



**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 30.09.2015

**BEKANNTMACHUNG**

DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES

AM 29.02.2016

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 07.03.2016 BIS EINSCHLIESSLICH  
08.04.2016 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER  
ÖFFENTLICHKEIT**

GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 07.03.2016 BIS EINSCHLIESSLICH  
08.04.2016 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**ENTWURFSBESCHLUSS**

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 28.09.2016

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**BEKANNTMACHUNG**

DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB

AM 07.10.2016

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

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

VOM 17.10.2016 BIS EINSCHLIESSLICH  
18.11.2016 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS**

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 16. März 2017

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

G e n e h m i g t

mit Vfg. vom 17.05.2017

GiesSEN, den 17.05.2017

Regierungspräsidium  
im Auftrag

*fsuper*



**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

SEMLER  
BÜRGERMEISTER

**WIRKSAM**

SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN  
ZEITUNG

AM 02. Juni 2017

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT  
DER  
STADT WETZLAR  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

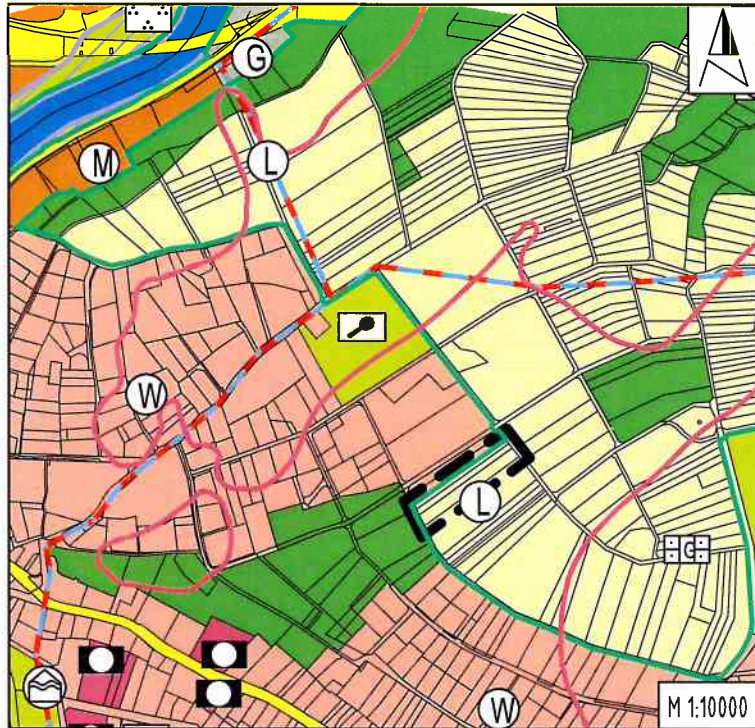
*pink*  
AMTSLEITUNG



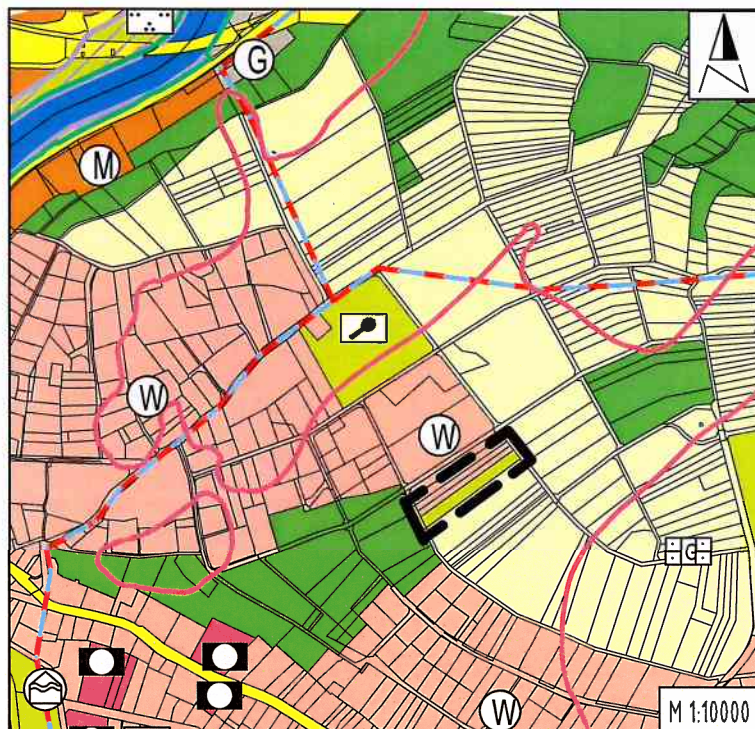


**Flächennutzungsplan Wetzlar, 70. Änderung  
für den Bereich „Am Lahnberg“, Wetzlar**

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Änderung



Änderungsbereich



Wohngebiet



Landwirtschaftliche  
Flächen



Verkehrsflächen



Grünfläche



Landschaftsschutzgebiet



## **Flächennutzungsplan Wetzlar, 70. Änderung Planbereich „Am Lahnberg“, Gemarkung Wetzlar - Begründung gem. § 2a BauGB**

**Veranlassung:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ wurden 2006 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wurden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne Ausgleichsflächen festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert.

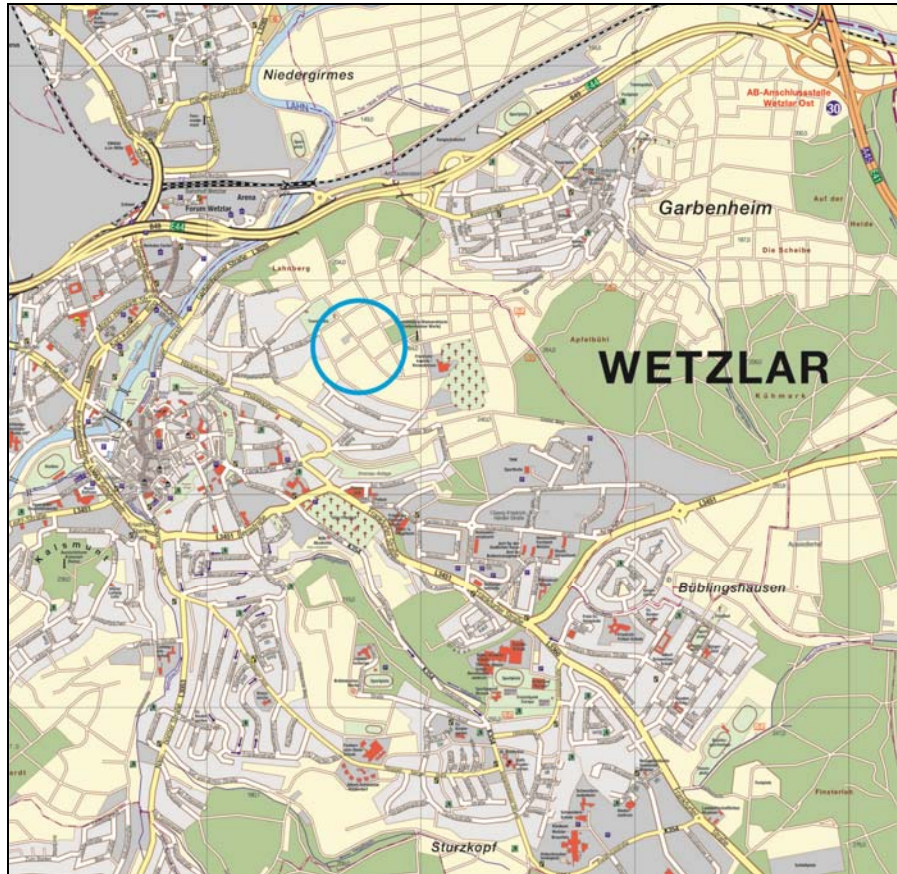
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen nun die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für diesen Bereich bislang *Landwirtschaftliche Flächen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

**Lage:** Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und umfasst Teilflächen des Baugebietes „Am Lahnberg“ südlich der Straße „Vor der Warte“. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet.

