zu treffen. Die ausgewählte Vorzugsvariante wird anschließend vertiefend ausgearbeitet und soll im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich nordöstlich des Kernstadtbereichs von Weilburg. In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die drei Trassenvarianten dargestellt.

Übersichtskarte Trassenvarianten



geordnet, ohne Maßstab

Die **Trasse 1** führt von der Mitte des Braunfelser Weges (Beginn Fußweg aktuell) zunächst nach Norden, um dann im ca. 90-Grad-Winkel nach Westen zur bestehenden Buswende an der Christian-Spielmann-Schule zu verlaufen. Aufgrund einer Querung des ehemaligen Karlssegenlagers mit 60 Meter Überdeckung soll eine Sicherung mittels einer Betonplatte auf einer Länge von 40 Metern erfolgen, um so die theoretische Gefahr einer Bergsenkung umfänglich ausschließen zu können.

Die **Trasse 2** verläuft von der westlichen Seite des Windhofes in der Linkskurvenführung der Straße „Am Windhof“ durch das Kapitänswäldchen in westlicher Richtung zur Buswende an der Schule. Aus bergbautechnischer Sicht ist hier eine Sicherung mittels Betonplatte von 20 Metern erforderlich. Notwendig wäre die Rodung von Flächen des Stadtwaldes und eine längere Wegeführung.

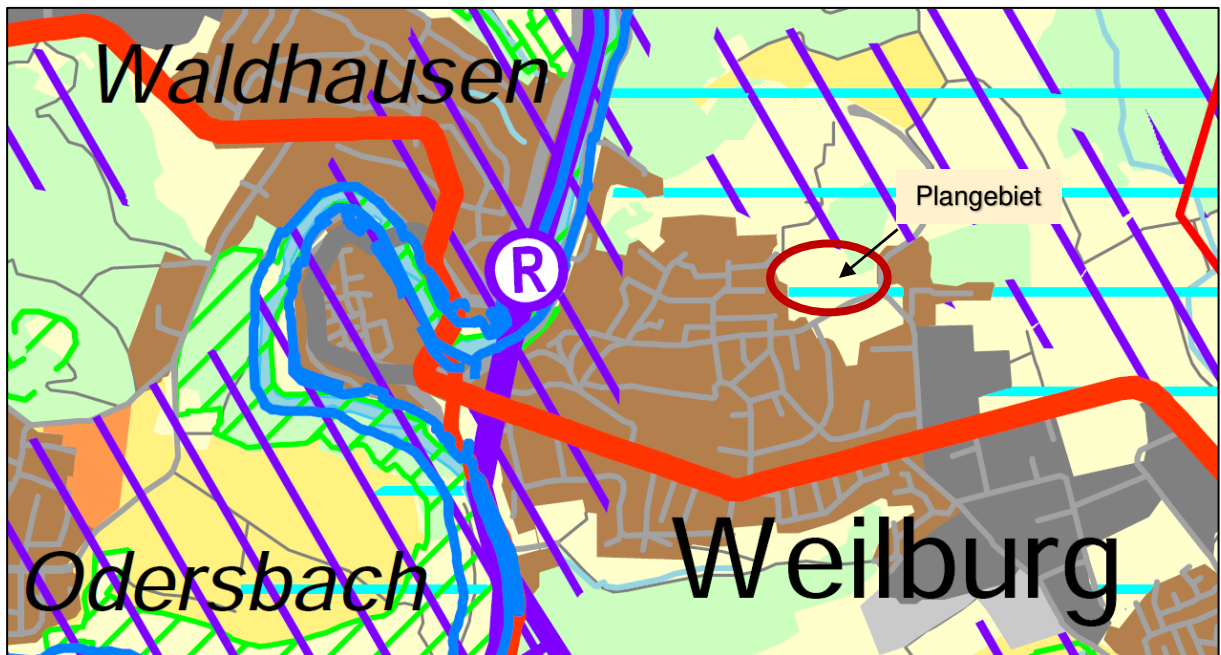
Diese **Trasse 3** folgt einem bestehenden Schotterweg und einem Trampelpfad. Hier besteht eine große Gefahr einer Bergsenkung, sodass diese Variante aus Sicherheitsgründen nicht geeignet ist.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und als *Vorranggebiet für Wald* dar. Überlagert wird der Bereich durch ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung sind regionalplanerische Auswirkungen nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Dies gilt auch in Bezug auf den sich gegenwärtig in der Fortschreibung befindlichen Regionalplan Mittelhessen.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

