

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

**Bebauungsplan Nr. 298
„Nachtigallenpfad“, Wetzlar**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 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 Festsetzung der verbleibenden und im forstrechtlichen Sinne als Wald zu betrachtenden Gehölzbestände als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zugleich Maßnahmen zum Aufbau und zur Pflege eines vielschichtigen, ökologisch hochwertigen Laubholzbestandes sichergestellt. Das Wohngebiet umfasst ca. 1.150 m² und die Grünfläche ca. 2.870 m².

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.12.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ für diesen Bereich gefasst. Der wirksame Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) weist für den Bereich Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als sonstige Waldfläche dar. Um den Bebauungsplan auf dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können muss dieser geändert werden. 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 des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit dem eingeholten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ 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. Der Bebauungsplan macht daher

Vorgaben, die die Biotopfunktionen des Baumbestandes dauerhaft sichern sollen, was der derzeitige rechtskräftige Zustand nicht gewährleistet. Um die hierfür erforderlichen Maßnahmen festsetzen zu können, erfolgt 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 zum Bebauungsplan 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.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zugrundeliegenden Abwägungen entnommen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. 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.

Darüber hinaus ging während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme des Pächters der für die Aufforstungsmaßnahme vorgesehenen städtischen Parzelle in der Gemarkung Münchholzhausen ein. Die Restfläche des Grundstücks wird von dem Pächter als Rinderweide genutzt. Der Pächter wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass zur Umsetzung der Aufforstungsmaßnahme ein Stall entfernt werden müsse, für den zuvor zwischen der Stadt und ihm ein Duldungsvertrag mit Rückbaugesamt zum 31.12.2020 abgeschlossen wurde. Diese Zeit wolle er jedoch in Anspruch nehmen und bittet daher um Änderung der Planung. Daraufhin wurde in Absprache mit dem Pächter die Aufforstungsmaßnahme um ca. 150 m in südöstliche Richtung an das südliche Grundstücksende hin verschoben, sodass der Stall bis zum Ablauf des Duldungsvertrages stehen bleiben kann. Zu dieser Änderung der Planung wurde in der Zeit vom 02.08. bis einschl. 23.08.2013 eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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