STADT WETZLAR

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht

Wetzlar Garbenheim Nr. 09

„Am Spies", 1. Änderung

- Entwurf -

Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung sind blau hervorgehoben

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

Stand Juli 2026

Inhalt:

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

1 Veranlassung und Planziel....3
2 Plangebiet....4
2.1 Lage des Plangebietes....4
2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes....5
2.3 Geplante Nutzung des Plangebietes....5
3 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen....6
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2020....6
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar....6
3.3 Bebauungsplan Garbenheim Nr. 09 "Am Spies"....7
4 Bauleitplanverfahren....8
5 Alternativstandorte....9
6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans....9
6.1 Art der baulichen Nutzung....10
6.2 Maß der baulichen Nutzung....11
6.3 Bauweise....12
6.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften....12
6.5 Immissionsschutz....12
7 Schutzgebiete....13
8 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten....13
8.1 Historische Erkundung (2024)....14
8.2 Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen (2024)....16
8.3 Bodenschutz....17
8.4 Bergbau....18
8.5 Kampfmittelbelastung und -räumung....19
8.6 Ver- und Entsorgung....20
8.7 Bodendenkmäler....20
9 Denkmalpflege....21
10 Grünordnungsplan (GOP)....21
10.1 Rechtliche Grundlage....21
10.2 Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur....22
10.3 Auswirkungen geplanter Nutzungen....22
10.4 Landschaftsplanerisches Leitbild - Ziele für die Schutzgüter....24
10.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen....26
10.6 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....27
10.7 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung....28
10.8 Zusammenfassung Grünordnungsplan....29
11 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)....29
11.1 Relevante Biotopstrukturen, Tierarten und ihre Betroffenheit....31
11.2 Wirkfaktoren....33
11.3 Zusammenfassung und Prüfergebnis....34
12 Bisherige Verfahrensschritte....36

Teil B: Umweltbericht

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 den Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr beschlossen. Demnach soll in jedem Stadtteil ein Feuerwehrstandort existieren. Für den Standort Garbenheim wurde in diesem Zusammenhang Handlungsbedarf in Bezug auf die Unterbringung der Feuerwehr festgestellt.

Aus diesem Grund gibt es derzeit Planungen, den bisherigen Standort des Feuerwehrgerätehauses Garbenheim in der Bahnhofstraße 4 aufzugeben und an anderer Stelle im Stadtteil einen Neubau zu errichten, der u. a. hinsichtlich der Größe der Fahrzeughalle den heutigen Anforderungen entspricht.

Als geeigneter Standort hat sich hierbei der Bereich des Festplatzes Garbenheim, nördlich der Kreisstraße am Ortsortsaugang in Richtung Dorlar herausgestellt. Zum einen kann hier der notwendige Flächenbedarf bedient werden, zum anderen befindet sich der Standort nicht, wie der bisherige Standort, inmitten eines Wohngebietes, sondern angrenzend an ein Gewerbegebiet, wodurch das Konfliktpotential hinsichtlich Lärmimmissionen voraussichtlich minimiert werden kann. Der Festplatz ist zudem bereits überwiegend befestigt bzw. versiegelt, sodass voraussichtlich nur wenig zusätzliche Fläche durch Versiegelung in Anspruch genommen werden muss und auch ein Eingriff in Grünstrukturen minimiert werden kann. Überdies sind keine weiteren geeigneten Flächen in der Ortslage Garbenheim bekannt, die den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen.

Um den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern, ist eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09 „Am Spies“ erforderlich.

Dieser erlangte am 07.08.1998 Rechtskraft und setzt für den Bereich des Festplatzes derzeit zum Teil eine *Öffentliche Grünfläche: Festplatz* und zum Teil eine *Öffentliche Grünfläche: Spielplatz* fest. Die angrenzenden Tennisplätze des Tennisclub Garbenheim e.V. fallen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes; die Fläche ist mit der Nutzung *Öffentliche Grünfläche: Tennisplatz* festgesetzt. Neben Flächen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls eine Fläche zur Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist zudem eine *Gemeinbedarfsfläche: Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* festgesetzt. Hier war ursprünglich der Bau einer Mehrzweck-Sporthalle vorgesehen, der jedoch nie realisiert wurde. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09 „Am Spies“ mit Rechtskraft 1998 sollte hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen sichern.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ist nun die Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

Hierfür wird ein Teil des Bebauungsplans überplant und der Bereich des ehemaligen Festplatzes als "Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr" festgesetzt.

Der überwiegende Teil des bisher als Baufenster für die ehemals geplante Mehrzweckhalle festgesetzten Bereichs an der Ecke Kreisstraße / Wannsweg soll als "Gewerbegebiet" festgesetzt werden, um hier durch die Schaffung eines kleinen Gewerbegrundstücks die Voraussetzungen für die Nutzung durch einen Gewerbebetrieb zu schaffen. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten "Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" entlang der Kreisstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und bleiben daher unberührt.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Garbenheim, im Bereich des Ortsausgangs Richtung Lahnhau-Dorlar und Wetzlar-Dutenhofen. Es wird im Norden durch Grünstrukturen und einen Spielplatz, im Osten durch die Tennisplätze und das Vereinsgebäude des Tennisclub Garbenheim e. V., im Süden durch eine Grünfläche sowie die Kreisstraße und im Westen durch die Straße Wannsweg begrenzt.