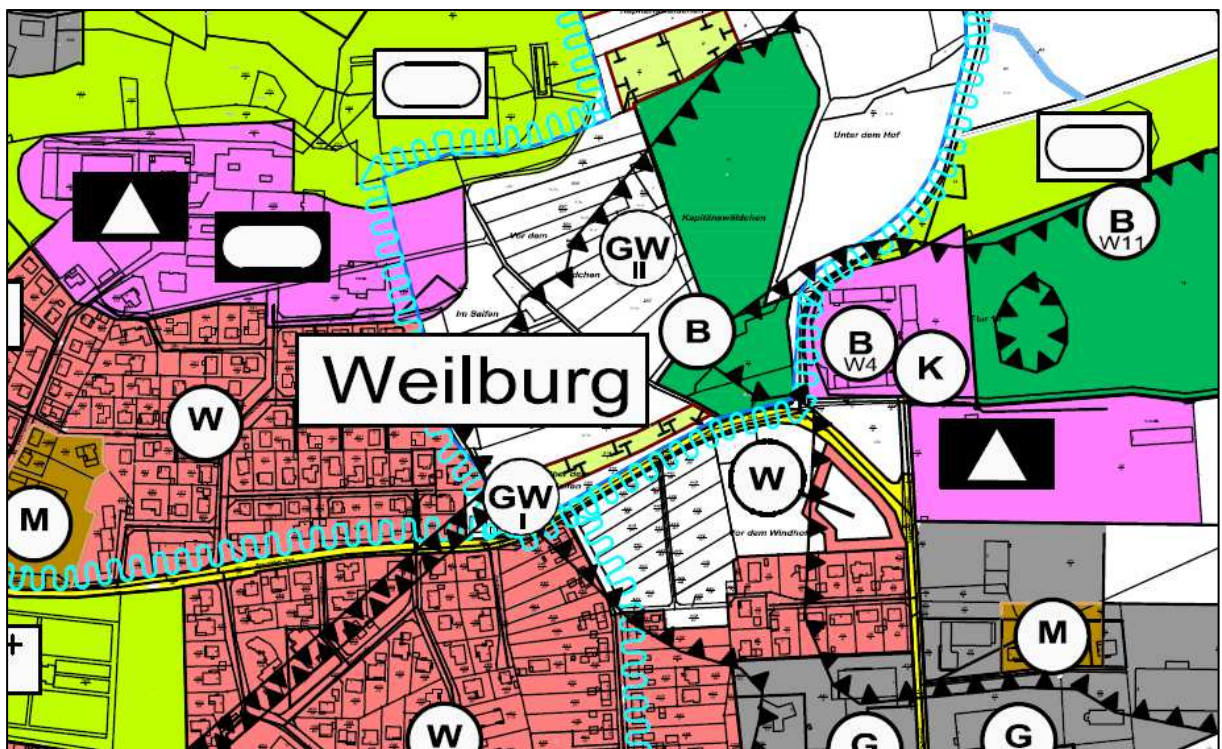


genordet ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg stellt das Plangebiet als teilweise als Fläche für Landwirtschaft, als Fläche für Wald und untergeordnet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Unabhängig der Trassenwahl bleibt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgrund der geringen Flächenausdehnung gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bedarf es daher nicht.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



geordnet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Planareal liegt nicht vor.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Mit der Planung wird eine neue Straßenverbindung verfolgt, um die bestehenden Konflikte (Emissionsbelastung, ruhender Verkehr, Behinderung Rettungsdienst und Feuerwehr) im westlich angrenzenden Wohngebiet zu beheben. Dies kann nach derzeitigem Planungsstand lediglich durch eine neue Straßenanbindung erfolgen. Alternativen ohne Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen sind aufgrund der Lage des Schulstandortes und des Stadions nördlich der Wohnbebauung nicht gegeben. Auch verkehrlenkende Maßnahmen führen nicht zu einer dauerhaften Entlastung der Bewohner des Wohngebietes. Ferner scheidet der Trassenverlauf 3, der aufgrund der hier bereits bestehenden

Bodeneingriffe (geschotterter Fußweg) den geringsten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft darstellt, aufgrund von Restriktionen aus dem Bergbau aus. Ergänzend wird auf Kapitel 2 sowie die der Begründung als Anlage beigefügte Konfliktanalyse verwiesen.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.11.2021 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____. Frist ____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.

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.

