

# **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG ist am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten erforderlich, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen. Darüber hinaus muss das bestehende Hauptgebäude in Richtung Süden durch Räumlichkeiten für den Werkstatt- und Karosseriebereich sowie durch eine Pflege- und Waschanlage ergänzt werden, um den betrieblichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Herstellers entsprechen zu können. Weiterhin sind der Anbau eines Sozialraumes im Südwesten sowie die Erweiterung des Ausstellungsraumes in Richtung der Gießener Straße geplant. Das bestehende Wohngebäude wird im Bestand gesichert. Die geplanten Erweiterungsflächen sollen unter Einbezug einer für die Erschließung der umliegenden Flächen nicht erforderlichen Wegeparzelle an das Betriebsgelände angebunden werden und dienen der Ausstellung und Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen sowie der Unterbringung ergänzender baulicher Anlagen. Die Stellflächen werden parallel zum Straßenraum der Gießener Straße angeordnet, sodass eine hohe Einsehbarkeit und eine repräsentative Wirkung der Flächen erzielt werden kann. Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung der vorliegende Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung sowie für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes geschaffen. Zugleich wurde Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zudem wurden die bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1995 an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

Die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsbauwerkes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten. Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichem Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgte im Zuge der Bauleitplanung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Zudem beinhaltet der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsaufnahme, Bodenvorbelastung und -bewertung; Bodenentwicklungsprognose und eingriffsminimierende Maßnahmen sowie Eingriffsbewertung.
- Wasser: Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Abfluss- und Überschwemmungsgebieten; eingriffsminimierende Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Klima und Luft: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima; eingriffsminimierende Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit mit Bestands- und Eingriffsbewertung.
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den planungsrelevanten Tierartengruppen sowie der Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldlerche und Rebhuhn; Verweis auf artenschutzrechtliche Hinweise und sonstige Vermeidungsmaßnahmen mit Bewertung.
- Biologische Vielfalt: Keine nachteiligen Wirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Beschreibung der Auswirkungen der Planung; eingriffsminimierende Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete; keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine negativen Wirkungen der Planung auf benachbarte Wohnflächen sowie auf das Schutzgut Erholung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung und des Immissionsgutachtens.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch den Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den Kompensationsbedarf ermittelt und Regelungen zur Eingriffskompensation umfasst. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Haussperling und Rebhuhn sowie die Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus hervorgegangen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für Feldsperling, Haussperling, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus ausgeschlossen sowie für Feldlerche und Rebhuhn unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn sind Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, und die hier geplanten vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Maßnahmen vorgesehen.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von der weiteren gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsgelände ausgehenden Emissionen aus Gewerbelärm und deren Einwirkungen auf die Umgebung, wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt. Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob der Betrieb des Autohauses die geltenden Immissionsrichtwerte in der Umgebung einhält und die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Das Immissionsgutachten umfasst eine Bewertung der gewerblichen Geräuschentwicklungen mit entsprechender Schallimmissionsprognose für den Betrieb des Autohauses mit dem Ergebnis der sicheren Einhaltung der in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte.

Schließlich sind nach der Altflächendatei der Stadt Wetzlar im Bereich des Plangebietes zwei Altstandorte bekannt, die in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der Schlüsselnummer 532.023.050-001.066 und dem Status „bisher nicht untersuchte Fläche“ sowie unter der Schlüsselnummer 532.023.050-001.105 und dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt werden. Für den Altstandort mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.105 wurde eine Einzelfallrecherche erstellt, die im Verfahren durch eine Bewertung des zweiten Altstandortes mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.066 ergänzt wurde. Die Aufgabenstellung lag in der Durchführung einer Einzelfallrecherche für den Standortbereich in Anlehnung an die Vorgaben des HLU-Handbuch Altlasten, Band 3 „Erkundung von Altflächen“, Teil 1 „Einzelfallrecherche“ mit dem Ziel der Beurteilung der Altlastenrelevanz, der untersuchten, branchentypisch gewerblich genutzten Flächen. Im Ergebnis wurde gutachterlich die Einhaltung aktueller Anforderungen an den betrieblichen Umweltschutz bestätigt und es bestehen keine Nutzungseinschränkungen oder weiterer Handlungsbedarf.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme von HessenForst, Kernfläche „Nördlicher Cleebaum“ (Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen in Langgöns-Cleeberg). Für die Kompensation des Ausgleichsdefizites dient darüber hinaus auch die erzielte Aufwertung des Biotopwertes auf den für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, im Zuge der hier vorgesehenen vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Maßnahmen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag sowie über eine dingliche Sicherung.