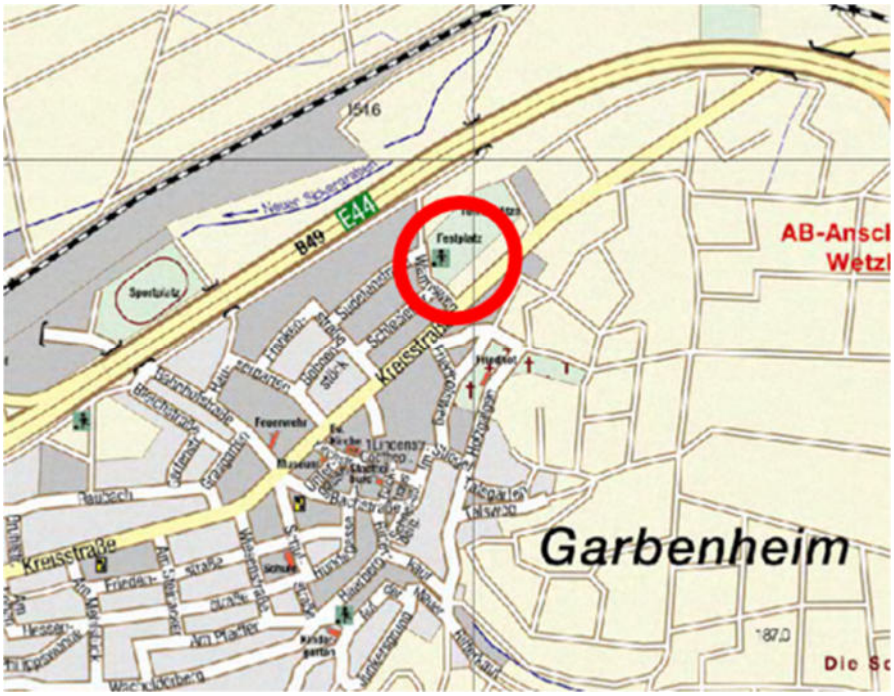

Abbildung 1 Lage des Plangebiets in Garbenheim

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt rund 8.000 m², hiervon entfallen ca. 3.600 m² auf den Neubau des neuen Feuerwehrgerätehauses sowie dazugehöriger Stellplätze und Zufahrten. Der nachfolgende Planausschnitt (Abbildung 1) verdeutlicht die Lage des Plangebietes im Stadtteil Garbenheim.

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst den Festplatz Garbenheim. Diese Fläche ist bereits nahezu vollständig geschottert bzw. versiegelt und wird derzeit zum einen als Parkplatz, zum anderen als Standplatz für diverse Container (Altglas, Altkleider) sowie eines Winterstreu-Silos genutzt. Im westlichen Bereich des Festplatzes, an der Einfahrt von der Straße Wannsweg, befindet sich zudem die Endhaltestelle der Linie 17, die einen Teil des Festplatzes auch als Wendebereich für die Stadtbuslinie nutzt. Der östliche Teilbereich wird von den Mitgliedern des angrenzenden Tennisvereins während der Trainingszeiten als Parkplatz genutzt. Zeitweise wird der Bereich des Festplatzes auch als Lagerplatz für Baumaterialien (Erde, Kies etc.) genutzt.

Die Fläche an der Kreisstraße ist derzeit unversiegelt und, bis auf wenige Ausnahmen, ohne Bewuchs. An der Topographiekante zwischen der Grünfläche an der Kreisstraße und dem Festplatz sind Gehölzstrukturen bzw. Bäume vorhanden.

2.3 Geplante Nutzung des Plangebietes

Auf dem Gelände des derzeitigen Festplatzes sollen, neben dem Feuerwehrgebäude und den diesem funktional zugeordneten Stellplätzen, auch weiterhin Stellplätze untergebracht werden, die von den Mitgliedern des Tennisvereins genutzt werden können.

Das Feuerwehrgebäude wird nach den derzeitigen, informellen Planungen aus einer Fahrzeughalle und einem angegliederten Sozialtrakt bestehen (siehe Abbildung 2)

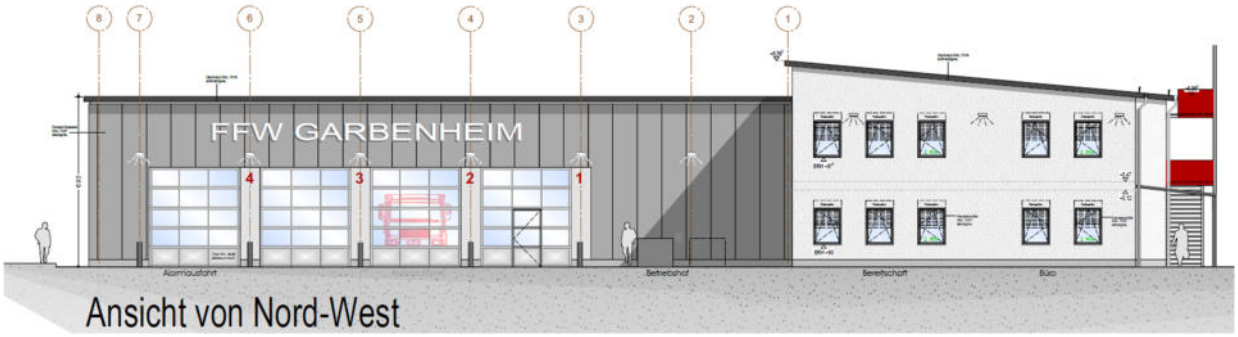

Abbildung 2 Ansicht geplantes Feuerwehrgebäude (BauTec GmbH)

Der Teil der Grünfläche entlang der Kreisstraße, der in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen wurde, wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegrundstück geschaffen.

