



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	17.07.2017	0643/17 - I/207
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	24.07.2017		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Magistrat			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieaus- schuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**60. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schattenlänge,, Stadtteil Münchholzhausen
- Entwurfsbeschluss**

Anlage/n:

Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung mit Umweltbericht
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschluss:

1. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 17.07.2017

gez. Semler

Begründung:

1. Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in der Sitzung am 14. Februar 2008 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Schattenlänge“, Stadtteil Münchholzhausen beschlossen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche, einer geplanten gemischten Baufläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche - Bestand, gemischte Baufläche – Bestand, private Grünfläche sowie Sonderbaufläche – Einzelhandel - Bestand.

Mit dieser Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Wetzlar-Münchholzhausen geschaffen werden. Weiterhin soll die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in Münchholzhausen ermöglicht werden.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 wurde der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angepasst. Er umfasst nun den 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Schattenlänge“. In der Fassung des Aufstellungsbeschlusses von 2008 reichte der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes bis zur nördlich gelegenen Landesstraße L 3451 und umfasste den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Schattenlänge“.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 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.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes von drei Bürgern eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden zur Flächennutzungsplanänderung nicht vorgebracht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) fand in der Zeit vom 24. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe und der Umweltprüfung zu äußern. 43 Behörden sowie zwei Nachbargemeinden wurden zur vorliegenden Planung gehört.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich vom Regierungspräsidium Gießen, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, von Hessen Archäologie sowie von dem Arbeitskreis der Naturschutzverbände relevante Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben. Alle übrigen abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren und werden dort behandelt.

Das Regierungspräsidium Gießen, Obere Wasserbehörde erhob mit Schreiben vom 26.02.2014 Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, da die Änderung nicht die Darstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens vorsieht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar sieht jedoch im gesamten Stadtgebiet keine Darstellung von Regenrückhaltebecken vor, insofern wird auch im vorliegenden Fall von einer Darstellung abgesehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird jedoch das Becken als zweiter Teilgeltungsbereich festgesetzt (siehe hierzu die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan). Des Weiteren weist der RP Gießen, Bergaufsicht darauf hin, dass das Plangebiet in einem Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liegt. Auf diesen Sachverhalt wird nun in der Begründung hingewiesen (siehe Anlage).

Von Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum wurden mit Schreiben vom 13.01.2014 Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erhoben. Dieses würde dem im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitsatz des Vorzugs einer Innentwicklung vor Ausweisung neuer Bauflächen auf landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich widersprechen. Es wird daher nun ein Absatz zu den Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet von Wetzlar in die Begründung aufgenommen (siehe Anlage).

Das Landesamt für Denkmalpflege (Hessen Archäologie) vermutet mit Schreiben vom 11.02.2014 eine vorgeschichtliche Siedlung in Teilbereichen des Plangebietes, das zunächst zu untersuchen sei. Daraufhin wurde eine magnetische Prospektion der betroffenen Fläche durchgeführt. Das Resultat der geophysikalischen Untersuchungen zeigt insgesamt 21 Rundstrukturen, die sich mit Resten hallstattzeitlicher Hügelgräber assoziieren lassen. Die vermuteten Grabanlagen sind eingeebnet und zum Teil tiefgründig zerstört. Nach Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes Hessen sind im Messgebiet einige Bombentrichter anzutreffen. Da Bombentrichter ähnliche Dimensionen und Muster wie die postulierten Grabhügel aufweisen, kann eine Gewissheit der Herkunft der Anomalien nur über direkte Aufschlüsse im Gelände erlangt werden. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde daraufhin die Baufeldfreigabe in Aussicht gestellt mit der Auflage, dass die Räumungsarbeiten des Kampfmittelräumdienstes gutachterlich von einer archäologischen Grabungsfirma begleitet werden.

Der Arbeitskreis der Naturschutzverbände weist mit Schreiben vom 04.05.14 auf die fehlende Umweltprüfung, Artenschutzprüfung sowie Eingriffs-/Ausgleichsplanung hin. Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt (s. Anlage). Ein Artenschutzgutachten wird noch erstellt. Kartierungen sollen in den Monaten Juli und August 2017 erfolgen. Der Arbeitskreis schlägt vor, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und Dutenhofen zu verwirklichen. Dieser Vorschlag konnte jedoch nicht berücksichtigt werden, da dadurch weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren gehen. Vielmehr wird der erforderliche Ausgleich auf bereits geplanten und genehmigten Flächen in der Lahnaue zwischen Niedergirmes und Garbenheim (Garbenheimer Aue) durchgeführt. Des Weiteren schlägt der Arbeitskreis vor, im geplanten Regenrückhaltebecken eine Dauerstauffläche zu belassen, die Amphibien einen

Lebensraum bieten kann. Der Anregung wird gefolgt und bei der Ausbauplanung für die Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

Der Arbeitskreis schlägt weiterhin vor, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und Dutenhofen zu verwirklichen. Diesem Vorschlag konnte jedoch nicht gefolgt werden, da dadurch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen. Vielmehr wird der erforderliche Ausgleich auf bereits zu Naturschutzzwecken geplanten und genehmigten Flächen in der Lahnaue zwischen Niedergirmes und Garbenheim (Garbenheimer Aue) durchgeführt. Des Weiteren schlägt der Arbeitskreis vor, im geplanten Regenrückhaltebecken eine Dauerstauffläche zu belassen, die Amphibien einen Lebensraum bieten kann. Der Anregung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt.

4. Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfes der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.