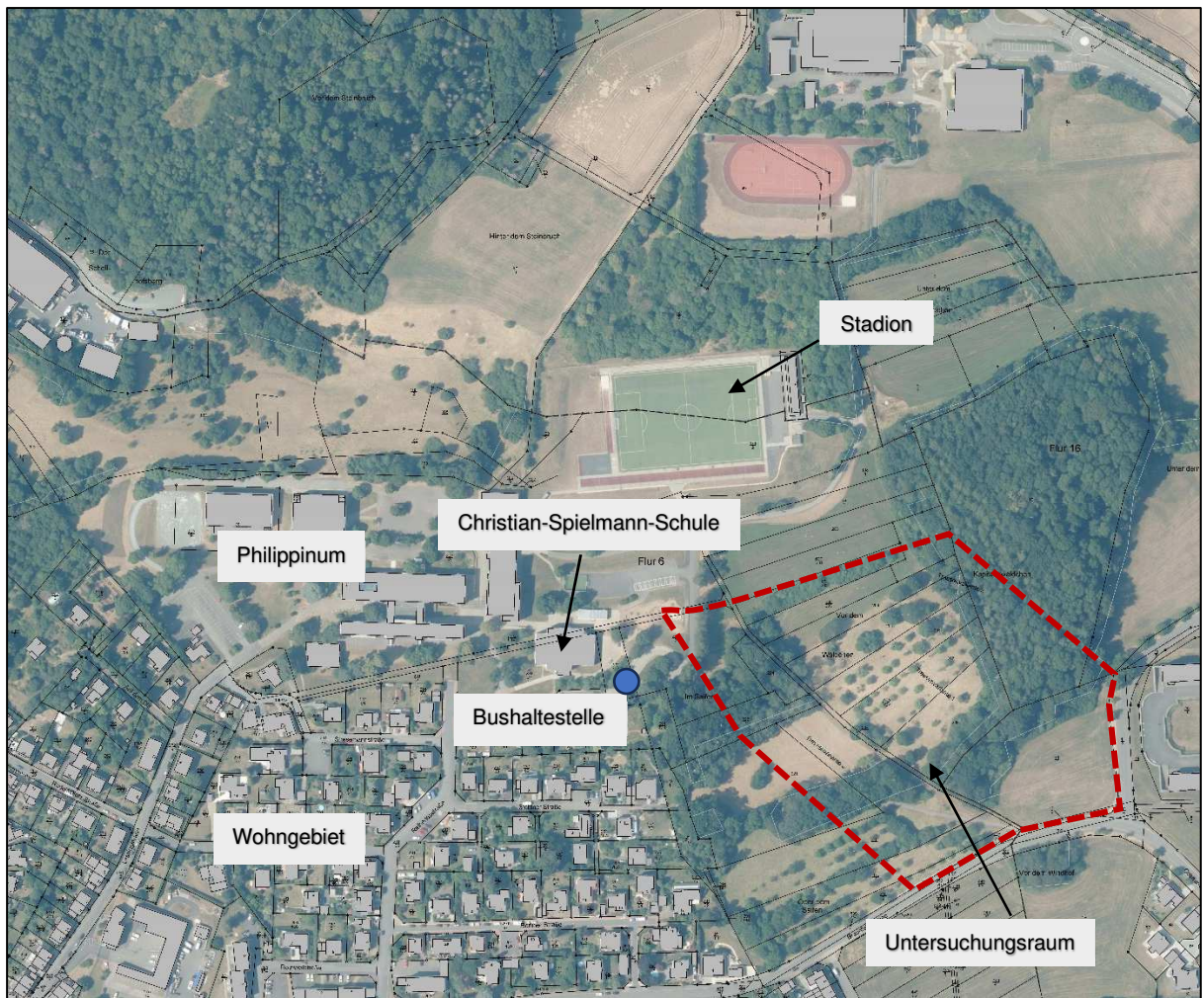
2. Trassenwahl und Konfliktanalyse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel der Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich des Schulstandortes verfolgt. Gleichzeitig soll durch die neue Verbindungsstraße eine Entlastung der Bewohner des bestehenden Wohngebiets erzielt werden.

Durch die Lage des Schulstandortes und des Stadions nördlich der Wohnbebauung erfolgt derzeit die Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die innerörtlichen Erschließungsstraßen. Die Königsberger Straße ist mit einer Wendeanlage angelegt, wo sich derzeit auch die Bushaltestelle befindet. Hier ist der Anschlusspunkt der neuen Verbindungsstraße geplant.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte gehen der Schulstandort sowie die Lage des Stadions und die vorhandenen Parkplätze hervor.

