


V E R F A H R E N S V E R M E R K E
EINLEITUNGSBESCHLUSS

 GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

BEKANNTMACHUNG

DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM

BIS EINSCHLIESSLICH

DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT**

GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM

BIS EINSCHLIESSLICH

DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT

VOM

BIS EINSCHLIESSLICH

DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
AUSFERTIGUNGSVERMERK

 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM HIERZU ERGANGENEN
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAM-
KEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EIN-
GEHALTEN WORDEN SIND.
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

.....
SEMLER

BÜRGERMEISTER

WIRKSAM
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN
ZEITUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

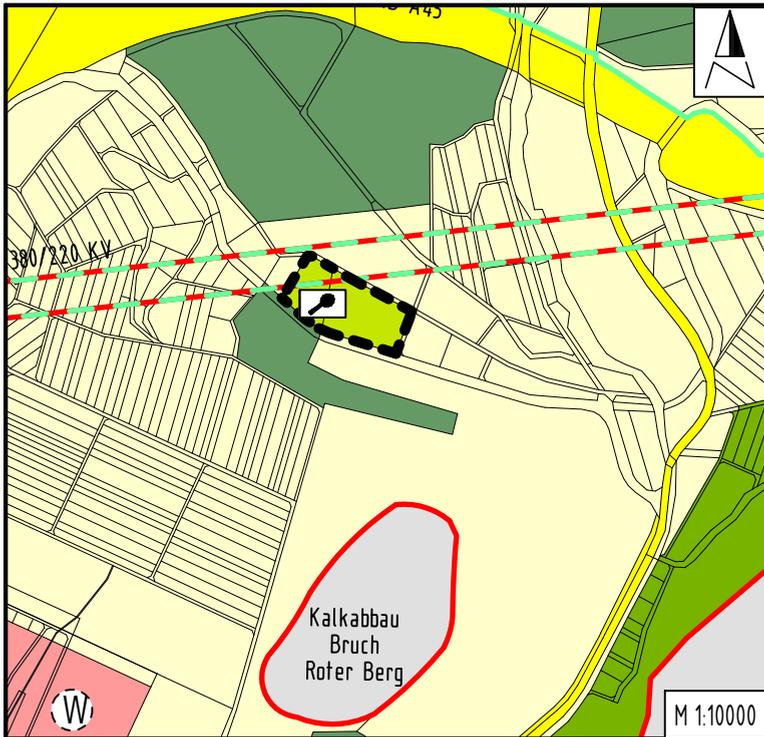
BEARBEITET / GEZEICHNET:

**MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR**
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
.....
AMTSLEITUNG

