

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **Bebauungsplan Nr. 08**

### **„Schattenlänge“, Münchholzhausen**

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

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Amt für Stadtentwicklung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

## **Inhalt**

<b>1. Rechtsgrundlage</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (07.02.2014 – 21.02.2014 )</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Anregungen und Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (04.10.2017 - 07.11.2017)</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Anregungen und Hinweise im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (20.11.2020 - 23.12.2020)</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Bebauungsplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>10</b>

## **1. Rechtsgrundlage**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Stadtteil Münchholzhausen, soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Sondergebietes „Einzelhandel“ geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan war daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen.

## **3. Verfahrensablauf**

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Vorentwurfes:  
07.02.2014 – 21.02.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB:  
27.01.2014 – 28.02.2014

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss:  
31.08.2017

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:  
04.10.2017 - 07.11.2017

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:  
20.11.2020 - 23.12.2020

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar:  
23.02.2021

Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung in der Wetzlarer Neuen Zeitung:  
21.12.2021

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das ca. 10 ha große Neubaugebiet wurde eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ein ausführlicher Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem

Fachbeitrag erstellt wurden. Im Umweltbericht sind alle durch die Bebauungsplanung berührten Umweltbelange dargestellt.

#### **4. Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (07.02.2014 – 21.02.2014 )**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgefordert, sich zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Mit Blick auf die Betroffenheit von Umweltbelangen auf Ebene der Bebauungsplanung gingen folgende Hinweise und Anregungen ein:

- Hinweis auf das Erfordernis zur Berücksichtigung zu erwartender, erheblicher und nachhaltiger Eingriffe in Natur und Landschaft, zur Durchführung vegetationskundlicher Erhebungen und faunistischer Untersuchungen, zur Prüfung der Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung sowie zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Entwicklungsmaßnahmen auf den verbleibenden Freiflächen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen
- Hinweis auf das Erfordernis der Ergänzung der Begründung betr. Prüfung von Maßnahmen zur Nachverdichtung und Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen entsprechend regionalplanerischer Vorgaben
- Forderung nach Herstellung der Abwasserentsorgung im Trennsystem
- Forderung nach Reduzierung des Mehrabflusses von Oberflächenwasser und Verhinderung der Abflussverschärfung in anschließenden Gewässern (Welschbach) durch Regenrückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser; Anregung zur Aufnahme des Regenrückhaltebeckens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans; Hinweis auf besondere Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im geplanten Sondergebiet „Einzelhandel“
- Anregung zur Umsetzung eines Regenrückhaltebeckens mit Dauerstauffläche als Lebensraum für Amphibien
- Hinweis auf das Erfordernis einer detaillierten Beurteilung und Bewertung der Bodenfunktionen
- Hinweis auf das Erfordernis zur Durchführung einer Kampfmittelsondierung
- Hinweis auf das Erfordernis zur Ermittlung des Vorhandenseins von Bodendenkmälern im Sinne des § 2 Abs. 2 S. 2 HDSchG durch eine magnetische Prospektion

Folgende Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Blick auf die Betroffenheit von Umweltbelangen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgebracht:

- Es wurde der Wunsch zur Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Privatgrundstück westlich des geplanten Sondergebietes durch den entsprechenden Eigentümer vorgetragen.
- Mit Blick auf das Sondergebiet „Einzelhandel“ wurde die Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen gefordert.
- Forderung nach Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Aktivierung von Baulücken in der Umgebung.

Weitere umweltbezogene Anregungen wurden nicht vorgetragen.

## **5. Anregungen und Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (04.10.2017 - 07.11.2017)**

U. a. in Auseinandersetzung mit den eingegangenen Hinweisen und Anregungen wurde der Vorentwurf überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes wurde offengelegt und die Behörden und TÖB zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Mit Blick auf die Betroffenheit von Umweltbelangen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gingen dabei folgende weiteren Hinweise und Anregungen ein:

- Anregung zur Aufnahme des Regenrückhaltebeckens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einschl. Trassenführung
- Hinweis auf die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens; Genehmigungstatbestand nach § 3 der Schutzgebietsverordnung ist berührt
- Hinweis auf das Erfordernis der Durchführung einer Kampfmittelsondierung
- Äußerung von erheblichen Bedenken gegen die Zerstörung landwirtschaftlicher Nutzfläche und Anregung zur ausführlichen Darlegung der seitens der Stadt Wetzlar vorgenommenen Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umfangreiche Hinweise bzgl. der naturschutzfachlichen Inhalte von Umweltbericht und Artenschutzkonzept, die gesetzlich geforderten methodischen Qualitätsstandards nicht genügen würden; u. a. Hinweise auf
  - Kartierungs- und Bearbeitungsdefizite im Rahmen der faunistischen Kartierung sowie der Biotoptypenkartierung,
  - die Falscheinstufung bestehender Biotoptypen,
  - eine unzureichende Berücksichtigung des potenziellen Vorkommens geschützter Tierarten (Zauneidechse und Ameisenbläulings-Arten, weitere Brutvögel),
  - die Erforderlichkeit der Sicherung der Umsetzung von CEF-Maßnahmen für geschützte Tierarten zur Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Zauneidechse) sowie
  - Fehler bei der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung
- Hinweis darauf, dass die Flächengrößen für geplante Wohngrundstücke nicht dem Grundsatz einer sparsamen Verwendung von Boden entsprechen.
- Forderung nach prioritärem Erhalt landwirtschaftlicher Böden
- Erfordernis der Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden
- Forderung nach Ausweitung der durchgeführten magnetischen Prospektion zur Ermittlung des Vorhandenseins von Bodendenkmälern im Sinne des § 2 Abs. 2 S. 2 HDSchG

Folgende Anregungen und Hinweise zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und mithin der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

- Hinweis auf die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes durch Ausweisung eines Mischgebietes, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen

## **6. Anregungen und Hinweise im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (20.11.2020 - 23.12.2020)**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erneut überarbeitet, offengelegt und die Behörden und TÖB zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Mit Blick auf die Betroffenheit von Umweltbelangen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gingen folgende weitere Hinweise und Anregungen ein:

- Forderung nach expliziter Gegenüberstellung der bodenschutzfachlichen Ausgleichswirkung durch die vorgesehene landwirtschaftliche Extensivierung sowie Erstellung eines gesonderten Bodengutachtens
- Hinweis auf die fehlende Würdigung hochwertiger Böden im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens
- Forderung nach Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum geplanten Baugebiet sowie zum Regenrückhaltebecken.
- Hinweis auf Erosionsgefährdung im Bereich des Regenrückhaltebeckens
- Hinweis auf die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens; Genehmigungstatbestand nach § 3 der Schutzgebietsverordnung ist berührt
- Hinweis auf das Erfordernis zur Durchführung einer Kampfmittelsondierung
- Hinweis auf die Betroffenheit von Gewässerrandstreifen gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens
- Anregung zur Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zur verpflichtenden Nutzung regenerativer Energieträger.
- Anregung zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan, die die Ableitung von Drainagewasser untersagt.

## **7. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Bebauungsplanung**

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt:

- Archäologie / Bodendenkmäler:
  - Magnetische Prospektion zu Ermittlung des Vorhandenseins von Bodendenkmälern
  - Archäologische Voruntersuchungen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Kampfmittelüberprüfung

Aufgrund der eingegangenen Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (s. Abschnitt 4), wurden der Umweltbericht umfassend überarbeitet und die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen entsprechend ergänzt.

Im Rahmen der überarbeiteten Umweltprüfung wurden unter Abwägung der Hinweise und Anregungen der in den Teilnahmeverfahren eingegangenen Stellungnahmen folgende Auswirkungen bei Umsetzung der Planung des Baugebietes festgestellt und Umweltbelange wie folgt berücksichtigt (Gliederung nach Schutzgütern):