Aufgrund des Standortes des geplanten Feuerwehrgerätehaus entfällt die Endhaltestelle der Linie 17 auf dem Festplatz sowie die dortige Wendemöglichkeit für die Stadtbuslinie. Die Linie 17 wird künftig von der Innenstadt her kommend über die Frankenstraße, Schlesierstraße und den Wannsweg wenden und die neue End-/ Starthaltestelle in der Kreisstraße (voraussichtlich Bereich Kreisstraße 127) anfahren.

3 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2020

Im Regionalplan Mittelhessen 2010, in Abbildung 3 ausschnittsweise dargestellt, wird das Plangebiet zum Teil als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) und zu einem sehr kleinen Teil als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. Des Weiteren ist das Plangebiet mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) überlagert.

Die Festlegungen Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet entfalten – wie alle Festlegungen der Regionalplanung – nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen eine Bindungswirkung (Beachtens- oder Berücksichtigungspflicht). Eine Planung, ein Vorhaben oder eine Maßnahme ist raumbedeutsam, wenn durch sie Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird (vgl. § 3 Nr. 6 HLPG).

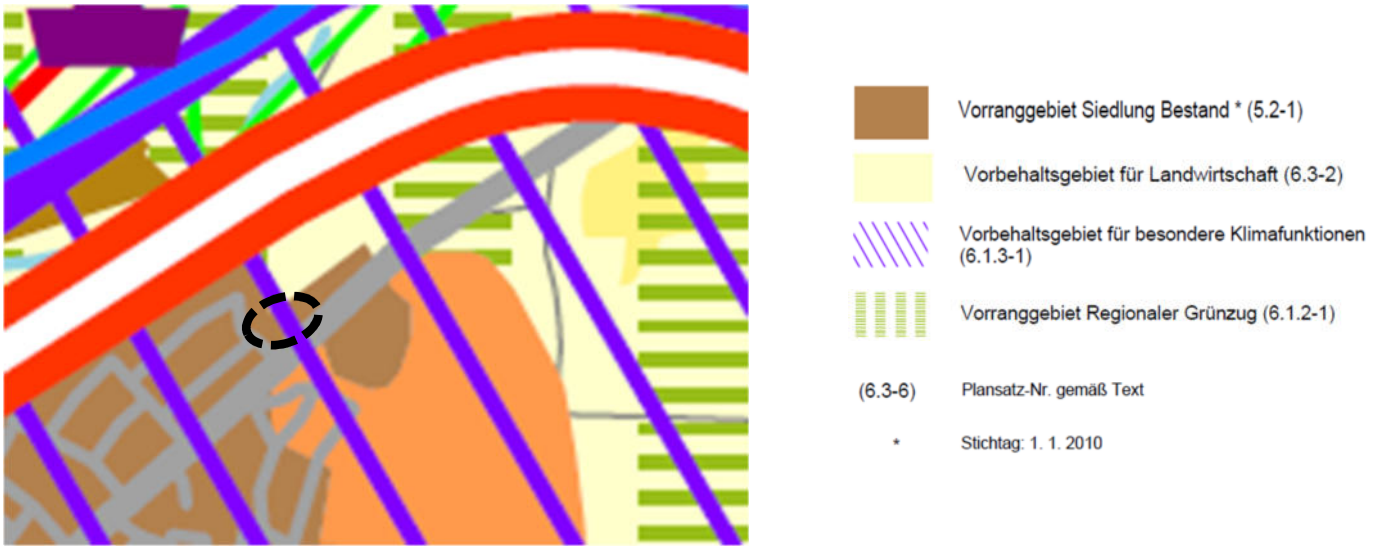

Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

Die Änderung des Bebauungsplans weicht somit zu einem sehr kleinen Teil – im Bereich des Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft - von den Zielen der Raumordnung ab. Ein Zielabweichungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da die abweichende Fläche sehr klein ist und keine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens vorliegt.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet teilweise als *Grünfläche: Parkanlage*, *Bolzplatz*, *Tennissportanlage*, *Spielplatz* sowie *Festplatz* und teilweise als *Gemeinbedarfsfläche: Turnhalle* dargestellt (siehe Abbildung 4).