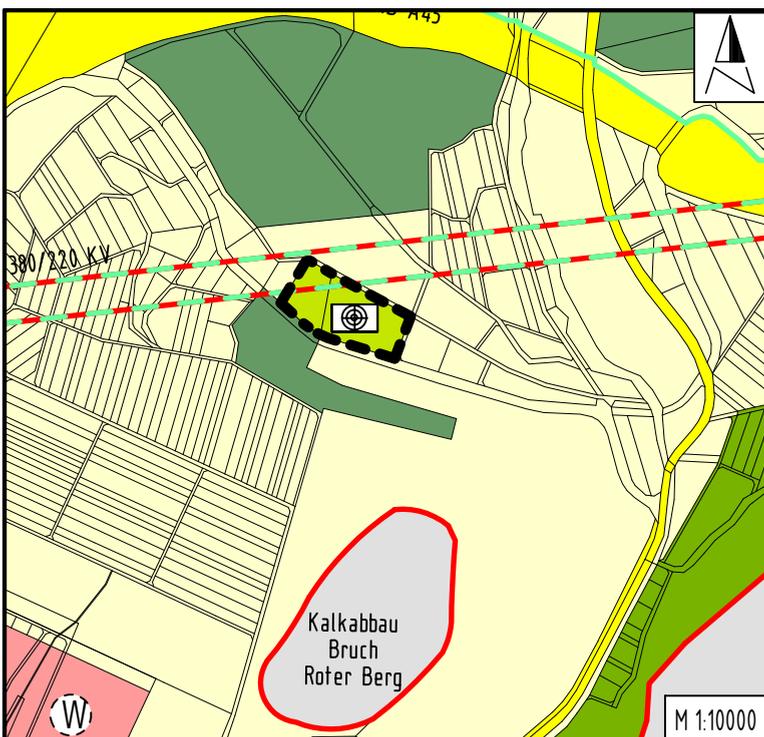


**Flächennutzungsplan Wetzlar, 72. Änderung
für den Bereich „Im Engelstal“**

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Änderung



Legende:



Änderungsbereich



Grünfläche



Schießsportanlage



Tennissportanlage



Fern- u. Hauptleitung der Stromversorgung



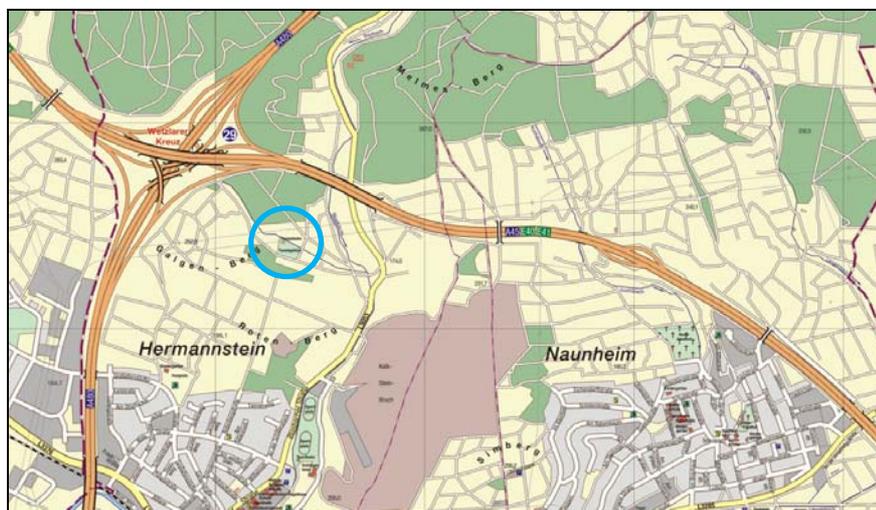
Flächennutzungsplan Wetzlar, 72. Änderung Planbereich „Im Engelstal“, Stadtteil Hermannstein - Begründung gem. § 2a BauGB

Veranlassung: Im Stadtteil Hermannstein ist seitens des Jagdvereins Kreis Wetzlar von 1875 e.V. die Errichtung und der Betrieb einer Schießanlage für die Ausbildung und das Training der Vereinsmitglieder geplant. Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wurden bislang überwiegend als Tennisplatz genutzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für diesen Bereich bislang *Grünfläche* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Tennissportanlage* dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der Umsetzung des geplanten Vorhabens somit zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert, sodass i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen werden können.

Lage: Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Hermannstein unweit der BAB-Anschlussstelle „Wetzlarer Kreuz“ und umfasst den Bereich des früheren Tennisplatzes. Südlich wird das Plangebiet von dem bestehenden Erschließungsweg begrenzt. Westlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet, während nördlich ein temporär wasserführender Graben das Plangebiet begrenzt. Weiter nördlich schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet ist in allen Richtungen durch einen Gehölzbestand eingegrünt.

Größe der Änderung: Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,1 ha.