Übersichtskarte Schulstandort / Sportanlage



geordnet, ohne Maßstab

Eine alternative Anbindung aus westlicher Richtung scheidet aus. Dies begründet sich u.a. anhand der Geländeeigenschaften (Hanglage), der Durchschneidung von Waldflächen und fehlende Anknüpfungspunkte an das bestehende Straßennetz. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Entlastung des Wohngebietes ist lediglich eine Anbindung aus östlicher Richtung zielführend. Der zunächst angestrebte Trassenverlauf 3 im Bereich des derzeit geschotterten Fußwegs ist aufgrund der Gefahr einer Bergabsenkung nicht möglich, auch wenn es sich in Bezug auf die Auswirkungen auf die Umweltbelange als geringsten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft darstellt. Aus diesem Grund werden zwei Alternativvarianten verfolgt, die ausgehend vom Braunfelser Weg als künftige Verbindungs- und Entlastungsstraße fungieren soll. Über die neue Straße kann der gesamte Andienverkehr (Bus, Bring- und Holdienst) zum Schulstandorte und zum Stadion abgewickelt werden, ohne das sensible Wohnbereiche zusätzlich tangiert werden. Die Stadt Weilburg hat sich auch mit verkehrslenkenden Maßnahmen befasst. Die Vorsehung einer Einbahnstraßenregelung war hier ein 1. Schritt zur Verbesserung der Verkehrssituation. Allerdings führen diese nicht zu einer Entlastung der Wohnbebauung und stellen insofern keine nachhaltige und dauerhafte Lösung dar.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch eine vielfältige Naturlandschaft aus, bestehend aus Waldflächen, biotoprechtlich geschützten Streuobstwiesen und teilweise artenreichen Extensivwiesen. Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen belegen zudem, dass der Planbereich Lebensraum für zahlreiche Tierarten bietet, worunter auch „streng geschützte“ Arten fallen, die planungsrelevant sind.

Als Grundlage für die Entscheidungswahl und den Abwägungsprozess wurde eine Konfliktanalyse erstellt. In der Untersuchung sollen die drei Trassenvarianten hinsichtlich ihres jeweiligen naturschutzfachlichen sowie arten- und biotopschutzrechtlichen Konfliktpotenzials analysiert und bewertet werden. Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Juni 2022 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartographisch dargestellt.

Im Verlauf der **Trasse 1** befinden sich im Wesentlichen eine extensiv genutzte Mähwiese, Waldrandflächen mit größeren Einzelbäumen, extensiv genutzte Streuobstwiesen sowie Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität. Am Ende der Trasse folgt als Querriegel – wie auch im Verlauf der übrigen Trassen – eine Baumreihe aus Birken. Streuobstwiesen sind gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG als Biotope gesetzlich geschützt.

Im unmittelbaren Umfeld der Trasse 1 wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchungen (PlanÖ 2023) die planungsrelevanten Arten Gartenrotschwanz, Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Langohren, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie vier Höhlenbäume festgestellt. Als Nahrungsgäste im ungünstigen Erhaltungszustand sind zudem die Vogelarten Dohle und Wacholderdrossel zu berücksichtigen.

Insbesondere die festgestellten Vorkommen des **Gartenrotschwanzes**, des **Großen Abendseglers** und des **Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings** bilden hier ein sehr hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, das neben Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich auch die Bereitstellung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG erforderlich macht.

Im Verlauf der **Trasse 2** liegen ein forstlich überprägter Buchenwald sowie Frischwiesen geringer bis mäßiger Nutzungsintensität und Gebüsche frischer Standorte. Südlich des Sportzentrums liegt eine etwas artenreichere Extensivwiese. Während die vorhandenen Grünlandbereiche von mittlerer Wertigkeit sind, weist der Waldbereich einen mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Wert auf.

Im unmittelbaren Umfeld der Trasse 2 wurden die planungsrelevanten Arten Waldkauz, Grünsprecht, Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Langohren, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und drei Höhlenbäume festgestellt. Nach der aktuellen Roten Liste Hessen (HLNUG 2023) kommen Fitis, Grünfink und Star als planungsrelevante Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand hinzu.

Insbesondere die festgestellten Vorkommen des **Waldkauzes**, des **Großen Abendseglers** und des **Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings** bilden hier ein sehr hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, das neben Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich auch die Bereitstellung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG erforderlich macht.