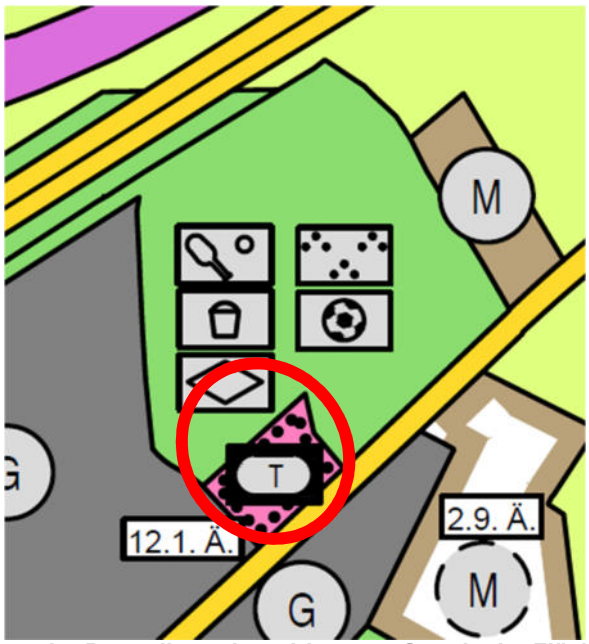

Abbildung 4 Auszug aus der Darstellung des wirksamen Stands der Flächennutzungsplanung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.01.2024

Zukünftig werden im Planbereich Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend anzupassen.

3.3 Bebauungsplan Garbenheim Nr. 09 "Am Spies"

Das Plangebiet des vorliegenden Bauleitplanverfahrens (siehe Abbildung 5: rot gestrichelt umgrenzter Bereich) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Garbenheim Nr. 09 "Am Spies", der am 07.08.1998 Rechtskraft erlangte.

Im Bebauungsplan "Am Spies" ist das Plangebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zum Teil als *Fläche für den Gemeinbedarf: sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* und zum anderen als *öffentliche Grünfläche*: *Festplatz* festgesetzt.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen.

Mit dem aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan sollte das Baurecht für eine Mehrzweckhalle schaffen, die jedoch nie errichtet wurde.

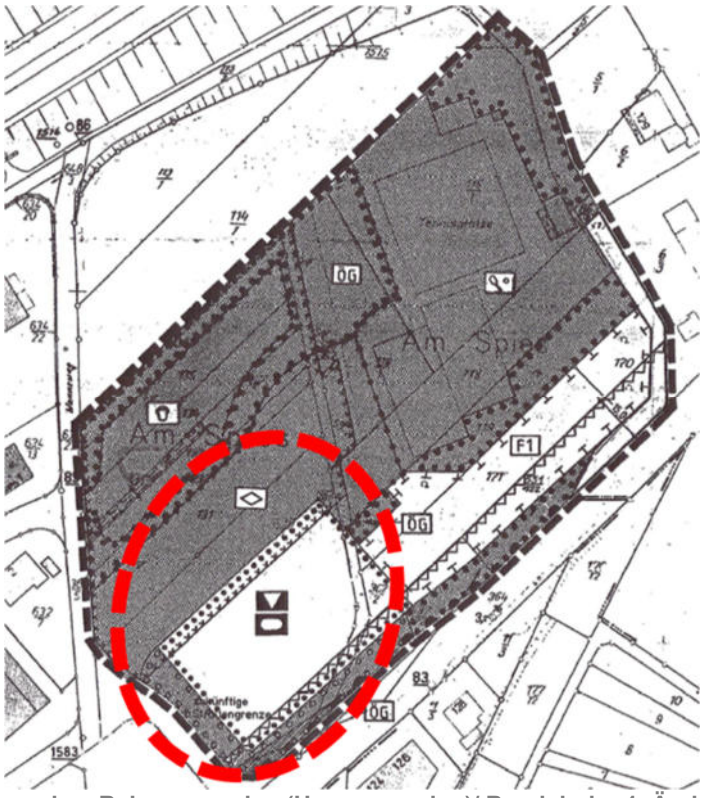

Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan (Ursprungsplan)/ Bereich der 1. Änderung (rot gestrichelt)

Für den Bau der neuen Feuerwache Garbenheim ist eine Änderung des aktuellen Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen. Auch für ein zu schaffendes Gewerbegrundstück müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

4 Bauleitplanverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 23.02.2021 den Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Spies" gem. § 13a BauGB gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollte neben der Schaffung des Planungsrechts für den Bau des Feuerwehrgerätehauses auch ein Gewerbegrundstück festgesetzt werden. Zudem sollten neben den Tennisplätzen auch die noch im Außenbereich befindlichen Gebäude Kreisstraße 129 planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend wurde anfangs ein Geltungsbereich gewählt, der den gesamten Bebauungsplan "Am Spies" umfasst und zusätzlich die Grundstücke, die zur Kreisstraße 129 gehören sowie die nördlich an den ursprünglichen Geltungsbereich angrenzende Wiesenfläche Richtung B49. An dieser Stelle war das Gewerbegrundstück geplant.

Mit fortschreitendem Verfahren stellte sich mit detaillierteren Planungen des Feuerwehrgebäudes heraus, dass der geplante Standort direkt an der Kreisstraße nicht ausreichend geeignet ist, um die Anforderungen, die an den Feuerwehrneubau gestellt werden, umfassend erfüllen zu können.