- Schutzgut Mensch:
  - Die Frischluftversorgung der Ortslagen ist weiterhin gewährleistet durch verbleibenden Freiraumkorridor zwischen den Ortslagen Münchholzhausen und Dutenhofen.
  - Zur Vermeidung von Lärmimmissionen wurden die Baugrenzen der Wohngebiete mit einem größeren Abstand von 12 m (gemessen von der Straßenmitte) in der ersten Baureihe der zentralen Erschließungsstraße umgesetzt. Eine signifikante Zunahme von Lärmimmissionen in der Umgebung wurde nicht angenommen.
  - Es erfolgte eine Gliederung der Baugebiete im Sinne des in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz formulierten Trennungsgebotes, um Immissionsschutzkonflikte zu verhindern: Im Umfeld des bestehenden Zimmereibetriebes sowie des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel“ wurden daher Mischgebiete festgesetzt, da aufgrund der Lärmemissionen der bestehenden und geplanten Gebiete keine Wohngebiete in der direkten Nachbarschaft festgesetzt werden können.
- Boden:
  - Feststellung, dass das Baugebiet hinsichtlich der ökologischen Bodenfunktionen zum Großteil einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweist; Ausnahme bildet der Bereich des Regenrückhaltebeckens, der einen mittleren bis hohen Erfüllungsgrad und eine Sensibilität für Bodenerosion aufweist. Dieser Verlust ist grundsätzlich über einen schutzgutübergreifenden Ausgleich zu kompensieren. Der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad wird bei der vorliegenden Planung grundsätzlich Rechnung getragen.
  - Der im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregung einer Gegenüberstellung der bodenschutzfachlichen Ausgleichswirkung durch die vorgesehene landwirtschaftliche Extensivierung sowie eines gesonderten Bodengutachtens wurde nicht gefolgt. Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in der Begründung dargestellt (Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden, Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte, Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase, Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase, Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse [Rekultivierung], Vermeidung von Erosionsschäden) und es erfolgt ein schutzgutübergreifender Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Das für die Erschließung des Baugebietes und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens zuständige Fachamt wird über die Erforderlichkeit zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung durch ein sachverständiges Ing.-Büro im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Kenntnis gesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden somit im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne der einschlägigen Kompensationsverordnung in der Fassung vom 21.11.2012 ausreichend berücksichtigt.
  - Der Anregung des Eigentümers folgend, wurde eine private Grünfläche westlich des Sondergebietes „Einzelhandel“ festgesetzt.

- Eine Darstellung von Maßnahmen und Planungen der Stadt Wetzlar zur Innenentwicklung wurde in die Begründung aufgenommen.
- In der Abwägung wurde dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Vorrang geben vor den Belangen der Landwirtschaft, da eine Umsetzung der Planung ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht möglich ist. Die Planung dient der Schaffung neuer Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern. Grundlage hierfür bildet die von der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2013 beschlossene Siedlungspotenzialanalyse sowie das im November 2004 beschlossene Entwicklungskonzept für die Ortsteile Münchholzhausen / Dutenhofen (Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- Der Anregung zur flächensparenden Reduzierung der Grundstücksgrößen (auf 333 m<sup>2</sup> gem. Stellungnahme zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde nicht gefolgt, da entsprechende verbindliche Vorgaben seitens der Regionalplanung in dieser Form nicht bestehen (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) und die geplanten Grundstücksgrößen bereits kleiner als ortsüblich sind.
- Kultur- und Sachgüter
  - Feststellung des Vorliegens von Hinweisen auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung und des Erfordernisses baubegleitender Untersuchungen im Rahmen der durchzuführenden Erschließung des Baugebietes.
- Wasser:
  - Die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit (Baugebiet) bzw. der Art des Eingriffs (Regenrückhaltebecken) als gering bis mittel einzuschätzen.
  - Die Teilgeltungsbereiche befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.
  - Feststellung einer zu erwartenden Belastung des Welschbaches durch die Einleitung von Niederschlagswasser. Diesbezüglich wurde für die geplanten Wohn- und Mischgebiete die künftige Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen und durch die Vorschaltung von Regenwasserrückhaltebecken die zu erwartende Belastung wirksam reduziert. Für das Sondergebiet wurden gebietsbezogen vorzusehende Maßnahmen zur Regenrückhaltung festgesetzt.
  - Aufgrund entsprechender Anregungen wurde die vom Baugebiet zum Regenrückhaltebecken führende Trasse mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
  - Im B-Plan wurden Festsetzungen zur Entwicklung eines 10 m breiten Ufersaumes mit standortgerechten Gehölzen im Bereich des Gewässerrandstreifens des Welschbaches festgesetzt. Somit besteht kein Konflikt mit den Regelungen des § 23 Hessisches Wassergesetz. Übrige Fragestellungen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu bearbeiten.