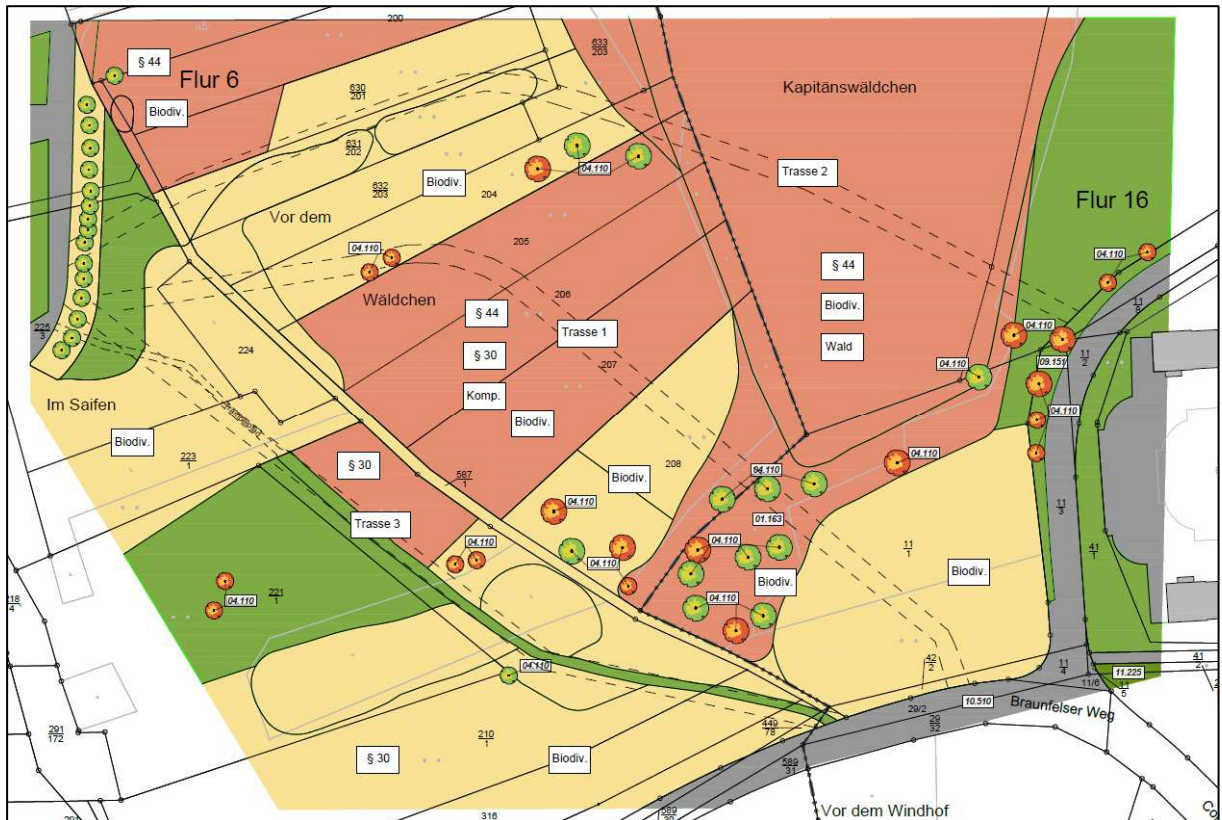
Diese **Trasse 3** folgt einem Schotterweg und einem Trampelpfad, wobei aufgrund der geplanten Straßenbreite in den Randbereichen ruderalen Wiesen, Frischwiesen geringer bis mäßiger Nutzungsintensität und ein Feldgehölz tangiert werden. Das Konfliktpotenzial hinsichtlich der hier festgestellten Biotop- und Nutzungstypen ist gering bis mittel. Je nach Lage und Ausbaubreite könnte jedoch im mittleren Abschnitt der Randbereich einer geschützten mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510) betroffen sein.

Im unmittelbaren Umfeld der Trasse 3 wurden die planungsrelevanten Arten Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Langohren, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie ein größeres Altnest und zwei Höhlenbäume festgestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können voraussichtlich über geeignete Vermeidungsmaßnahmen und die Bereitstellung von Ersatznisthilfen vermieden werden.

Das Konfliktpotenzial der für die verschiedenen Flächen, die durch die Trassenvarianten gequert werden, ist nachfolgend in einer „Konfliktkarte“ durch ein dreistufiges Fachschema dargestellt. Dabei werden die Flächen mit einer Ampel-Skala in Flächen mit geringem (grün), mittlerem (gelb) und hohem Konfliktpotenzial (rot) untergliedert. Grundlage hierfür sind die arten- und biotopschutzrechtlichen Restriktionen aufgrund der vorhandenen Biotoptypen (§ 30 BNatSchG) und festgestellten geschützten Arten (§ 44 BNatSchG) sowie weitere Aspekte zur allgemeinen Artenvielfalt (Biodiv), zum Wald- und Klimaschutz (Wald) und zu den bestehenden rechtlichen Bindungen (Komp.).