Durch Umplanungen, nach denen das Feuerwehrgebäude auf dem ehemaligen Festplatz positioniert wurde, wurde es notwendig den Geltungsbereich anzupassen, vorliegend zu verkleinern, um die Bearbeitungszeit für notwendige Gutachten etc.

sowie das Verfahren insgesamt zu beschleunigen. Nach der Anpassung des Geltungsbereichs, der nun im Wesentlichen den ehemaligen Festplatz als Feuerwehrstandort und das Grundstück an der Kreisstraße (zuvor geplanter Feuerwehrstandort) umfasst, soll das Grundstück an der Kreisstraße als Gewerbegrundstück festgesetzt werden.

Nachdem das Verfahren i. S. d. § 13a BauGB vorangetrieben wurde, wurde es aufgrund von Hinweisen des RP Gießen notwendig das Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umzustellen, da Zweifel an der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB aufkamen. Um die Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens zu gewährleisten, wurde das Verfahren vorsorglich umgestellt. Da die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13a BauGB noch nicht stattgefunden hatte, wurde diese als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In einem nachfolgenden Schritt wird der zweite Beteiligungsschritt nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Alternativstandorte

Da in der Ortslage Garbenheim keine Flächen in ausreichender Größe, geeigneter verkehrlicher Anbindung und zusätzlich wenig Konfliktpotenzial hinsichtlich möglicher Lärmbelastung der Bestandsbebauung vorhanden sind, hat sich der Standort auf dem Festplatz als beste Alternative herausgestellt; nicht zuletzt, da hier eine weitestgehend ebene Fläche vorhanden ist, die in Teilen bereits befestigt ist (Asphaltierung, Schotterung). Somit können zusätzliche Versiegelungen minimiert werden.

Als weiterer, potenzieller Standort wurde der Grünstreifen bzw. Wiesenbereich an der Kreisstraße untersucht, der direkt südöstlich an den Festplatz Garbenheim angrenzt. Hierbei stellte sich vor allem die Topographie (Neigung) des Grundstücks als Hindernis dar, wodurch die speziellen Anforderungen an die Erschließung des Gebäudes der Feuerwehr sowie der Stellplätze nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hätten erfüllt werden können.

Ein Ausbau oder Neubau des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist aufgrund der stark begrenzten Platzverhältnisse in der gewachsenen Ortslage sowie den Anforderungen, die ein Feuerwehrneubau erfüllen soll, am derzeitigen Standort in der Bahnhofstraße nicht umsetzbar.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung des Planungsrechts für die Bebauung eines derzeit unbebauten Geländes (ehemaliger Festplatz) mit der neuen Feuerwache für Garbenheim. Im derzeitigen Bestandsgebäude in der Bahnhofstraße ist es nicht möglich dringend benötigte, neue Einsatzfahrzeuge unterzubringen, da die dafür benötigten Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand nicht gegeben sind und die notwendigen Durchfahrtshöhen für die neuen Fahrzeuge nicht gewährleistet bzw. hergestellt werden können. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegrundstück geschaffen.

Vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Sträucher) sollen, sofern möglich, erhalten oder überwiegend erhalten bleiben.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht oder nicht vollständig den tatsächlichen Gegebenheiten. Für den Standort der neuen Feuerwehr wird derzeit durch den Bebauungsplan Garbenheim Nr. 09 "Am Spies" (Rechtskraft 1998) überwiegend als "öffentliche Grünfläche: Festplatz" und zu einem kleineren Teil als "*Fläche für den Gemeinbedarf: sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*" festgesetzt. Diese Festsetzung rührt daher, dass an dieser Stelle am Festplatz Garbenheim eine Multifunktionshalle geplant war, für die mit dem Bebauungsplan "Am Spies" Baurecht geschaffen wurde, die allerdings nie errichtet wurde. Der Bereich an der Ecke Kreisstraße/Wannsweg, in dem die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden sollen, wird nahezu vollständig von dem ehemals für eine Mehrzweckhalle vorgesehenen Baufenster mit der Festsetzung "*Fläche für den Gemeinbedarf: sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*" eingenommen. An der Einmündung der Straße Wannsweg sowie entlang der Kreisstraße war zudem jeweils ein Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Um den Neubau der Feuerwache Garbenheim planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der Bereich des Festplatzes als "Gemeinbedarfsfläche" (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. An der Kreisstraße wird durch die Festsetzung "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO) ein gewerblich nutzbares Grundstück geschaffen. Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Auch Einzelhandelsbetriebe sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen für unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitendem Gewerbebetrieb stehen und wenn ihre Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebs einnimmt. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass die Gewerbegebietsfläche für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleibt und auch zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet kein neuer Einzelhandelsstandort im Plangebiet begründet wird.

