

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

60. Änderung des Fächennutzungsplanes

für den Bereich

„Schattenlänge“, Münchholzhausen

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

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .	4
3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	4
3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	5
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	6

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes in Wetzlar-Münchholzhausen vornehmlich zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Weiterhin soll die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in Münchholzhausen ermöglicht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Vorbereitung auf den sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplan MÜ Nr. 8 „Schattenlänge“ durchgeführt. Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche soll in Vorbereitung auf die Bebauungsplanung nach Norden um ca. 0,5 ha erweitert werden. In diesem Bereich erfolgt eine entsprechende Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche. Zudem soll im Süden des Plangebietes ca. 0,7 ha der gemischten Baufläche zukünftig als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung ermittelt und bewertet und sind im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung beschrieben. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird im Wesentlichen durch die 0,5 ha große Erweiterung der Wohnbaufläche nach Norden ein zusätzlicher Eingriff in eine derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und mithin die bestehende Freiraumstruktur vorbereitet.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan beleuchtet neben den Auswirkungen der geplanten Änderung auch die Auswirkungen der parallel hierzu betriebenen Planung zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“. Eine detaillierte Darstellung aller durch die Entwicklung des zirka 9,2 ha großen Neubaugebietes berührten Umweltbelange sowie die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Ergebnis der überschlägigen Vorabschätzung ist festzustellen, dass durch die Planung des Baugebietes in Bezug auf das Schutzgut Mensch Verluste an Freiraum zwischen den Ortsteilen Münchholzhausen und Dutenhofen resultieren und somit die Erholungs-/Freizeitfunktion beeinträchtigt wird. Der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Restflächen nimmt deutlich zu. Ein Ausgleich ist nicht möglich.

Der Biotopverlust im gesamten Plangebiet durch Überbauung und Versiegelung wird in der Biotopwertbilanzierung nach der Kompensationsverordnung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Rebhuhn und Feldlerche wird angenommen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist daher auch für die größtenteils im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Gebiete eine Artenschutzprüfung durchzuführen und zu klären, wo und in welcher Form geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt werden können. Aufgrund des Anspruchsprofils der Arten mit jährlich wechselnden Brutstandorten und der grundsätzlichen Eignung der Landschaft um Münchholzhausen als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn ist jedoch sicher davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

Der Verlust am Schutzgut Boden durch Versiegelung ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht möglich. Der Eingriff soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung multifunktional über Ökokontomaßnahmen kompensiert werden.

Die Belastung des Welschbaches durch die Einleitung von Niederschlagswasser kann durch die Vorschaltung von Regenwasserrückhaltebecken wirksam reduziert werden.

Bei den Schutzgütern Luft/Klima und Landschaftsbild sind die Eingriffserheblichkeiten gering bis mittel.

Die Entwicklung von eingriffsvermeidenden und –minimierenden Maßnahmen sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht und die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 7. Februar bis einschließlich 21. Februar 2014 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24. Januar 2014 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. Februar 2014.

Die Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar regen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung an, naturschutzrechtliche Entwicklungsmaßnahmen auf den verbleibenden Freiflächen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen zu prüfen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da dadurch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen würden. Vielmehr soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der erforderliche Ausgleich auf bereits geplanten und genehmigten Flächen in der Lahnaue zwischen Niedergirmes und Garbenheim (Garbenheimer Aue) durchgeführt werden.

Ferner regen die Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar an, in den geplanten Regenrückhaltebecken eine Dauerstauffläche zu belassen, die Amphibien einen Lebensraum bietet. Dem Vorschlag einer naturnahen Gestaltung wird gefolgt und die Einrichtung einer Dauerstauffläche soll bei der Ausbauplanung zu den Regenrückhaltebecken berücksichtigt werden. Konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken werden ansonsten auf Ebene der Bebauungsplanung vorgenommen.

Im Anhang zum Entwurfsbeschluss wurde in Form einer Synopse der Umgang mit den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen dargelegt.

3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04. Oktober bis einschließlich 07. November 2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. September 2017 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. November 2017.

Seitens der Abteilung „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“ des RP Gießen wurde in beiden Beteiligungsschritten vorgebracht, dass die Notwendigkeit bestünde, die zur Entlastung des Welschbaches erforderlichen, geplanten Regenrückhaltebecken in die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen und hierdurch planungsrechtlich zu sichern. Nach Rücksprache mit dem RP Gießen, Dezernat 31, Bereich Bauleitplanung, ist von einer Vereinbarkeit der Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan mit der Darstellung von „landwirtschaftlichen Flächen“ im Flächennutzungsplan auszugehen, sofern eine naturnahe Gestaltung des Beckens erfolgt. Auf eine Darstellung des Regenrückhaltebeckens wird daher verzichtet, da eine naturnahe Gestaltung des Beckens im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen soll.