**Größe der Änderung:** Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha.

Übersichtskarte:



genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Regionalplan  
Mittelhessen 2010:

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt. Aufgrund nur kleinräumiger und zum Teil maßstäblich bedingter Abweichungen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Derzeitige Nutzung:

Die Fläche wird derzeit als Teil der jeweiligen Baugrundstücke genutzt. Derzeit besteht das Plangebiet u.a. aus ruderalem Grünland, Vielschnittrasen, zum Teil noch im Bau befindlichen Gebäuden, zwischengelagerten Baumaterialien und Laubgehölzen.

Topographie:

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage beträgt ca. 240 m ü.NN.

Innenentwicklung  
und Bodenschutz:

Die vorliegende Planung verfolgt ausschließlich das Ziel, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke wird nicht vorbereitet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden.

Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Dem Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuanspruchnahme 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 Rechnung getragen werden.

**Umweltprüfung:** Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Der Umweltbericht gilt gleichermaßen für die vorliegende 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und ist Bestandteil der Genehmigungsunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung.

**Landschaftspflegerische Wertung:** Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (ruderales Grünland) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubgehölze). Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine nur geringe Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es zwar zu einer Umwidmung von Grünfläche in Hausgärten, aber auch zur Neuanpflanzung von Laubgehölzen. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

**Kompensationsmaßnahmen:** Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die vorgenommene Überplanung der im Bebauungsplan festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 neu geregelt.

**Erschließung und Anbindung:** Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße „Vor der Warte“.

**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 der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entsprochen werden.

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.

Amt für Stadtentwicklung  
Stand: 09.12.2016



Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

**Umweltbericht**  
**mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag**  
**zum Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung**  
**sowie zur 70. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

Planstand: 09.12.2016

Bearbeitung:

Tanja Romeike, M.Sc. Biologie

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.1	Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	6
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	6
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	7
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	7
1.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich</b>	<b>8</b>
2.1	Boden und Wasser.....	8
2.2	Klima und Luft .....	10
2.3	Tiere und Pflanzen .....	10
2.4	Artenschutzrechtliche Belange.....	11
2.5	Biologische Vielfalt .....	13
2.6	Landschaftsbild .....	13
2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	14
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	14
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
2.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	14
<b>3</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>15</b>
3.1	Kompensationsbedarf .....	15
3.2	Eingriffskompensation .....	16
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>23</b>



## Vorbemerkungen

In der Gemarkung Wetzlar ist die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ geplant. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

#### 1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Für weitere Ausführungen wird auf die Ausführungen in Kap. 1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet. Derzeit besteht das Plangebiet u.a. aus ruderalem Grünland, Vielschnittrasen, Gebäuden (zum Teil im Bau), zwischengelagerten Baumaterialien und Laubgehölzen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit 302.0 „Wetzlarer Hintertaunus“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Die Höhenlage beträgt ca. 240 m ü. NN.



**Abb. 1:** Lage des Plangebiets (rot umrandet).

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Teil als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum Teil als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Schließlich werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,25.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4.

*Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung). Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.*

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wird auf ein Maß von  $Z = II$  festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin umfangreiche grünordnerische Festsetzungen in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 und bestimmt zunächst, dass mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Verwendung der Begrifflichkeit der „Grundstücksfreiflächen“ eine vereinfachte Anwendung der Festsetzung angestrebt. Berechnungsgrundlage ist hierbei der Flächenanteil des Allgemeinen Wohngebietes auf dem jeweiligen Baugrundstück abzüglich der rechnerisch maximal zulässigen Versiegelung nach der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen gesetzlichen Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Der verbleibende Flächenanteil gilt als Grundstücksfreifläche und ist zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist zur Eingrünung hingegen eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen in Form einer freiwachsenden Gehölzstruktur vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m<sup>2</sup> große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist schließlich für je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,5 ha (4.648 m<sup>2</sup>). Hinzu kommen in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,2 ha (1.993 m<sup>2</sup>), die der Planung nunmehr als externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden (Plankarte 2).