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

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Amt für Bodenmanagement Marburg (29.06.2020): Hinweise zu zwischenzeitlich erfolgten Neuparzellierungen einzelner Flurstücke (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Planunterlagen wurden reaktionell angepasst).
- Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019 und 20.07.2020): Hinweise zu bestehenden Telekommunikationslinien sowie zu den diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Verlauf der im Plangebiet befindlichen hochwertigen Telekommunikationslinien der Telekom wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen).
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (20.09.2019 und 20.07.2020): Hinweise und Anregungen zur äußeren verkehrlichen Erschließung, zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, zum geplanten Neubau einer Betriebszufahrt, zum Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der

Kreisstraße K 355, zu Bereichen mit Zugangs- und Zufahrtsverbot sowie zur straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße, zur Verkehrssicherheit, zum Immissionsschutz sowie zum Ankauf kreiseigener Flächen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde überwiegend entsprochen).

- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft (14.08.2019 und 25.06.2020): Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).
- Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz (19.09.2019 und 06.07.2020): Hinweise zu Grundwasser, Wasserversorgung, Abwasserableitung, Niederschlagswasser, Bodenschutz sowie zu Altlasten und Bodenverunreinigungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; für die entsprechenden Altstandorte wurde eine Einzelfallrecherche erstellt).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (23.09.2019): Gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der in den Planunterlagen enthaltene Hinweis wurde entsprechend der vorgebrachten Formulierung angepasst).
- Regierungspräsidium Gießen (23.09.2019 und 04.08.2020): Beurteilung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht; Hinweise zu Grundwasser, Wasserversorgung, oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz; Hinweise und Anregungen zu Abwasser und Entwässerung, vorsorgender Bodenschutz und nachsorgender Bodenschutz (Altstandorte); Hinweise zu Abfallwirtschaft und Erdarbeiten, Immissionsschutz, erloschene Bergwerksfelder, Landwirtschaft, Landschafts- und Naturschutzgebiete und forstliche Belange (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; eine entsprechende Entwässerungsvorplanung wurde erstellt und für die entsprechenden Altstandorte wurde eine historische Erkundung (Einzelfallrecherche) erstellt. Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht dargestellt und wurden in die Umweltprüfung und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (02.12.2019): Lage in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen sowie Hinweise auf diesbezügliche Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (23.09.2019): Hinweise zu allgemeinen Zielen der CO<sub>2</sub>-Reduktion, zur Vermeidung der Erderwärmung und zur Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Wasserverband Kleebach (17.09.2019): Hinweise und Anregungen zur Entwässerung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; eine entsprechende Entwässerungsvorplanung wurde erstellt).
- Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Brandschutz (18.06.2020): Hinweise und Anregungen zum vorsorgenden Brandschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Umwelt und Naturschutz (23.09.2019): Hinweise und Anregungen zu Altlasten/Bodenschutz (Altstandorte) und Kampfmittel; Hinweise und Anregungen zum Artenschutz, zum Umweltbericht, zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie zu der im Bebauungsplan enthaltenen Artenauswahl/Pflanzliste; Hinweise und Anregungen zu den Belangen des Rad- und Fußverkehrs, zu eingriffsmindernden Maßnahmen bezüglich des Kleinklimas sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde zum Teil entsprochen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die Hinweise und Anregungen zu Versiegelung, Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche, mögliche Umweltschäden, Erschließung und Verkehrssituation sowie zum Natur-, Umwelt- und Klimaschutz enthält (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 18.11.2021 als Satzung beschlossen wurde.

Wetzlar, den 19.11.2021