Konfliktkarte



KRITERIEN

§ 30	gesetzlicher Biotopschutz
§ 44	Vorkommen streng geschützter Arten
Biodiv.	hohe Artenvielfalt, überdurchschnittlicher Biotopwert
Wald	Waldfläche
Komp.	Kompensationsfläche

TRASSENVORSCHLÄGE

Trasse 1	Verlauf Trasse 1 (zentraler Verlauf)
Trasse 2	Verlauf Trasse 2 (nördlicher Verlauf durch den Wald)
Trasse 3	Verlauf Trasse 3 (entlang vorhandenem Weg/Pfad)

Die Kartendarstellung lässt erkennen, dass die Trassen 1 und 2 fast ausschließlich durch Bereiche mit mittlerem bis hohem Konfliktpotenzial führen, wobei die rot dargestellten Bereiche mit hohem Konfliktpotenzial bei Trasse 1 rd. 120 m und bei Trasse 2 rd. 170 m der Streckenlänge ausmachen. Im tabellarischen Vergleich werden die Konflikte hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter und rechtlichen Restriktionen dagegen hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Bedeutung aufsummiert.

Zusammenstellung des naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials der Trassenvarianten

Konfliktpotenzial	Trasse 1	Trasse 2	Trasse 3
Artenschutz	+++	+++	+
Biotopschutz	++	+	+
Biologische Vielfalt	+++	++	+
Bodenschutz	+	+	+
Wasser	++	++	+
Landschaftsbild	+++	++	+
Landschaftsplanung	++	+	++
Kompensationsflächen	++		
Forstliche Belange	+	++	+
Klimaschutz	+	++	+
Konfliktsumme	20	16	10

+ = gering bis mittel, ++ = hoch, +++ = sehr hoch

Dabei zeigt sich, dass die Summe und Schwere der Konflikte für Trasse 1 und 2 eine erhebliche Größenordnung besitzen. Ausschlaggebend für die schlechtere Bewertung der Trasse 1 sind hier die besondere biologische Vielfalt und die Betroffenheit einer bereits bestehenden Kompensationsfläche. Bei einer leichten Verschwenkung des westlichen Teils der Trasse 2 könnten die Eingriffe durch diese Variante etwas reduziert werden.

Des Weiteren sind rechtlichen Aspekte zu den Themen Wald, Artenschutz, Wasserschutzgebiet und Kompensationsflächen entsprechend zu würdigen.

Der Verlauf der Trasse 1 quert eine biotopschutzrechtlich geschützte Streuobstwiese, die gemäß Natureg-Viewer (HMLU 2024) teilweise als **Kompensationsfläche** rechtlich gebunden ist (Maßnahmen-Nr. 11275, Streuobst-Extensivierung, Bescheid vom 22.01.2005). Im Falle einer Planung müsste daher neben dem biotopschutzrechtlichen Ausgleich ein geeigneter gleichwertiger Ersatzausgleich für entfallende Kompensationsflächen vereinbart werden.

Alle drei Trassenvarianten liegen innerhalb der **Zone II des Wasserschutzgebiets** „Ottostollen, Erbstollen und Grube Allerheiligen“. In der Schutzzone II ist u.a. der Neubau von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen, ausgenommen Feld- und Waldwege, verboten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg hat sich bereits in ihrer Sitzung am 23.08.2018 mit der Thematik der Wasserschutzzone befasst und beschlossen, die Wasserschutzzone gemäß den aktuellen Gegebenheiten auf die Kategorie III statt bisher II zu ändern. Die Thematik bedarf im weiteren Verfahren einer Konkretisierung und Erörterung mit der Unteren Wasserbehörde. Alternativ wäre eine Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes zu beantragen.

Der Verlauf der Trasse 2 führt zudem auf einer Länge von rd. 120 m durch Wald im Sinne des Waldgesetzes, bei dessen Inanspruchnahme eine forstrechtliche Genehmigung zur **Waldumwandlung** erforderlich wird. Damit einhergehend bedarf es der Schaffung von Ersatzaufforstungen als Ausgleich für den Verlust von Waldflächen.

Zusammenfassend gilt es festzuhalten, dass mit der Umsetzung eine Betroffenheit eines Naturraums mit einer sehr hohen Wertigkeit einhergeht. Das Areal besitzt eine Vielzahl an unterschiedlichen Habitatstrukturen und weist somit eine sehr hohe Bedeutung für die Artenvielfalt auf. Diese vielfältigen Strukturen bieten sowohl den erfassten Tiergruppen als auch anderen Insekten und Kleinlebewesen einen wertvollen Lebensraum, der Nahrung, Schutz und Fortpflanzungsmöglichkeiten bietet. Auch die im Planareal vorgefundenen Bäume und Baumhöhlen stellen wertvolle Lebensraumstrukturen für eine Vielzahl heimischer Wildtiere dar. Hierausfolgend bedarf es gewichtiger städtebaulicher Gründe, die eine

Inanspruchnahme und Zerschneidung des bestehenden Lebensraums begründen. Das Konfliktpotential in Bezug auf die Umweltbelange für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist daher sehr groß. Im Gegenzug stehen mit der Erhöhung der Verkehrssicherheit am Schulstandort sowie der Entlastung der Bewohner des Wohngebietes und die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ebenfalls gewichtige Belange gegenüber, die für die Errichtung einer Verbindungsstraße sprechen.