#### 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes bislang *Landwirtschaftliche Flächen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Schließlich verläuft südlich des Plangebietes die Grenze des früheren Landschaftsschutzgebietes.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.10 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

### 1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- *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 der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und des im Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

- *Abfälle*

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

- *Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung*

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

### 1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung, die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne und städtebaulicher Verträge sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden

Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuanspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Darüber hinaus wird auf die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung sowie auf die Ausführungen in Kapitel 5 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich**

### **2.1 Boden und Wasser**

Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ((HMUEL, 2011<sup>2</sup>) beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Dazu werden dem Bodenschutz zutragliche Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben.

---

<sup>2</sup> HMUEL (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5417 „Wetzlar“) wird das Plangebiet aus Böden aus Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden eingenommen. Dies sind Böden aus äolischen Sedimenten mit erwartungsgemäß sehr hohem Ertragspotenzial. Das Plangebiet besitzt ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads (nach HMUELV, 2011) des Plangebiets. Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären.

Generell ist dies ein Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt.

### *Wasser*

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

### *Eingriffsbewertung*

Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung von Fläche gestattet, ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen 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.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

Darüber hinaus sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu beachten (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

## 2.2 Klima und Luft

Veränderungen des Klimas für die angrenzende Ortslage sind nicht zu erwarten. Weiterhin werden sich die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes positiv auf das Kleinklima vor Ort auswirken. Hierunter ist neben der Begrünung der Grundstücksfreiflächen insbesondere die Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten, einheimischen Laubstrauchhecke entlang der südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zu nennen.

## 2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden im November 2015 und im Januar 2016 Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in einer Bestandskarte dargestellt (vgl. Anhang).

Der Geltungsbereich des Plangebiets besteht derzeit aus Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie überwiegend ruderalem Grünland mit Laub- und Nadelgehölzen. Ein Teil des Grünlandes wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt.



**Abb. 2:** Blick über das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Rechts: Wohnbebauung (im Bau).



**Abb. 3:** Blick über das Plangebiet von Süd nach Nord. Im Hintergrund: Wohnbebauung (im Bau).





**Abb. 4:** Blick über das Plangebiet im Westen mit Laubgehölzen. Im Hintergrund: Erdaushub.



**Abb. 5:** Blick über das Plangebiet mit Wohnbebauung und Laubgehölzen im Hintergrund.

Im Plangebiet befinden sich u.a. die nachfolgend aufgeführten Pflanzen- und Gehölzarten:

<i>Cirsium spec.</i>	Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Fagus spec.</i>	Buche
<i>Geranium rotundifolium</i>	Rundblättriger Storchschnabel
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

#### Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (ruderales Grünland) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubgehölze).

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es zu einer Umwidmung von Grünfläche in Hausgärten, aber auch zur Neuanpflanzung von Laubgehölzen.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

#### **2.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausge-

<sup>3</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

nommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bezüglich der detaillierten Ergebnisse wird auf das Gutachten selbst verwiesen, welches der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden kann:

*Aufgrund des Zeitpunkts an Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase sind systematische faunistische Erhebungen nicht mehr möglich, daher wurde eine Potentialabschätzung unter Berücksichtigung von Geländebegehungen durchgeführt.*

*Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf.*

*Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel** sowie die Fledermausarten „**Bartfledermaus**“, **Breitflügel-fledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für das **Rebhuhn** sowie „**Bartfledermaus**“, **Breitflügel-fledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations- Maßnahmen werden nicht nötig (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“).*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für **Girlitz, Goldammer, Stieglitz** und **Wacholderdrossel** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen (artspezifische Angaben: siehe Prüftabelle):*

*Vögel*

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.*
- *Neupflanzung von Streuobst.*
- *Erhalt von Gehölzstrukturen.*

*Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Maßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.*

*Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches*

*gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.*

*Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.*

## 2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ<sup>4</sup>

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

## 2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie zum Teil ungepflegten Hausgärten mit Laub- und Nadelgehölzen geprägt. Ein Teil der Gartenfläche wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt.