Übersichtskarte:



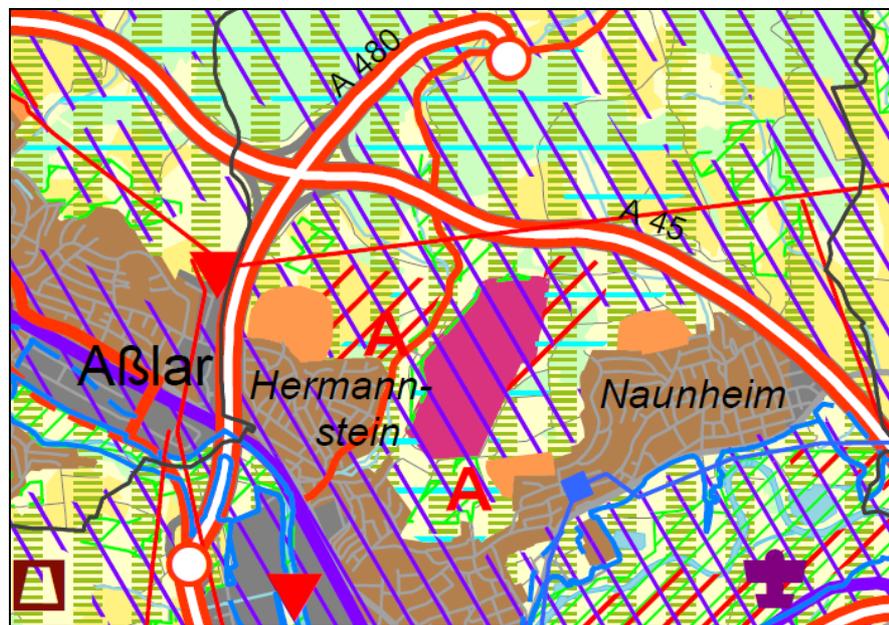
genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

Das Planziel der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung als *Grünfläche* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Tennis sportanlage* in eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Schießsportanlage*, um somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu schaffen. Insofern erfolgt keine erstmalige Darstellung einer Grünfläche, sondern nur die Änderung der Zweckbestimmung der bereits bislang im Bereich dargestellten Grünfläche.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar. Aufgrund der früheren Nutzung als Tennisplatz und der bestehenden baulichen Vorprägung des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.



genordet, ohne Maßstab

Derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet umfasst den Bereich des früheren Tennisplatzes bestehend aus den eigentlichen Sportfeldern, dem Vereinsgebäude sowie den zugehörigen Grün- und Freiflächen mit Stellplätzen.

Topographie:

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage beträgt rd. 195 m ü.NN.

Innenentwicklung und Bodenschutz:

Die vorliegende Planung verfolgt ausschließlich das Ziel, die Zweckbestimmung eines auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche dargestellten Bereiches dahingehend zu ändern, dass i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Schießanlage geschaffen werden können. Somit kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung eines bereits baulich durch den früheren Tennisplatz vorgeprägten Bereiches und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Neuinspruchnahme von Flächen kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

Dem Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung und der Regelung des § 1 Abs. 5 BauGB, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, kann insofern gefolgt werden. Darüber hinaus kann auch der Anforderung des § 35 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, nach der für die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich, durch deren Ausführung oder Benutzung keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gegeben sein darf, die nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB auch die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung umfasst. Schießanlagen sind insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes regelmäßig auf Standortbereiche angrenzend oder außerhalb der geschlossenen Ortslagen angewiesen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausschließlich die Voraussetzungen für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer entsprechenden Schießanlage geschaffen und es wird keine darüber hinaus gehende städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Umweltprüfung:

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird somit auch der Anforderung des § 35 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, nach der für die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich, durch deren Ausführung oder Benutzung keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gegeben sein darf, die nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB unter anderem auch eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfasst.

