

WETZLAR

# Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 60. Änderung Planbereich „Schattenlänge“, Stadtteil Münchholzhausen

## VERFAHRENSVERMERKE

### BESCHLUSS

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
AM 14.02.2008

### BEKANNTMACHUNG

DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES  
AM 30.01.2014

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 24.01.2014 BIS EINSCHLIESSLICH  
28.02.2014 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 07.02.2014 BIS EINSCHLIESSLICH  
21.02.2014 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 31.08.2017

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### BEKANNTMACHUNG

DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB  
AM 25.09.2017

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER  
BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT

VOM 04.10.2017 BIS EINSCHLIESSLICH  
07.11.2017 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
AM 23.02.2021

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### GENEHMIGUNGSVERMERK

G e n e h m i g t

mit VfG. vom 16.11.2021

Giesßen, den 16.11.2021

Regierungspräsidium  
im Auftrag



*Osper*

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM HIERZU  
ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-  
VERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE  
RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENS-  
VORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN 4. Sep. 2021

DR. VIERTELHAUSEN  
BÜRGERMEISTER



### WIRKSAM

SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN  
ZEITUNG

AM 21. Dez. 2021

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

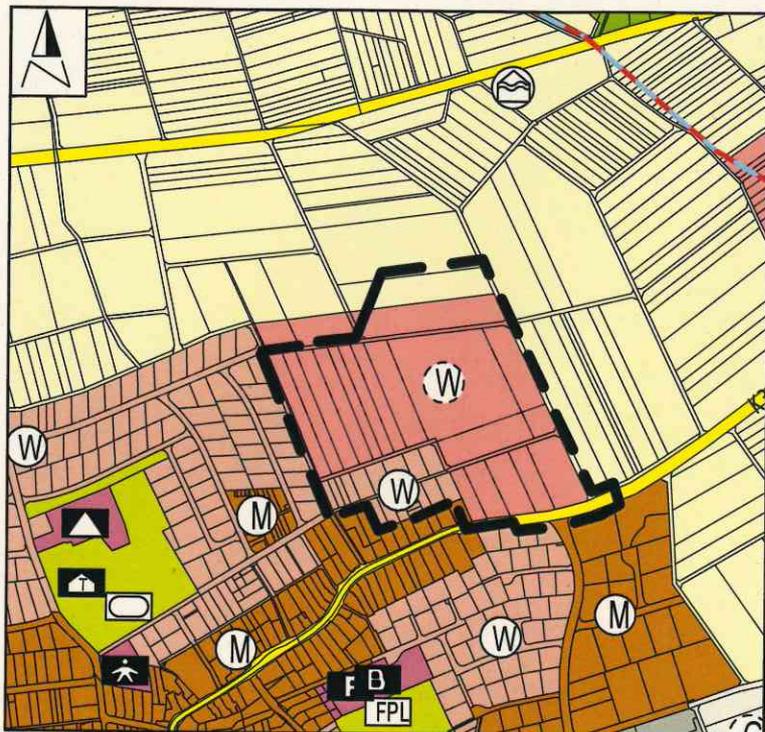
MAGISTRAT  
DER  
STADT WETZLAR  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