Mit der vorliegenden Planung wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Festsetzung zur Eingrünung, insbesondere der geplanten Gehölzpflanzungen am südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Rand und dem prägenden Bestand im Westen (Gehölzstrukturen angrenzend zum Geltungsbereich) ergeben sich im Rahmen der

---

<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de)

Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

## 2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. In ca. 2,1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Würzberg bei Garbenheim“. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 und Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 „Weinberg bei Wetzlar“ in ca. 3,0 km südwestlicher Entfernung. In ca. 615 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill“.

Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete erfolgt und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes gegeben.

## 2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### • *Wohnen bzw. Siedlung*

Das Plangebiet grenzt südlich an ein bestehendes Wohngebiet. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Somit sind keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

### • *Erholung*

Bedingt durch die Strukturarmut des Plangebietes und der direkt an ein Wohngebiet angrenzenden Lage weist dieses nur eine sehr eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante Ausweisung als Hausgärten ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen. Die Flächen wurden bereits durch den Bebauungsplan von 2006 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität kommen wird.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV)<sup>5</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2).

Für die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von 31.500 Punkten.

**Tab. 2:** Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (Planung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)</b>						
11.221	Grünfläche mit Gehölzen	14	2.318		32.452	
02.400	Heckenpflanzung	27	2.330		62.910	
<b>Vorgesehene neue Planung</b>						
11.221	Freiflächen, gärtnerisch gepfl. (Gärten)	14		4.538		63.532
10.520	Straßenverkehrsfläche	3		110		330
<b>Summe</b>			<b>4.648</b>	<b>4.648</b>	<b>95.362</b>	<b>63.862</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-31.500</b>	

<sup>5</sup> DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

### 3.2 Eingriffskompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die jetzt vorgenommene Überplanung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Festsetzung externer **Ausgleichsflächen** neu geregelt. Dies umfasst zunächst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha, die nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit regional-typischer Wiesen-Neueinsaat“ festgesetzt werden (Plankarte 2). Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und gehen auch künftig nicht in städtisches Eigentum über. Die Pflicht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird daher über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und der Planungsgemeinschaft Vor der Warte einschließlich deren Rechtsnachfolger in der erforderlichen Form gesichert.

Derzeit bestehen die Ausgleichsflächen aus jungem, ruderalem Grünland, Laubgehölzen (Zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*, Hartriegel *Cornus spec.*) und einer Brennesselflur. Folgende Pflanzenarten wurden während zwei Geländebegehungen im November 2015 und Juli 2016 als charakteristisch aufgenommen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Gewöhnlicher Odermennig (vereinzelt)
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gemeiner Hohlzahn
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Taxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel (vereinzelt)
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke



**Abb. 6:** Blick über die Ausgleichsfläche von Westen nach Osten.



**Abb. 7:** Blick auf die Laubgehölze im nordöstlichen Bereich der Ausgleichsfläche.



**Abb. 8:** Blick über den nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche Blick Richtung Westen mit Laubgehölzen am linken Rand.



**Abb. 9:** Blick über die Ausgleichsfläche von Südosten nach Nordwesten.

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt ohne Aufführung der im Gebiet befindlichen Laubgehölze (rd. 129 m<sup>2</sup>) und ohne die Brennesselflur (rd. 53 m<sup>2</sup>), da diese auch nach Anlage der Streuobstwiese erhalten werden.