- Der Anregung zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan, die die Ableitung von Drainagewasser verbietet, wurde nicht gefolgt, da aufgrund der anstehenden Böden im Plangebiet und der hydrogeologischen Situation keine besonderen Sensibilitäten mit Blick auf die Grundwasserthematik erkennbar waren.
- Klima und Luft
  - Es liegt eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit vor, da die Versorgung der Ortslage mit Frischluft auch nach dem geplanten Eingriff gewährleistet ist.
  - Der Anregung zur Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zur verpflichtenden Nutzung regenerativer Energieträger wurde nicht gefolgt. Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Regelungen dieser Art sind dem EEWärmeG vorbehalten.
  - Die Ausrichtung, Größe und Zuschnitt der geplanten Grundstücke ermöglicht grundsätzlich den Einsatz von Photovoltaik und Solaranlagen, die auch ausdrücklich als zulässig festgesetzt sind.
- Landschaft
  - Aufgrund des Verlusts an Freiraum zwischen den Ortsteilen Münchholzhausen und Dutenhofen besteht nur eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit in die bestehende Agrarlandschaft und deren Naherholungsfunktion, da gleichzeitig ein Freiraumkorridor zwischen den Ortsteilen verbleibt.
  - Feststellung eines Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Nach durchgeführter Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Voraussetzungen keine anderen Standorte in Betracht kommen, die aus ökologischer Sicht besser zur Errichtung des Beckens geeignet werden, so dass die zuständige Behörde bereits unter der Voraussetzung einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens eine Genehmigung für das Vorhaben gem. § 3 der Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt hat. Demzufolge wurden konkrete Festsetzungen für eine naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens und zur Einrichtung einer Dauerstauffläche in den B-Plan aufgenommen.
- Tiere und Pflanzen:
  - Auf Grundlage der durchgeführten vegetationskundlichen Erhebungen und faunistischen Untersuchungen wurden wesentliche Auswirkungen mit Blick auf die Fauna erkannt. Insbesondere wurde das potenzielle Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände für Rebhuhn und Feldlerche, für die die landwirtschaftlichen Flächen Lebensraum bieten, festgestellt. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen / vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz wurde als erforderlich erkannt. Es erfolgt die Umsetzung entsprechender Maßnahmen in Form zusammenhängender, in ihrer Gesamtheit extensiv bewirtschafteter Ackerflächen, in Anlehnung an die traditionelle Dreifelderwirtschaft. Umgesetzt wird die Maßnahme auf rd. 3,5 ha in Flur 3 der Gemarkung Münchholzhausen, gemeinsam und im räumlichen Zusammenhang mit

den Ausgleichsmaßnahmen für die Bauleitplanung Münchholzhausen Nr. 07, 3. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiese“. Die Maßnahmenflächen umfassen zusammen insgesamt 4,35 ha.

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Naturschutz-, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) liegt nicht vor.

Forstliche Belange werden nicht berührt. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das gesamte Plangebiet einschließlich der Fläche für das Regenrückhaltebecken wurde auf Kampfmittel hin untersucht. Die Kampfmittelfreiheit wurde bescheinigt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen auf zwei Wegen: Zum einen durch Kompensation über die Aufwertung des Biotopwertes auf den für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen und zum anderen über das Ökokonto der Stadt Wetzlar durch Zuordnung der Maßnahme „Entwicklung von Auwald, Grünland und Feuchtlebensräumen in der Lahnaue in Garbenheim“. Die Umsetzung naturschutzrechtlicher Entwicklungsmaßnahmen auf den verbleibenden Freiflächen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen wurde nicht weiterverfolgt, da hierdurch über die Eingriffe durch das Baugebiet hinaus weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen würden.

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

Die dem Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“ zu Grunde liegenden Plankonzeption ist Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses:

Die Lage des Plangebietes orientiert sich 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 in Wetzlar. 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“ des Entwicklungskonzeptes von 2004. Die städtebauliche Konzeption in der „Variante 3“ wurde mit der Vorgabe beschlossen, dass diese als mittel- bis langfristig angelegte Rahmenplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB künftig bei allen Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist. 2008 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten nordöstlich von Münchholzhausen erstellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschloss in ihrer Sitzung am 14.02.2008 dieses Konzept als planerische Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereiches. Zuvor wurde es den wesentlichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und erörtert. Die vorliegende

60. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen ersten Bauabschnitt des beschlossenen Konzeptes. Als Zeithorizont für die Umsetzung der ersten Stufe der Planung von Wohnbauflächen in der „Variante 3“ wurden 10 bis 15 Jahre 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.

Insgesamt wurden damit Alternativen im Vorfeld der Planung intensiv geprüft. Im Rahmen und auf der Ebene des vorliegenden Planverfahrens war eine erneute umfassende Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten somit nicht mehr erforderlich.

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.

*Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bauass. G. Wunderlich  
November 2021*