*zkt*  
AMTSLEITUNG

Flächennutzungsplan Wetzlar, 60. Änderung „Schattenlänge“, Münchholzhausen

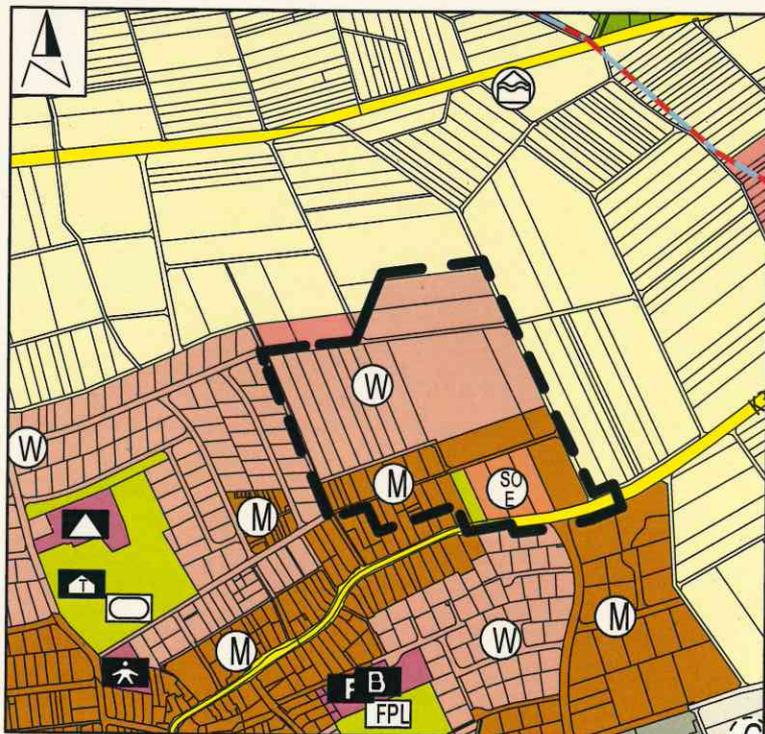
M 1:10.000

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



-  Änderungsbereich
-  Wohnbaufläche
-  gemischte Baufläche
-  Sondergebiet Einzelhandel
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Wohnbaufläche geplant
-  Verkehrsfläche
-  private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung

Änderung





## Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 60. Änderung Für den Planbereich „Schattenlänge“, Stadtteil Münchholzhausen

- Begründung gem. § 2a BauGB

### Teil 1 – Ziel und Zweck des Bauleitplans

In Wetzlar besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist aktuell über 800 Bauplatzinteressenten auf (Stand: November 2020). Trotz der Erschließung der Baugebiete „Am Rasselberg“ und „Am Rotenberg“ müssen weitere Bauflächen für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet von Wetzlar geschaffen werden, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Von daher sollen im Ortsteil Münchholzhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes geschaffen werden.

Weiterhin kann mit der vorliegenden Planung die Versorgungsstruktur im Stadtteil Münchholzhausen nachhaltig verbessert werden. Im Süden des Plangebietes wird –im Bereich des nunmehr auf Grundlage einer Planreife genehmigten REWE-Marktes - die Darstellung eines Sondergebietes für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt vorgesehen.

Übersichtskarte:



Gegenstand der Änderung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche und im Süden als gemischte Baufläche dargestellt werden. Des Weiteren soll der Lebensmittelmarkt an der Gießener Straße als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“ durchgeführt.

Regionalplan 2010:

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Planung“. Diese Flächen umfassen die zentralörtlichen Standorte für notwendige neue Bauflächen, innerhalb dieser Bereiche soll die Siedlungsentwicklung stattfinden.

Hinsichtlich der Darstellung eines Sondergebiets Einzelhandel fand am 20.11.2013 ein Abstimmungsgespräch bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen statt, mit dem Ergebnis, dass der Festsetzung des Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt zugestimmt werden kann, sofern eine Begrenzung der Sortimente Nahrung und Genuss auf 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie des Sortimentes Getränke auf 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgenommen wird. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsflächen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bauleitplan an die Zielsetzung der Raumordnung angepasst.

Plangebiet und derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen und wird im Süden begrenzt von der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) sowie von der Mischgebietsbebauung entlang der Gießener Straße, im Westen von der Wohnbebauung entlang der Forststraße und der Weingartenstraße sowie im Norden und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Planbereich bestehen Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen, u.a. alte Obstbäume und Feldgehölze. Teilweise befindet sich hier nunmehr der REWE-Markt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 9,2 ha.

Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 12 m und fällt zum Süden hin ab.

Bewertung des Plangebietes:

Die flach geneigten Äcker im Anschluss an die bestehende Bebauung, die gute Lage von Münchholzhausen im regionalen Verkehrsnetz, die Möglichkeit einer vorteilhaften örtlichen Erschließung und die Orientierung des Baugebietes nach Süden sprechen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes Schattenlänge. Die überregionale Verkehrsanbindung ist mit dem Autobahnanschluss Wetzlar-Süd im Nordwesten von Münchholzhausen als sehr gut anzusehen.

Die Strukturvielfalt ist innerhalb des Plangebietes als gering zu bezeichnen. Im Süden des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorzufinden, ansonsten stellt das Plangebiet eine strukturarme Fläche dar.

In der Bodenfunktionskarte des Landes Hessen wird dem Plangebiet eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

Bombenabwurf-  
gebiet:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Mit dem Schreiben vom 25.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes wird seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen folgende Aussage getroffen:

*„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.“*

Des Weiteren bestehen mehrere Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Vor bodeneingreifenden Bauarbeiten wurde daher eine Überprüfung der Verdachtspunkte erforderlich. In der Zeit vom 13.11.2017 – 14.03.2018 wurde mithin das Plangebiet von der von der Stadt Wetzlar beauftragten Gesellschaft für Liegenschaftskonversion GmbH von Kampfmitteln geräumt und freigegeben.