Für weitergehende Informationen wird auf die der Begründung als Anlage beigefügte Konfliktanalyse verwiesen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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.

Der Umweltbericht findet zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planung.

4.2 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.

Die Eingriffs- / Ausgleichsplanung findet zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planung.

5. Artenschutz

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

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

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

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Jahr 2022 erfolgten nach Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten Erhebungen zu den Tiergruppen Vögeln, Fledermäuse, Haselmaus, Tagfalter und Reptilien. Reptilien konnten im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Auch Haselmäuse oder andere Bilche konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Untersuchungsraum konnten durch die akustische Erfassung zehn Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), den Großen und Kleinen Abendsegler (*Nyctalus noctula* / *N. leisleri*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), eine „Bartfledermaus“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Große und Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *M. mystacinus*) und ein „Langohr“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Braunes und Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*).

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld 24 Arten mit 83 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Hierbei konnten mit Grünspecht (*Picus viridis*) und Waldkauz (*Strix aluco*) streng geschützte Arten (BArtSchV) festgestellt werden. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Der Erhaltungszustand von Goldammer (*Emberiza citrinella*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der des Gartenrotschwanzes (*Phoenicurus phoenicurus*) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Der Gartenrotschwanz stellt zudem eine gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie dar.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten zudem 16 Tagfalterarten nachgewiesen werden, worunter auch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) fällt. Die Art wird in den Anhängen II & IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] genannt und ist streng geschützt (BartSchV). Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling wird in Hessen und dem RP Gießen als „gefährdet“ (RL: 3) eingestuft. Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*), Kaisermantel (*Argynnis paphia*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Rotklee-Bläuling (*Polyommatus semiargus*) und Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*) zählen wie der zu den nach BartSchV „besonders geschützten“ Arten.

Der Ergebnisbericht der artenschutzrechtlichen Erfassungen ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Ergebnisse werden ferner als Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Konfliktsanalyse herangezogen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans und Konkretisierung der Trassenwahl findet der artenschutzrechtliche Fachbeitrag Eingang in die Planunterlagen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

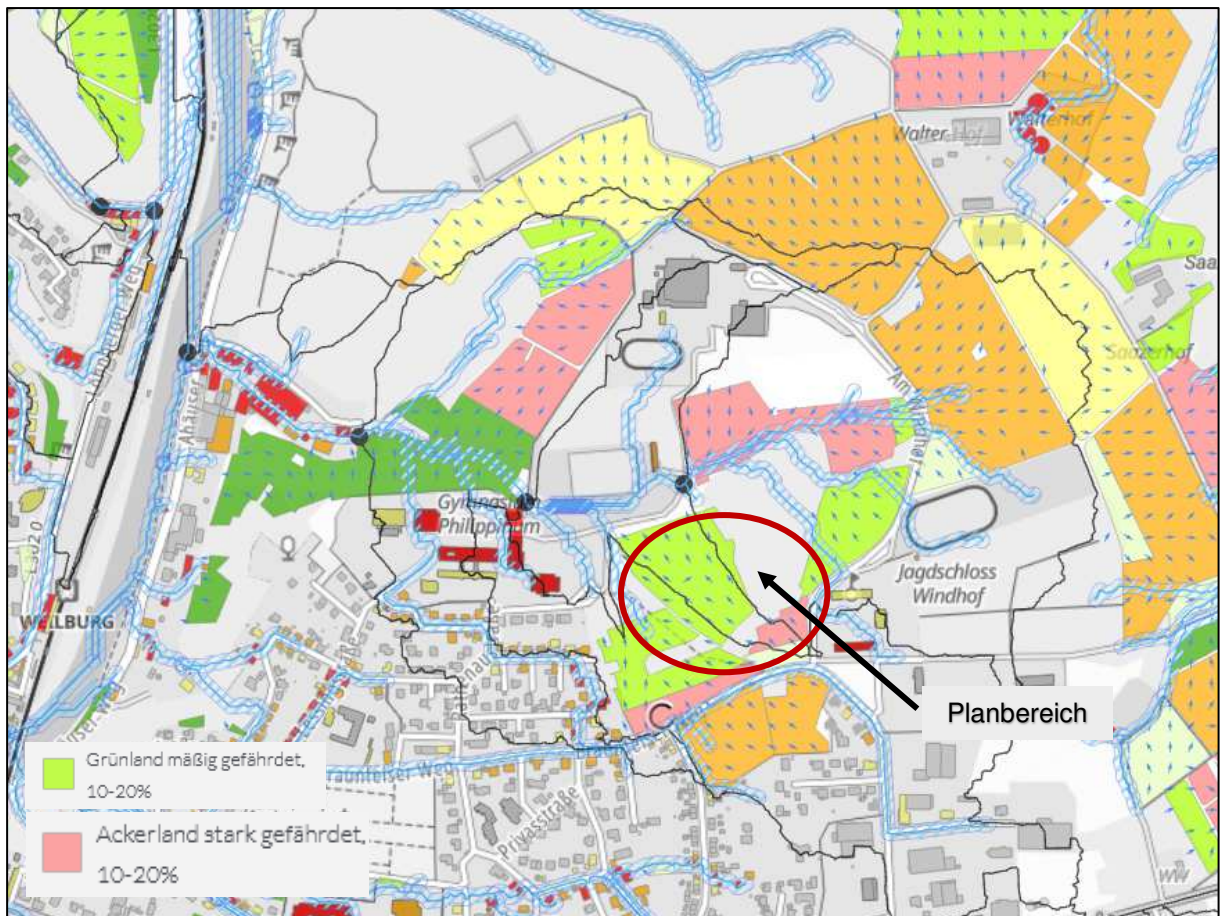
Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist teilweise einen schwachen und teilweise einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte 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 km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum teilweise erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m² und 1 m²) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet wird in der Fließpfadkarte teilweise als Grünland mäßig gefährdet (Hangneigung 10-20%) und teilweise als Ackerland stark gefährdet (Hangneigung 10-20 %) bewertet. Fließpfade mit ihren Pufferbereichen verlaufen nicht innerhalb des Planareals. Für die Waldflächen ist kein Gefährdungspotential angegeben.