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises „Abteilung für den ländlichen Raum“ weist darauf hin, dass regionalplanerisch der Bedarf an Siedlungsflächen vor Neuausweisung neuer Bauflächen durch Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken sei. Diesbezüglich wird in der Abwägung auf die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde verwiesen, die eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen feststellt. Dennoch wurde zur Klarstellung ein Abschnitt zu den durchgeführten Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt.

Des Weiteren führt der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises „Abteilung für den ländlichen Raum“ aus, dass aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Zerstörung landwirtschaftlicher Nutzfläche bestehen, so dass der Planung nicht zugestimmt werden könne. Da mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Einklang mit regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen sowie der beschlossenen Siedlungspotenzialanalyse der Stadt Wetzlar, lediglich ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche zusätzlich in Wohnbaufläche geändert werden soll, wird die Nichtzustimmung zur Kenntnis genommen.

Die Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. bekundet, dass sie gegen die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Bedenken hat und verweist diesbezüglich auf die kritische Stellungnahme des Vereins zu der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“ sowie auf das zugehörige Artenschutzgutachten. Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung ermittelt und bewertet. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich aus den Festsetzungen der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände wird insbesondere für Rebhuhn und Feldlerche ange-

nommen, für die die landwirtschaftlichen Flächen Lebensraum bieten und deren Vorkommen nachgewiesen ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist daher auch für die größtenteils im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Gebiete eine Artenschutzprüfung durchzuführen und zu klären, wo und in welcher Form geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt werden können. Aufgrund des Anspruchsprofils der Arten mit jährlich wechselnden Brutstandorten und der grundsätzlichen Eignung der Landschaft um Münchholzhausen als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn ist jedoch sicher davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

Ferner verweist die Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. auf Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Mittelhessen 2010 verwiesen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden ansonsten keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Flächennutzungsplanung geführt haben. Einige vorgebrachte umweltbezogene Stellungnahmen betrafen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind entsprechend im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Verbesserung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Münchholzhausen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines städtebaulich integrierten Lebensmittel- und Getränkemarktes.

Da die Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht ausreichen, um auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Aus diesem Grunde wurden alle im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar und im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten potenziellen Wohnbauflächen bzw. Vorranggebiete *Siedlung Planung* auf Grundlage festgelegter Kriterien im Rahmen einer Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen geprüft, bewertet und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2013 folgende Priorisierung zu entwickelnder Baugebiete vorgenommen:

1. ‚Rasselberg‘, Wetzlar,
2. gleichrangig
 - 2a) **‚Schattenlänge I‘, Münchholzhausen** und
 - 2b) ‚Am Rotenberg‘, Hermannstein,
3. ‚Blankenfeld II‘, Garbenheim/Wetzlar sowie
4. ‚Rothenberg‘, Garbenheim

Die Baugebiete Rasselberg und Rotenberg sind bereits umgesetzt. Ein zweiter Bauabschnitt für das Baugebiet Rotenberg ist in Planung. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken ist dennoch ungebrochen hoch, so dass nur noch Planungsalternativen zur Verfügung stehen, die in Bezug auf eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung weniger gut geeignet sind.

Die Lage des Plangebietes orientiert sich zudem an dem durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2004 beschlossenen Entwicklungskonzept. Das Konzept begreift, vor dem Hintergrund knapper Bodenressourcen und z. T. problematischer Lagen in anderen Stadtteilen, den Standort Münchholzhausen / Dutenhofen wegen der hohen Lagegunst und den guten Erschließungsmöglichkeiten als Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Im Zuge des Konzeptes wurden unterschiedliche Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung im Umfeld der Ortslagen untersucht. Die Lage des Plangebietes entspricht dabei recht exakt dem ersten Bauabschnitt der von der Stadtverordneten beschlossenen „Variante 3“. Als Zeithorizont für die Umsetzung der ersten Stufe der Planung von Wohnbauflächen in „Variante 3“ wurden 10 bis 15 Jahren angenommen.

Hinsichtlich des geplanten Standortes für das Sondergebiet „Einzelhandel“ zur Sicherung der Versorgung des Stadtteils Münchholzhausen bestehen (unter Berücksichtigung der Standortanforderungen zeitgemäßer Lebensmittel- und Getränkemärkte bezüglich Lage und verkehrlicher Erschließung) keine anderweitigen Baulandpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage Münchholzhausens, die zur Ansiedlung eines entsprechenden Marktes besser geeignet wären.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren zu untersuchenden Planungsvarianten aufgezeigt. Alternativen zur Planung wurden im Rahmen der oben beschriebenen städtebaulicher Entwicklungskonzepte umfassend geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergeben sich keine Alternativen, die zur Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele besser geeignet wären.

Aufgestellt
im April 2018

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Wunderlich