Bodendenkmäler:

Das Landesamt für Denkmalpflege vermutete eine vorgeschichtliche Siedlung in Teilbereichen des Plangebietes. Daraufhin wurde eine magnetische Prospektion der betroffenen Fläche durchgeführt. Mit der geomagnetischen Prospektion der betroffenen Teilfläche des Plangebietes konnten der Verdacht auf eine vorgeschichtliche Siedlung und somit die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege jedoch nicht vollständig ausgeräumt werden. Ende Juli bis Mitte Oktober des Jahres 2018 wurde im Auftrag der Stadt Wetzlar durch den Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie e. V. eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt in Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege. Mit abschließender Stellungnahme vom 04.10.2018 teilte Hessen Archäologie zu den Untersuchungsergebnissen der archäologischen Voruntersuchung mit, dass hallstattzeitliche Hügelgräber nicht vorliegen würden. Gleichzeitig seien jedoch Siedlungsreste eines eisenzeitlichen Dorfes freigelegt worden. Weitere Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen seien notwendig. Die notwendigen, archäologischen Arbeiten seien mit den anstehenden Erschließungsmaßnahmen zu verknüpfen. Baubegleitend solle im Bereich der Erschließungstrassen nach den Vorgaben eines vor Ort befindlichen Archäologen der Mutterboden abgeschoben werden und die Fläche auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden untersucht werden. Erweiterungen des Untersuchungsraums können dabei notwendig werden, sollte eine entsprechende Befundstreuung dies nahelegen. Andererseits werden die Maßnahmen eingestellt, wenn keine Nachweise von Bodendenkmälern erbracht werden.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgebiete:

FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Forstliche Belange werden nicht berührt.

**Bergbau:** Der Geltungsbereich liegt nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht in einem Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dort vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

**Erschließung:** Das Plangebiet ist über die K 355 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Haltestelle Stockwiese an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

**Innenentwicklungspotenziale:** § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Stadt Wetzlar hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahre 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden.

In Wetzlar besteht seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Stadt Wetzlar nicht gerecht werden kann, da sie nicht über Baugrundstücke in der benötigten Anzahl verfügt. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist derzeit über 800 Bauplatzinteressenten auf. Der Stadt Wetzlar stehen demgegenüber derzeit keine Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung. Gleichzeitig existieren nach dem Baulückenkataster der Stadt Wetzlar ca. 433 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, die sich in Privateigentum befinden. Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nicht erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten.

Im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Wetzlar gibt es keine größeren Brachflächen mehr, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Kleinere Brach- bzw. Freiflächen befinden sich lediglich in Dalheim, im Westend und im Umfeld der Bahnhofstraße. Im letzten Jahrzehnt wurden viele unterschiedliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen eingeleitet; exemplarisch sind hier zu nennen:

- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Stadtteil Dalheim: Der dort geltende rechtskräftige Bebauungsplan wurde der aktuellen Nachfrage angepasst, um vorhandene Brachflächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können. Weitere Grundstücke sollen 2021 vergeben werden.
- Am Stadthaus am Dom sowie im Bereich der Avignon-Anlage konnten brachliegende und untergenutzte innerstädtische Flächen im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung u. a. zu Wohnnutzungszwecken revitalisiert werden
- Im Bereich Bahnhofstraße wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans und der Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Errichtung eines neuen Wohnquartiers an der Lahn ermöglicht, das sich derzeit in der Realisierungsphase befindet.

- Auf der Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne im Westend wird derzeit eine ca. 2 ha große Freifläche am Magdalenenhäuser Weg in mehreren Bauabschnitten wohnbaulich entwickelt.
- Im Übergang zwischen dem Baugebiet Rasselberg und der Spilburg sollen zur ehemaligen Spilburg Kaserne gehörende Flächen wohnbaulich entwickelt werden. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.
- Auf dem Grundstück der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule entsteht derzeit ein neues Wohnquartier auf Grundlage einer zu diesem Zwecke geänderten Bebauungsplanung.