**Tab. 3:** Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ - 1. Änderung, Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
09.130	Ruderales Grünland (jung)*	21	2.863		60.119	
<b>Planung</b>						
03.120	Streuobstwiese neu angelegt**	30		2.863		85.884
<b>Summe</b>			<b>2.863</b>	<b>2.863</b>	<b>60.119</b>	<b>85.884</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>+25.765</b>	

\*: Abwertung gegenüber Grundtyp aufgrund Artenarmut (entspricht Intensivgrünland).

\*\* : Aufwertung um 7 Punkte durch artenreiche, regionaltypische Wiesen-Neueinsaat.

Innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche mindestens ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann) bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusäen sowie durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen.

Die vorhandenen Laubgehölze und die vorhandene Ruderalflur sind zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der drei Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit ruderalem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat“ eine Aufwertung von 25.765 Punkten.

Zum Ausgleich der weiterhin fehlenden 5.735 Punkte wird außerdem in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11, mit einer Größe von 1.497 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt (Plankarte 3).

Das Grundstück befinden sich in privatem Eigentum und geht auch künftig nicht in städtisches Eigentum über. Die Pflicht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird daher auch hier über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und der Planungsgemeinschaft Vor der Warte einschließlich deren Rechtsnachfolger in der erforderlichen Form gesichert.

Derzeit besteht die Ausgleichsfläche aus mäßig-intensivem Grünland. Folgende Pflanzenarten wurden während einer Geländebegehung im Juli 2016 als charakteristisch aufgenommen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf (viel)
<i>Taxacum officinale</i>	Löwenzahn



**Abb. 10:** Blick von der Mitte der Ausgleichsfläche Richtung Osten.



**Abb. 11:** Blick über die Ausgleichsfläche Richtung Osten.

**Tab. 4:** Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ - 1. Änderung, Flurstück 11

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
06.310/ 06.320	Mäßig-intensives Grünland*	36	1.497		53.892	
<b>Planung</b>						
06.310	Extensivgrünland**	40		1.497		59.880
<b>Summe</b>			<b>1.497</b>	<b>1.497</b>	<b>53.892</b>	<b>59.880</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>+5.988</b>	

\*: Interpolation von KV-Nr. 06.310 und 06.320 aufgrund Artenarmut.

\*\* : Abwertung um 4 BWP/m<sup>2</sup> aufgrund der benötigten Entwicklungszeit.

Das innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandene Grünland ist durch Nutzungsextensivierung zu Extensivgrünland zu entwickeln. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass das Mahdregime der Blütezeit des Großen Wiesenknopfes angepasst wird, sodass die Fläche ein mögliches Habitat für Ameisenbläulinge darstellt. Hierzu ist das vorhandene Grünland durch ein- bis zweimal jährliche Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 1. September zu pflegen.

Die Fläche befindet sich in dem Vogelschutzgebiet Nr. 5417-401 „Lahnau zwischen Atzbach und Gießen“ und in dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Das Naturschutzgebiet „Auloch von



Dutenhofen und Sändchen von Atzbach“ befindet sich in ca. 75 m westlicher Entfernung. Als seltene dort vorkommende Tierart wird u.a. der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling aufgeführt. Eine Anpassung des Mahdregimes an die Blütezeit des Großen Wiesenknopfes auf der Ausgleichsfläche kann zu einer Erweiterung des Fortpflanzungshabitates für den im angrenzenden Naturschutzgebiet vorkommenden Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling führen.

Unter Berücksichtigung des Flurstücks 11 mit mäßig-intensivem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Extensivgrünland“ eine Aufwertung von 5.988 Punkten. Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung zu kompensierende Biopotwertdefizit von 31.500 Punkten kann unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen somit vollständig ausgeglichen werden.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

- *Bei Durchführung:*

Bei Durchführung der Planung geht im Eingriffsgebiet ein kleiner Teil einer Grünfläche mit Gehölzen verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

- *Bei Nicht-Durchführung:*

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 weiter umgesetzt wird.