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens kommt es im Bereich des Trassenverlaufs zu einer Versiegelung von Flächen und den damit verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung). Aufgrund des mäßig bis starken Gefährdungspotentials ist nicht ausgeschlossen, dass in Abhängigkeit der Trassenwahl im Falle von Starkregenereignissen auftretende Niederschlagswasser von den angrenzenden Flächen auf die neue Straßenverbindung gelangen und bedingt durch die zusätzliche Versiegelung sich neue potentielle Fließpfade bilden. Der Thematik ist im Rahmen der Straßenplanung entsprechend Rechnung zu tragen. Ein weiterführender Handlungsbedarf im Sinne des Vorsorgeprinzips auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht hingegen nicht.

Ausschnitt Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer: <https://umweltdaten.hessen.de>, Stand 09/2025, bearbeitet)

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Errichtung der geplanten Verbindungsstraße bedarf nicht eines Anschlusses an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist auf Ebene der Fachplanung die Straßenentwässerung im Detail zu planen. Hierbei ist auch die Lage innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des mit Schutzgebietsverordnung vom 07.09.1993 festgesetzten Wasserschutzgebiet Ottostollen, Erbstollen + Grube Allerheiligen (StAnz. 1993/50, S. 3069). Nach § 5 Nr. 4 ist der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen, ausgenommen Feld- und Waldwege, unzulässig.

Zur Umsetzung des Vorhabens bedarf es daher einer Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietsverordnung durch die zuständige Wasserbehörde.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

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

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

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.

9. Kampfmittel

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

10. Immissionsschutz

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

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Errichtung einer Verbindungsstraße nicht zu erwarten. Durch die geänderte Wegeverbindung ist vielmehr von einer Entlastung und Reduzierung der Emissionsbelastung der Bewohner im Wohngebiet auszugehen, da sowohl der schulbedingte Verkehr als auch das Verkehrsaufkommen zum Wilhelm-Schütz-Stadion nicht weiter über das Straßennetz des Wohngebiets abgewickelt wird.

11. Denkmalschutz

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit Windhof, die auch unter Denkmalschutz stehende Einzelkulturdenkmäler beinhaltet. Planziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Straßenverbindung, sodass das Beeinträchtigen denkmalschutzrechtlicher Belange nicht ersichtlich sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der

unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Bergbau

Der Planbereich liegt im Gebiet des bestätigten Bergwerksfeldes „Diana“, in dem Bergbau betrieben wurde. Es können daher Einwirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Tagesoberfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im Zuge von Baumaßnahmen ist ferner auf Spuren von Bergbautätigkeiten zu achten.

13. Sonstige Infrastruktur

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

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich

15. Anlagen und Gutachten

- Konfliktanalyse, Planungsbüro Fischer, Stand: 03/2025
- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen, Planungsbüro Fischer, Stand: 09/2022
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, PlanÖ, Stand: 01/2023

Planstand: 01.09.2025

Projektnummer: 22-2708

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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