Ein signifikanter Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Wetzlar nicht zu verzeichnen, sodass hier kein wesentliches Potenzial besteht.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auch die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Aus diesem Grunde wurden alle im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar und im Regionalplan Mittelhessen dargestellten potenziellen Wohnbauflächen bzw. Vorranggebiete Siedlung Planung auf Grundlage festgelegter Kriterien im Rahmen einer Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen geprüft, bewertet und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2013 folgende Priorisierung der potenziellen Baugebiete vorgenommen:

1. ‚Rasselberg‘, Wetzlar,
2. gleichrangig
  - 2a) ‚Schattenlänge I‘, Münchholzhausen und
  - 2b) ‚Am Rotenberg‘, Hermannstein,
3. ‚Blankenfeld II‘, Garbenheim/Wetzlar sowie
4. ‚Rothenberg‘, Garbenheim

## Teil 2 - Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Einleitung:

In Wetzlar besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, der alleine durch Nachverdichtungspotenziale nicht befriedigt werden kann. Des Weiteren soll mit der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes die Nahversorgungssituation im Stadtteil Münchholzhausen verbessert werden. Von daher soll ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes mit ca. 96 Baugrundstücken und eines Sondergebietes aufgestellt werden. Um den Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln zu können muss dieser dahingehend geändert werden, dass eine

Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche sowie ein Sondergebiet Einzelhandel dargestellt wird. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird dabei im Norden des Plangebietes eine zirka 0,5 ha große landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Im Übrigen erfolgt im Wesentlichen im Süden des Plangebietes die Darstellung einer gemischten Baufläche und für eine zirka 0,7 ha große Fläche die Darstellung eines Sondergebiet „Einzelhandel“.

Umweltauswirkungen:

Die Auswirkungen durch die Planung des Baugebietes „Schattenlänge“ auf das Schutzgut Menschen sind vor allem ein Verlust an Freiraum zwischen den Ortsteilen Münchholzhausen und Dutenhofen. Der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Restflächen nimmt deutlich zu. Bei einer grundsätzlich hohen Bedeutung von Freiflächen in Siedlungslagen wird die Erholungs-/Freizeitfunktion beeinträchtigt. Ein Ausgleich ist nicht möglich. Anzumerken ist dabei, dass planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausschließlich durch die 0,5 ha große Erweiterung der Wohnbaufläche nach Norden hin ein zusätzlicher Eingriff in eine derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und mithin die bestehende Freiraumstruktur vorbereitet wird. Der Biotopverlust im gesamten Plangebiet durch Überbauung und Versiegelung wird in der Biotopwertbilanzierung nach der Kompensationsverordnung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotbestände wird insbesondere für Rebhuhn und Feldlerche angenommen, für die die landwirtschaftlichen Flächen Lebensraum bieten und deren Vorkommen nachgewiesen ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden daher auch für die größtenteils im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Gebiete geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Der notwendige Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten für Feldlerche und Rebhuhn soll in Form zusammenhängender, in ihrer Gesamtheit extensiv bewirtschafteter Ackerflächen im Bereich Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 237, 238, 239, 240 und 256 (teilweise) verwirklicht werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch vertragliche Sicherung mit dem für die Bewirtschaftung der Grundstücke verantwortlichen Landwirt und Eigentümer durch die Eintragung von Baulasten auf den entsprechenden Grundstücken gewährleistet.

Der Verlust am Schutzgut Boden ist durch die Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht möglich. Der Eingriff soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung multifunktional über Ökokontomaßnahmen kompensiert werden.

Die Belastung des Welschbaches durch die Einleitung von Niederschlagswasser kann durch die Vorschaltung von Regenwasserrückhaltebecken wirksam reduziert werden.

Bei den Schutzgütern Luft/Klima und Landschaftsbild sind die Eingriffserheblichkeiten gering bis mittel.

Die Entwicklung von eingriffsvermeidenden und –minimierenden Maßnahmen sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

*Aufgestellt im Januar 2021, Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung*

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **60. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a 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 (24.01.2014 – 28.02.2014)</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. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>7</b>

## **1. Rechtsgrundlage**

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a 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 Flächennutzungsplan 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**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Flächennutzungsplanänderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 - „Schattenlänge“) zu schaffen.

Mit dem genannten Bebauungsplanverfahren 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.

Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche soll in Vorbereitung auf die Bebauungsplanung nach Norden um ca. 0,5 ha erweitert werden. In diesem Bereich erfolgt eine entsprechende Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche. Zudem soll im Süden des Plangebietes zukünftig eine gemischte Baufläche sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird daher planungsrechtlich ausschließlich durch die 0,5 ha große Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Norden ein zusätzlicher Eingriff in eine derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und mithin die bestehende Freiraumstruktur vorbereitet. Im Übrigen erfolgt lediglich eine Umzonung im Einklang mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **3. Verfahrensablauf**

Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:  
14.02.2008

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB:  
24.01.2014 – 28.02.2014

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

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

Abschließender Beschluss der Flächennutzungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar:  
23.02.2021

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur 60. Flächennutzungsplanänderung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Der Umweltbericht beleuchtet neben den Auswirkungen der geplanten Änderung auch die Auswirkungen der parallel hierzu betriebenen Planung zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“. Maßgeblich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind jedoch die Auswirkungen der geplanten Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, nicht die umfassenden Auswirkungen des parallel hierzu betriebenen Bebauungsplanverfahrens Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das ca. 10 ha große Neubaugebiet wurde eine detaillierte Umweltprüfung vorgenommen und ein ausführlicher Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt. Im Rahmen des Umweltberichtes werden alle durch die Bebauungsplanung berührten Umweltbelange dargestellt werden.

#### **4. Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (24.01.2014 – 28.02.2014)**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die TÖB aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Mit Blick auf die Betroffenheit von Umweltbelangen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gingen folgende Hinweise und Anregungen ein:

- Anregung zur Ermittlung und Berücksichtigung zu erwartender erheblicher und nachhaltiger Eingriffe in Natur und Landschaft; Anregung zur Durchführung vegetationskundlicher Erhebungen und faunistischer Untersuchungen; Anregung zur Prüfung der Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung; Anregung 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 der Ausweisung neuer Siedlungsflächen entsprechend regionalplanerischer Vorgaben
- Anregung zur Herstellung der Abwasserentsorgung im Trennsystem
- Anregung zur Reduzierung des Mehrabflusses von Oberflächenwasser und zur Verhinderung der Abflussverschärfung in anschließenden Gewässern durch Schaffung von Regenrückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser
- Anregung zur Umsetzung eines Regenrückhaltebeckens mit Dauerstaufäche als Lebensraum für Amphibien
- Anregung zur detaillierten Beurteilung und Bewertung der Bodenfunktionen
- Hinweis auf das Erfordernis der Ermittlung des Vorhandenseins von Bodendenkmälern durch eine magnetische Prospektion

Anregungen zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgebracht.

## **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)**

Mit Blick auf die Betroffenheit von Umweltbelangen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gingen seitens der Behörden und TÖB folgende weitere Hinweise und Anregungen ein:

- Anregung zur Darstellung des Regenrückhaltebeckens im Flächennutzungsplan
- Äußerung von erheblichen Bedenken gegen die Zerstörung landwirtschaftlicher Nutzfläche und Anregung zur ausführlichen Darlegung der seitens der Stadt Wetzlar vorgenommenen Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Hinweis, dass die vorgenommene Bewertung des Plangebietes im Umweltbericht falsch sei und im Artenschutzkonzept vorgeschlagene CEF-Maßnahmen im Umweltbericht fehlen würden.
- Hinweis, dass die Grundstücksgrößen im B-Plan laut Regionalplan Mittelhessen max. 333 m<sup>2</sup> betragen dürften.

Anregungen zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und mithin der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt, die auch im Rahmen der Umweltprüfung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung gefunden haben:

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

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

- Schutzgut Mensch:
  - Feststellung eines erheblichen Verlusts von Freiraumfunktionen, der nicht ausgeglichen werden kann
- Boden:
  - Feststellung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der mit der Baugebietsentwicklung einhergehenden Versiegelung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung multifunktional über Ökokontomaßnahmen auszugleichen ist
  - Eine Darstellung von Maßnahmen und Planungen der Stadt Wetzlar zur Innenentwicklung wurde in die Begründung aufgenommen.