Landschaftspflegerische Wertung:

Die Flächen des Geltungsbereichs werden demnach aktuell von einer schütterten Ruderalvegetation auf ehemaligen Tennisplätzen (Rotasche), einem Vereinsgebäude mit geschotterter Zufahrt und Grünflächen (mit Vielschnittrassen, Einzelbäumen und Ziergehölzen) eingenommen sowie nach Norden und Osten von einer breiten Baumhecke umrahmt. Dem Plangebiet kommt damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu. Lediglich die Baumhecke am nördlichen und östlichen Rand besitzt eine leicht erhöhte Bedeutung als Teillebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Kompensationsmaßnahmen:

Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im Zuge der konkreten Bauantragstellung berücksichtigt und hierzu eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden zunächst nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf lässt sich jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht hinreichend ermitteln. Auch bedarf es auf dieser Ebene noch keiner abschließenden Festlegung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen, dies obliegt vielmehr der nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung, im Rahmen derer eine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu erstellen und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich entsprechend zu regeln ist. Die Verlagerung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf die Ebene der Bauantragstellung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass im Flächennutzungsplan ausschließlich die Zweckbestimmung einer bereits bislang dargestellten Grünfläche geändert wird.

Erschließung und Anbindung:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Hermannstein unweit der BAB-Anschlussstelle „Wetzlarer Kreuz“ und ist bereits über einen entsprechend leistungsfähig ausgebauten Erschließungsweg an die Landesstraße L 3053 angebunden, die wiederum eine Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz ermöglicht.

Die Erschließung kann i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB als gesichert gelten. Da auch die sonstige Erschließung im Zuge der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits gegeben ist durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens keine über den Bestand hinausgehenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, erfordert das Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB auch keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben.

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. Mit der geplanten Zuordnung von Grünflächen zu den umgebenden Flächen für die Landwirtschaft kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen werden.

Bezüglich der konkreten Planung kann angemerkt werden, dass die Schießstände so errichtet und betrieben werden, dass bei ordnungsgemäßem Zustand und ordnungsgemäßer Abwicklung des Schießbetriebes sowohl nach innen, das heißt für die am Schießen beteiligten Personen, als auch nach außen, das heißt für die Umgebung bzw. die Nachbarschaft, Gefahren und Lärmemissionen ausgeschlossen werden können. Bei sog. Raumschießanlagen handelt es sich zudem um Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG, die zwar nicht der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht, aber gleichwohl den Anforderungen nach § 22 BImSchG unterliegen. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind demnach so zu errichten und zu betreiben, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Im Übrigen sind die zulässigen Immissionsrichtwerte der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) einzuhalten. Insofern wird auch der Anforderung des § 35 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, nach der für die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich, durch deren Ausführung oder Benutzung keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gegeben sein darf, die nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB besteht, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange:

Bei dem am nördlichen Rand des ehemaligen Tennisplatzes verlaufenden Gewässers handelt es sich um einen kleinen, namenlosen Graben, der im Bereich des Wetzlarer Autobahnkreuzes entspringt und nach rd. 800 m Fließlänge in den Blasbach oberhalb der Landstraße L 3053 mündet.

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird der Grabenverlauf jedoch nicht berührt, sodass eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange nicht gegeben ist.

Altlasten/Hinweise: Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen jedoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Hinweise und sonstige Infrastruktur: Das Plangebiet wird teilweise von einer mit niederohmiger Sternpunktterdung betriebenen 380/110-kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH überspannt. Sollen Bauvorhaben (Häuser, Stellplätze, Lagerflächen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Leitungsschutzzone von jeweils 40,00 m beiderseits der Leitung Achse der Freileitung realisiert werden, so sind der TenneT TSO GmbH alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Außerhalb der Leitungsschutzzone ist grundsätzlich eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Die Leitungsschutzzone ist in der Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung als solche dargestellt. Im Übrigen gelten z.B. auch für Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone entsprechende Anforderungen, die im Einzelfall mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen sind.

Sonstige bauplanungsrechtliche Anforderungen: Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Den Anforderungen kann im Zuge der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird verwiesen.

Amt für Stadtentwicklung
Stand: 09.11.2016 (Vorentwurf)