Vorhandene Grünstrukturen wie Sträucher und Bäume sollen durch entsprechende Festsetzungen weitestgehend erhalten werden und durch einzelne Neupflanzungen im Planbereich ergänzt werden. Angrenzend an die Fläche des Feuerwehrgeländes wird ein Parkplatzbereich für den benachbarten Tennisverein erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert. Nach Hinweisen u. a. von HessenForst wird die nördlich an den ehemaligen Festplatz angrenzende Gehölzstruktur als Wald festgesetzt. Die Gehölze zwischen ehemaligem Festplatz und geplanter Gewerbegebietsfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich der *"Gemeinbedarfsfläche: sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"* eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Außer des entsprechenden Baufensters für die ehemals geplante Mehrzweckhalle, das der Größe der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan entspricht, gibt es keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird für den Bereich der *Gemeinbedarfsfläche* mit der *Zweckbestimmung Feuerwehr* keine Obergrenze für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit der neuen Feuerwache müssen u. a. die Ausfahrten der Fahrzeughallen bzw. die entsprechenden Aufstellflächen vor den Fahrzeughalle nahezu vollständig versiegelt werden. Dies ist ebenfalls notwendig, um das Versickern von bspw. kontaminiertem Schmutzwasser, Resten von Löschschäumen o. ä. ins Erdreich zu verhindern. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Neubaus des Feuerwehrhauses die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht mehr festgesetzt. Das bedeutet, dass eine Vollversiegelung grundsätzlich möglich ist, sofern dies für den sicheren Betrieb der Feuerwehr notwendig ist.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsfläche mit zwei (II) festgesetzt. Zudem wird eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Bemessungsgrundlage hierbei ist das natürliche Gelände (unterer Bezugspunkt) und der oberste Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).
Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe darf durch notwendige (technische) Dachaufbauten oder Photovoltaikanlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die nordöstlich an das Feuerwehrgelände angrenzende Fläche wird als Stellplatzfläche für die Mitglieder des angrenzenden Tennisclubs festgesetzt, um diese Nutzung weiterhin zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern. Um Versiegelung gering zu halten, ist die Fläche mit einem wasserdurchlässigen Material zu versehen.

Für das geplante Gewerbegrundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Auch hier wird die maximale Höhe des Gebäudes festgesetzt. Diese beträgt straßenseitig 5,50 m, Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Kreisstraße (170 m NHN). Aufgrund des Richtung Festplatzbereich abfallenden Geländes im Bereich des geplanten Gewerbegrundstücks wird an der straßenabgewandten Gebäudeseite (Richtung Festplatz bzw. Feuerwehr) eine höhere Gebäudehöhe akzeptiert.

Auf dem künftigen Gewerbegrundstück ist entlang der Kreisstraße ein Streifen von 8,00 m, gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von jeglicher Bebauung freizuhalten; Ein- und Ausfahrten sind in diesem Bereich, aufgrund der Nähe zur Ortsdurchfahrtsgrenze und den damit einhergehenden Geschwindigkeiten, sowie der Einmündung in den Wannsweg nicht zulässig. Die freizuhaltenden Bereiche sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstraße werden aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen.

Sowohl für den GEM-Bereich als auch für das GE-Grundstück wird jeweils ein Baufenster mittels Baugrenze festgesetzt. Flächen für Stellplätze werden für den Bereich der Stellplätze für den Tennisclub festgesetzt. Stellplätze sowie Nebenanlagen sind im GEM-Bereich (Feuerwehr und im GE-Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Bauweise

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan "Am Spies", Rechtskraft 07.08.1998, setzt keine Bauweise (geschlossen, offen oder abweichend) für das Baufenster der ehemals geplanten Mehrzweckhalle fest.

Im Rahmen der Anpassung des Baufensters für das neue Feuerwehrgerätehaus inklusive Stellplatzanlage etc. wird auch künftig keine abweichende Bauweise festgesetzt, da dies nicht erforderlich wird. Das Baufenster selbst ist an die Planungen des Feuerwehrgebäudes angepasst.

Für das GE-Grundstück wird offene Bauweise festgesetzt. Gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen i. S. d. HBO sind einzuhalten.

6.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Als zulässige Dachformen werden Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD) festgesetzt. Um eine Blendwirkung durch spiegelnde oder glasierte Dacheindeckungen zu vermeiden, sind als Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, damit Niederschlagswasser, insbesondere im Fall von Starkregenereignissen, zurückgehalten und verzögert in die Kanalisation abgegeben werden kann.

6.5 Immissionsschutz

Durch Einsätze im Rahmen des Betriebes der Feuerwehr kann es in der Umgebung zu zum Teil sehr hohen Geräuschemissionen kommen, die jedoch zeitlich stark begrenzt sind. Da diese Geräusche (Martinshorn, Einsatzfahrzeuge) jedoch zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit erforderlich sind, können voraussichtlich keine Immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen zur Geräuschminderung gefordert werden. Der Standort der neuen Feuerwehr grenzt zudem an ein Gewerbegebiet an; Wohnbebauung ist nicht direkt, jedoch im weiteren Umfeld von Lärmimmissionen betroffen.

Das RP Gießen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens standardmäßig hinsichtlich Immissionsschutzrechtlicher Aspekte des Vorhabens beteiligt.

7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, auch außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Lahn; Gewässer und deren Uferrandstreifen werden nicht berührt. Im Hochwasserrisikomanagementviewer (HWRM-Viewer) des HLNUG sind für das Vorhabengrundstück weder (nachrichtliche) Überschwemmungsgebiete noch die Betroffenheit durch Hochwasser (HQ_{10}, HQ_{100}, HQ_{extrem}) verzeichnet (siehe Abbildung 6).

