

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nachtigallenpfad“, Wetzlar**

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

Planungsbüro Holger Fischer  
35440 Linden - 10/2013

## **Vorbemerkung**

Ein innenstadtnaher und für Wohnzwecke geeigneter Bereich im Wetzlarer Stadtgebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden mit dem Ziel, entlang des Nachtigallenpfades bis zu drei Wohnhäuser zu ermöglichen. Mit der Darstellung der verbleibenden und im forstrechtlichen Sinne als Wald zu betrachtenden Gehölzbestände als Grünfläche werden darüber hinaus Maßnahmen zum Aufbau und zur Pflege eines vielschichtigen, ökologisch hochwertigen Laubholzbestandes sichergestellt. Die Wohnbaufläche umfasst ca. 0,1 ha und die Grünfläche ca. 0,3 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 13.12.2005 den Beschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gefasst. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als sonstige Waldfläche dar. Die geplante Nutzungsänderung macht für diesen Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben der Darstellung einer Wohnbaufläche die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘. Das Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Nachtigallenpfad“.

## **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht wurde in seinem Detaillierungsgrad bereits auf den parallel betriebenen Bebauungsplan „Nachtigallenpfad“ abgestellt, so dass dieser einen deutlich höheren Detaillierungsgrad enthält als auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit dem eingeholten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von IBU Staufenberg, Stand 10/2013 eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für den Bebauungsplan „Nachtigallenpfad“ wurde ebenfalls durchgeführt. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Wetzlar und die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind aufgrund der nur mäßig hohen ökologischen Bedeutung der Böden im Plangebiet vertretbar. Da sich das von teilweise großzügigen Grundstücken geprägte Wohngebiet am Lahnberg durch eine lockere Siedlungsstruktur mit hohem Freiflächenanteil bei gleichzeitig geringer Immissionsbelastung auszeichnet, sind auch für die Frischluftversorgung der hangabwärts anschließenden Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Der forstrechtlich als Wald zu betrachtende Gehölzbestand im Plangebiet hat vor allem in tierökologischer Hinsicht eine hohe Bedeutung, da hier Biotopstrukturen für zahlreiche geschützte und z. T. seltene Arten vorhanden sind, u. a. Fledermäuse, Haselmaus, Siebenschläfer, Mittelspecht und Trauerschnäpper. Ziel der Planung ist daher, die

Biotopfunktionen des Baumbestandes dauerhaft zu sichern, was der derzeitige Zustand nicht gewährleistet. Um die hierfür erforderlichen Maßnahmen festsetzen zu können, erfolgt eine Darstellung als Grünfläche und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel ‚Hallenartiger Laubwald mit strukturiertem Unterwuchs und Nisthöhlen‘.

- Die wenigen Zeugnisse aus der Erbauungszeit der bestehenden Villa, den Hang parkartig zu gestalten, sind von der Planung nicht betroffen und bleiben ebenso erhalten wie die zentralen Bereiche des Parkgeländes. Auch für die Wohnbevölkerung und Naherholungssuchende sind keine erheblichen Umgebungsstörungen zu erwarten, sofern die künftige Bebauung maßvoll und stilgerecht in das Wohngebiet am Lahnberg eingepasst wird.
- Für die erforderliche Waldumwidmung erfolgt ein forstrechtlicher Ausgleich (Ersatzaufforstung) in der Gemarkung Münchholzhausen. Diese wirkt multifunktional, als Extensivierung der Bodennutzung und Aufwertung des Naturhaushaltes wird sie somit auch in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt. Das verbleibende Defizit von 51.120 Punkten soll über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung vorgetragen, die eine Änderung der Planunterlagen begründet hätten. Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme einer Bürgerin mit einer umfangreichen Unterschriftenliste ein. Für die vorliegende Planung spricht der gegebene unmittelbare Anschluss an derzeit schon bebaute Bereiche in vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie die vorhandene Erschließung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der verhältnismäßig geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt. Es wurde seitens der Bürger vielmehr ein genereller Verzicht auf die Ausweisung eines Wohngebietes gefordert.

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass der parkartige Waldbestand erhalten bliebe, in den nächsten Jahren aber eine zunehmende Auslichtung erfahren würde, da nicht wenige Bäume die Anforderungen an die Verkehrssicherheit nur noch bedingt erfüllen. Der Fortbestand der jetzigen Struktur als Lebensraum verschiedener Tierarten wäre nicht gesichert.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Die Planung ermöglicht eine langfristige Sicherung einer den Ansprüchen der ansässigen Tierarten genügenden Bestandsstruktur.

Wetzlar und Linden, Oktober 2013