#### **5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt jedoch ausschließlich das Ziel, bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt hingegen nicht, vielmehr wird ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden.

Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuanspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

## **6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Stadtverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

## **7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**

*Kurzbeschreibung der Planung:* In der Gemarkung Wetzlar ist die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geplant. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche sowie von Grünflächen. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,5 ha.

*Boden und Wasser:* Laut Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet aus Böden aus Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden eingenommen. Dies sind Böden aus äolischen Sedimenten. Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser-

schutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung von Fläche gestattet, ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

*Klima und Luft:* Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage sind nicht zu erwarten. Weiterhin werden sich die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes positiv auf das Kleinklima vor Ort auswirken. Hierunter ist neben der Begrünung der Grundstücksfreiflächen insbesondere die Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten, einheimischen Laubstrauchhecke entlang der südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zu nennen.

*Tiere und Pflanzen:* Der Geltungsbereich des Plangebiets besteht derzeit aus Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie überwiegend ruderalem Grünland mit Laub- und Nadelgehölzen. Ein Teil des Grünlandes wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

*Artenschutzrecht:* Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Demnach erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Planung als Potenzialabschätzung hinsichtlich der Betroffenheit der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse mit Prüfung von Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen sind. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte zwar möglich, das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann nach der Prüfung für das Rebhuhn sowie „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus jedoch ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden nicht nötig. Das Eintreten der Verbotstatbestände kann nach der Prüfung auch für Girlitz, Goldammer, Stieglitz und Wacholderdrossel bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen, Neupflanzung von Streuobst und Erhalt von Gehölzstrukturen) ausgeschlossen werden.

*Landschaft:* Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie zum Teil ungepflegten Hausgärten mit Laub- und Nadelgehölzen geprägt. Ein Teil der Gartenfläche wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt. Mit der vorliegenden Planung wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Festsetzung zur Eingrünung, insbesondere der geplanten Gehölzpflanzungen am südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Rand und dem prägenden Bestand im Westen (Gehölzstrukturen angrenzend zum Geltungsbereich) ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

*Schutzgebiete:* Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. In ca. 2,1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Würzberg bei Garbenheim“. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 und Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 „Weinberg bei Wetzlar“ in ca. 3,0 km südwestlicher Entfernung. In ca. 615 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes gegeben.

*Wohnen/Siedlung und Erholung:* Das Plangebiet grenzt südlich an ein bestehendes Wohngebiet. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Somit sind keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten. Bedingt durch die Strukturarmut des Plangebietes und der direkt an Wohngebiet angrenzenden Lage weist dieses nur eine sehr eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante Ausweisung als Hausgärten ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen.

*Eingriffsregelung:* Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die jetzt vorgenommene Überplanung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Festsetzung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Dies umfasst zunächst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha, die nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat“ festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der drei Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit ruderalem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme eine Biotopwertdifferenz von rd. 25.765 Punkten. Zum Ausgleich der weiterhin fehlenden 5.735 Punkte wird daher in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11, mit einer Größe von 1.497 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Flurstücks 11 mit mäßig-intensivem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Extensivgrünland“ eine Aufwertung von 5.988 Punkten. Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung zu kompensierende Biotopwertdefizit von 31.500 Punkten kann unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen somit vollständig ausgeglichen werden.

*Prognose des Umweltzustands:* Bei Durchführung der Planung geht im Eingriffsgebiet ein kleiner Teil einer Grünfläche mit Gehölzen verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 weiter umgesetzt wird.

*Alternativenbetrachtung:* Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt ausschließlich das Ziel, bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt hingegen nicht, vielmehr wird ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinsprachnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

*Monitoring:* Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Stadt im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

## **8 Anlagen**

- Bestandskarten der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche (unmaßstäblich verkleinert)



