



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	15.09.2010	1887/10 - I/689
--------------------------	------------	-----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.09.2010	5.3	
Ortsbeirat Naunheim	27.10.2010	5	
Magistrat	08.11.2010	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	30.11.2010	5	
Bauausschuss	06.12.2010	6	
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2010	8	

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 15.04 (KG) „Unter der Mühle“  
Stadtteil Naunheim  
- Entwurfsbeschluss**

### Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 15.04 (KG)

### Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 15.04 (KG) „Unter der Mühle“ im Stadtteil Naunheim wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Wetzlar, den 19.01.2011

gez. Beck

## **Begründung:**

### Veranlassung/Ziel und Zweck:

Gemäß Hessisches Naturschutzgesetz gelten nach § 5 (2) 6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

Um eine planungsrechtliche Absicherung der seit den 60er/70er Jahren bestehenden Kleingärten im Bereich „Unter der Mühle“ im Stadtteil Naunheim zu erreichen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan mit den Zielen der Klein-/Freizeitgartennutzung aufzustellen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Naunheim, Flur 21, Flurstücke 12/1, 12/3, 12/4, 12/8, 12/9, 12/13, 13/1, 13/2, 13/9, 14/1 — 14/4

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.45 ha.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan liegt das Plangebiet vollflächig im Regionalen Grünzug. Dazu kommt die Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sowie als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“:

Eine Vorabstimmung zur Sanktionierung der bestehenden Bausubstanz ist mit dem Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidium in Gießen erfolgt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren (64. Änderung).

Der Geltungsbereich liegt fast ausschließlich im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Vorabstimmung mit der Oberen Wasserbehörde hat die Anwendung des § 14 HWG (Sanktionierung der bestehende Bausubstanz) ergeben.

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/04 (KG) wird vollständig gärtnerisch genutzt. Das Schwergewicht liegt auf dem Anbau von Obstbäumen. Es sind 12 wohnungsferne Gärten vorhanden.

Der „Umweltbericht“ und die „Artenschutzrechtliche Vorabschätzung“ sind Teil des Bebauungsplanes. Die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorgesehenen Bestandssicherung, die dem Voreingriffszustand entspricht, gering bis unerheblich.

Es entstehen für die betrachtenden Schutzgüter keine Kompensationserfordernisse.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 25.05. bis 08.06.2010 durchgeführt. Sie wurde durch Veröffentlichung in der „Wetzlarer Neuen Zeitung“ am 17.05.2010 form- und fristgerecht bekannt gemacht. Die Planung wurde von 2 Bürgern eingesehen; Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.06.2010 aufgefordert. Folgende Anregungen wurden vorgebracht und wie folgt behandelt:

### **Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Bauen und Umwelt vom 07.05.2010**

#### **1.) Gewässer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Entsprechende Hinweise und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Regelungen des Hessischen Wassergesetzes teilweise durch das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts“ (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585 ff. ersetzt und verdrängt wurden. Dies trifft u. a. auf die unter Ziffer 1.2 zitierten Gesetzesquellen zu, die angegebenen Regelungen werden teilweise durch die §§ 38, 76 und 78 HWG verdrängt. Die zitierten Regelungen des HWG sollen entsprechend überprüft und ggf. ergänzt werden.

#### **2.) Wasserversorgung, Abwasserableitung**

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ vom 13.05.2005, GVBl. I, S. 419, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

#### **3.) Verwertung von Oberflächenwasser**

Für das auf Dachflächen von vorhandenen Gartenhütten und Bauwerken anfallende Niederschlagswasser sollte die Verwendung zur Gartenbewässerung festgeschrieben werden.

**zu 1.)** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung richtig gestellt.

**zu 2.)** Eine Wasserversorgung oder Entsorgung ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung.

**zu 3.)** Die Verwendung von Niederschlagswasser ist bereits in den „Textlichen Festsetzungen“ unter C 3.0 festgeschrieben.

### **Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst - vom 27.05.2010**

Es wird mitgeteilt, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Geltungsbereich der Änderung bezeichnete Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter Punkt 8 — Altlasten als Hinweis aufgenommen. Ebenfalls wird der Hinweis in die „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Grundsätzlich sind Eingriffe in Boden durch Abgrabungen nicht vorgesehen; zusätzliche Baumaßnahmen, die Eingriffe in den Boden nötig machen, sind nicht statthaft.

## **Landesamt für Denkmalpflege vom 01.06.2010**

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung von Bodendenkmälern ein Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aufzunehmen ist.

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **Regierungspräsidium Gießen vom 25.06.2010**

Es wird darauf hingewiesen, dass „das Kleingartengebiet bis auf einen kleinen westlichen Teilbereich innerhalb des amtlich neu festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn liegt. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan allein einer Bestandsabsicherung des Kleingartengebietes dient.“

Im Vorgespräch zum Bebauungsplan wurde die Zustimmung in Aussicht gestellt, „wenn die Errichtung neuer Gartenhütten und die Wiedererrichtung von Gartenhütten bei Verlust (z. B. Hochwasser) unzulässig bleibt und dies textlich festgesetzt wird.“

In den textlichen Festsetzungen ist die Errichtung von Gartenhütten und Wiedererrichtung zu streichen bzw. als unzulässig zu benennen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung und in die Karte des Bebauungsplanes aufgenommen.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass „in den Entwurfsunterlagen alle Angaben und Zitate aus den Wassergesetzen (HWG, WHG) aufgrund des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechtes vom 31.07.2009 zu aktualisieren“ sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend den aktuellen Vorgaben berücksichtigt.

Weitere Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB nicht vorgebracht.

Nach Beschlussfassung des Entwurfs durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 15/04 (KG) „Unter der Mühl“.

Hier ist den Bürgern gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit der Einsichtnahme gegeben. Gegebenenfalls können die Bürger während der Offenlegung Anregungen äußern, über die die Stadtverordnetenversammlung im Verfahren zum abschließenden Beschluss zu beraten und endgültig zu beschließen hat.

Die Träger öffentlicher Belange werden von der Offenlegung unterrichtet. Ihnen wird im Offenlegungsverfahren Gelegenheit gegeben, sich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

Um Beschlussfassung wird gebeten.