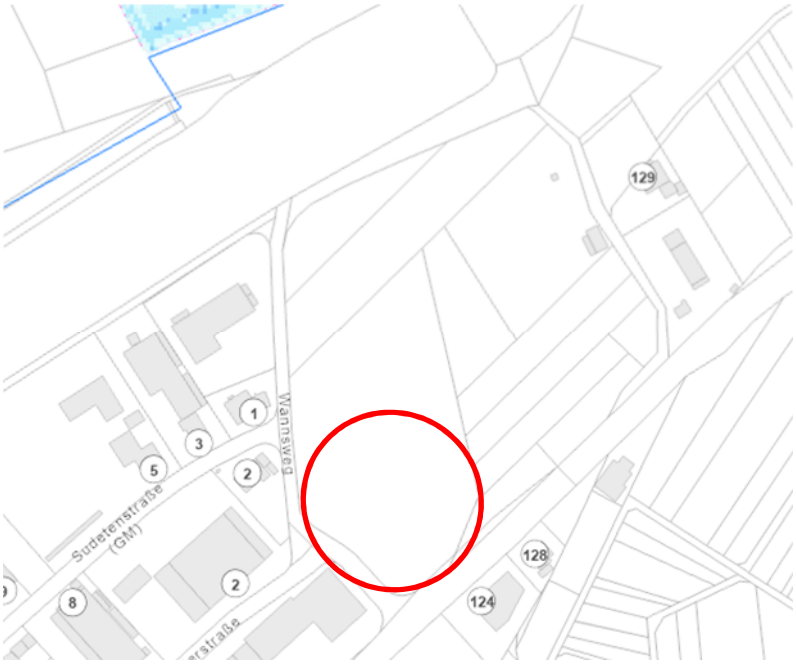

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem HLNUG HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement-Viewer www.hwrm.hessen.de | Stand 17.07.2023)

Das Plangebiet liegt laut Daten des HLNUG, Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen, ebenfalls außerhalb von Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebieten (HQS bzw. TWS)

8 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ist unter dem Festplatz eine Altablagerung bekannt. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Sandgrube, die mit diversen Materialien verfüllt wurde.

Der nachfolgende Plan (Abbildung 7) ist ein Auszug aus der Altflächendatei der Stadt Wetzlar und stellt die Altstandorte innerhalb und außerhalb des Plangebiets dar. In dieser Abbildung wird der Bereich der Altablagerung grob abgegrenzt.

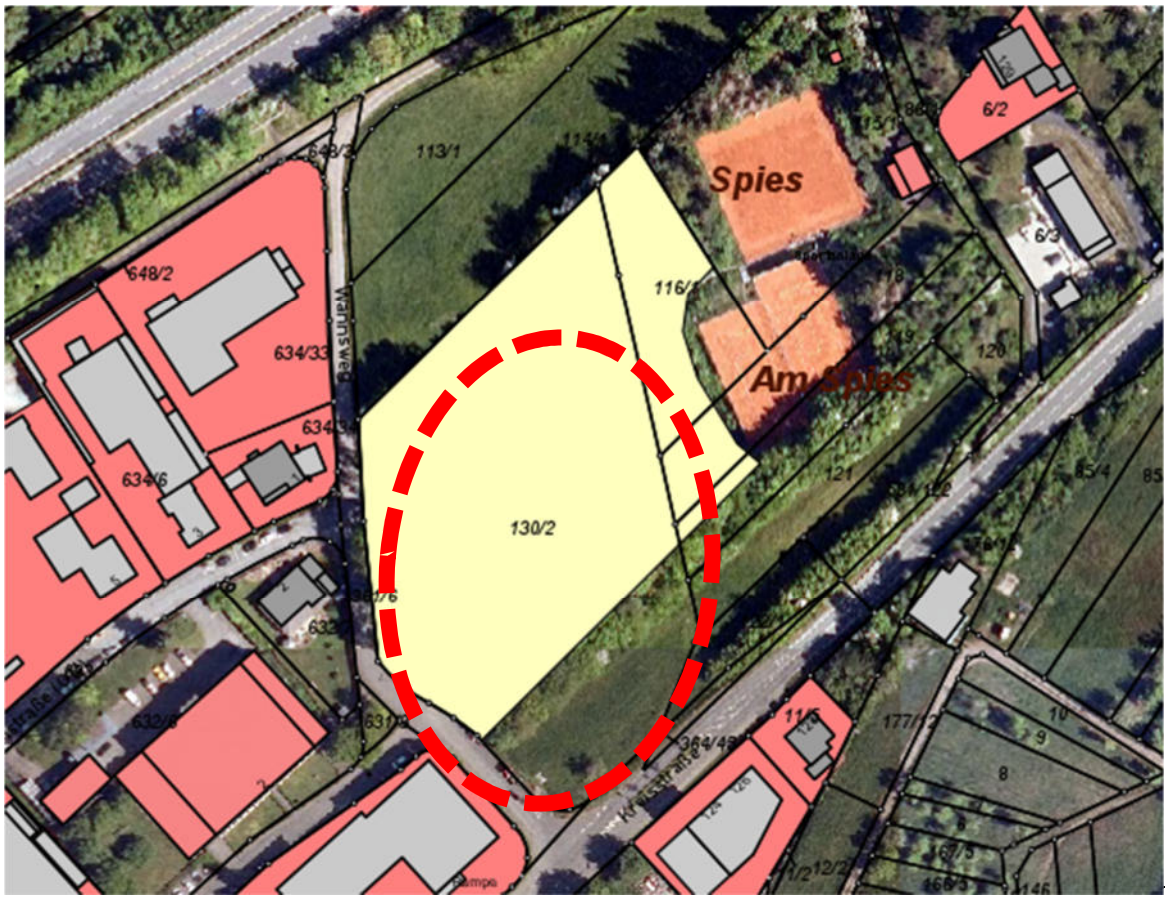

Abbildung 7 Auszug aus der Altflächendatei der Stadt Wetzlar (INGRADA)