- Der Anregung zur flächensparenden Reduzierung der Grundstücksgrößen auf 333 m<sup>2</sup> 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. Der Einwand betrifft im Übrigen eher die verbindliche Bauleitplanung.
- Eine detaillierte Beurteilung und Bewertung der Bodenfunktionen erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Kultur- und Sachgüter
  - Feststellung des Vorliegens von Hinweisen auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung und des Erfordernisses zur Durchführung baubegleitender Untersuchungen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes
- Wasser:
  - Feststellung einer zu erwartenden Belastung des Welschbaches durch die Einleitung von Niederschlagswasser. Diesbezüglich wurde für die geplanten Wohn- und Mischgebiete die geplante Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen und durch die Vorschaltung von Regenwasserrückhaltebecken die Belastung wirksam reduziert. Dem Vorschlag einer naturnahen Gestaltung wird gefolgt und die Einrichtung einer Dauerstaufäche soll bei der Ausbauplanung zu den Regenrückhaltebecken berücksichtigt werden. Konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens werden ansonsten auf Ebene der Bebauungsplanung vorgenommen. Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wurden im Übrigen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gebietsbezogen vorzusehende Maßnahmen zur Regenrückhaltung festgesetzt.
  - Auf eine Darstellung des Regenrückhaltebeckens im Flächennutzungsplan wurde nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31, Bereich Bauleitplanung, verzichtet, da eine naturnahe Gestaltung des Beckens im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen soll.
- Klima und Luft
  - Feststellung, dass eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit vorliegt, da die Versorgung der Ortslage mit Frischluft auch nach dem geplanten Eingriff gewährleistet ist.
- Landschaft
  - Feststellung, dass aufgrund des Verlusts an Freiraum zwischen den Ortslagen Münchholzhausen und Dutenhofen nur eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit besteht, da gleichzeitig ein Freiraumkorridor zwischen den Ortslagen verbleibt.
- Tiere und Pflanzen:
  - Auf Grundlage der durchgeführten vegetationskundlichen Erhebungen und faunistischen Untersuchungen wurden wesentliche Auswirkungen mit Blick auf die Fauna erkannt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände für Rebhuhn und Feldlerche, für die die landwirtschaftlichen Flächen Lebensraum bieten, wurde festgestellt. Die

Umsetzung von CEF-Maßnahmen / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz wurden als erforderlich angesehen, wobei eine Umsetzbarkeit dieser vor Ort als gegeben erkannt wurde: Aufgrund des Anspruchsprofils der Arten mit jährlich wechselnden Brutstandorten und der grundsätzlichen Eignung der Landschaft um Münchholzhausen als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn wurde eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen festgestellt. Die Sicherung der entsprechenden konkreten Maßnahmen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) liegt nicht vor. Forstliche Belange werden nicht berührt. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinn des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen auf der Ebene der Bebauungsplanung auf zwei Wegen: Zum einen 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.

Anzumerken ist, dass im Rahmen der vorliegenden 60. Flächennutzungsplanänderung nur eine ca. 0,5 ha große zusätzliche Erweiterung der bereits als *Wohnbaufläche (Planung)* dargestellten Bereiche zu Lasten der bisher als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellten Bereiche erfolgen soll. Die oben dargestellte Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes zur Entwicklung des Neubaugebietes ist daher diesbezüglich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu relativieren.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden ansonsten keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Flächennutzungsplanung geführt haben. Einige vorgebrachte umweltbezogene Stellungnahmen betrafen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wurden entsprechend im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

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

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Umweltbelange nur unwesentlich berührt: Es handelt sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorrangig um eine Neuausweisung von Bauflächen, sondern im Kern um eine Anpassung bestehender Bauflächenausweisungen. Eine Ausnahme bildet die in Abschnitt 2 beschriebene, ca. 0,5 ha große Erweiterung der Wohnbaufläche in den nördlich angrenzenden, als

landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich hinein. In diesem Bereich kommt es bei Entwicklung des Baugebietes, wie in den übrigen Bereichen auch, vor allem zu einem Eingriff in bestehende, intensiv genutzte Ackerflächen.

Der zusätzliche Eingriff in bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellte landwirtschaftliche Flächen sowie die internen Umzonungen innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen resultieren aus der dem Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“ zu Grunde liegenden Plankonzeption. Diese ist Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses:

Die Lage des Plangebietes orientiert sich an einem 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. Im Zuge des Konzeptes wurden unterschiedliche Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung im Umfeld der Ortslagen untersucht. Die Lage des aktuellen Plangebietes entspricht dabei recht exakt dem ersten Bauabschnitt der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Variante 3“ des Entwicklungskonzeptes. 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. 6 Nr. 11 BauGB künftig bei allen Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist. Als Zeithorizont für die Umsetzung der ersten Stufe der Planung von Wohnbauflächen in der „Variante 3“ wurden 10 bis 15 Jahre angenommen. 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.

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 Ebene des vorliegenden Planverfahrens war somit eine erneute umfassende Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 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.