Bereits im ersten Bauleitplanverfahren ab 1992 wurden hierzu 1994 eine historische Erkundung sowie eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Es wurden u. a. Bodenluftmessstellen eingerichtet, Bodenluftproben und Bodenmischproben entnommen und analysiert sowie Sondierbohrungen durchgeführt. Demnach weist die Altablagerung, die aus der Verfüllung einer ehemaligen Sandgrube und Gemeindemülldeponie entstanden war, überwiegend Bauschutt- (vor allem Ziegel und Betonreste) und Erdaushubkomponenten mit relativ geringen Anteilen an organischen Bestandteilen und Schlackeresten auf.
Der Untersuchungsraum umfasste damals – aufgrund des Geltungsbereichs des Ursprungsplans - sowohl den Bereich des Festplatzes als auch den Bereich des angrenzenden Spielplatzes.

Aufgrund der bekannten Altablagerung und der Ergebnisse der 1994 durchgeführten Untersuchungen wurde für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Spies" eine aktuelle historische Erkundung zur Bewertung der Altlastenrelevanz sowie Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen in Auftrag gegeben. Parallel wurde durch die Bauherrin der Feuerwache (Stadt Wetzlar) – speziell im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Untergrundes- eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

8.1 Historische Erkundung (2024)

Aufgrund der Kenntnis über eine nachgewiesene Altablagerung im Bereich des Garbenheimer Festplatzes wurde eine historische Erkundung mit Einzelfallrecherche

beauftragt. Im Rahmen der historischen Erkundung wurden die vorliegenden Untersuchungsergebnisse und Gutachten aus dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan "Am Spies" aus den Jahren ab 1992 erneut ausgewertet und hinsichtlich der aktuell geltenden Grenzwerte geprüft. Außerdem wurde im Rahmen der historischen Erkundung (Einzelfallrecherche) eine Auswertung historischer Luftbilder aus 12 Befliegungsjahren durchgeführt. Überdies gab es auch eine Ortsbesichtigung und die Befragung Ortskundiger zu Altstandorten. Ziel der Recherche ist die Bewertung der Altlastenrelevanz der im Rahmen der Einzelfallrecherche untersuchten Altflächen.

Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Recherchen ist davon auszugehen, dass von der Altablagerung und den Altstandorten im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Gefährdungen durch Schadstoffe ausgehen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung wird jedoch eine fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten empfohlen.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung der historischen Erkundung noch von einem größeren Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgegangen wurde, findet sich im Bericht zur historischen Erkundung noch ein Hinweis auf den Altstandort Kreisstraße 129. Dieser befand sich zum Untersuchungszeitpunkt noch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, liegt nach Verkleinerung des Geltungsbereichs nun aber nicht mehr in diesem. Somit sind – bis auf die bekannte Altablagerung keine weiteren Altablagerungen oder Altstandorte innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Spies".

Den in Abbildung 7 rot hinterlegten Altstandorten außerhalb des Geltungsbereiches, die an diesen aber unmittelbar angrenzen, wird ein geringes Gefährdungspotenzial zugeordnet.

Eine Gefährdungsabschätzung nach Wirkungspfaden ergibt folgendes Ergebnis:
Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ist aus den gemessenen Gehalten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Grundwassers abzuleiten.
Über den Wirkungspfad Boden → Bodenluft → Mensch sind den geringen nachgewiesenen Konzentrationen, auch unter Berücksichtigung von Verdünnungseffekten an der Atmosphärenluft, keine gesundheitlich nachteiligen Wirkungen beizumessen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit auf dem Wege einer Schadstoffaufnahme über den Wirkungspfad Boden-Mensch kann nach den vorliegenden Erkenntnissen ausgeschlossen werden.
Eine Betrachtung des Wirkungspfades Boden–Nutzpflanze erübrigt sich, da am Standort keine Nutzpflanzen angebaut werden.
Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden–Grundwasser kann nach der Untersuchung des Grundwassers an der Abstrommessstelle am Rande des Spielplatzes ausgeschlossen werden.

Die schematisierten Einzelfallbewertungen für die Altablagerung „Wannsweg“ und den Altstandort Kreisstraße 129 ergeben als Ergebnis „kein Handlungsbedarf“. Die Formblätter der Einzelfallbewertungen nach HLFU-Handbuch, Band 5 [6] sind dem Erläuterungsbericht zur historischen Erkundung als Anlage beigefügt.

Der gesamte Bericht zur historischen Erkundung mit Einzelfallbetrachtung kann eingesehen werden.

8.2 Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen (2024)

Ergänzend zur durchgeführten Historischen Erkundung mit Einzelfallrecherche wurde die Geonorm GmbH mit der Durchführung von Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen beauftragt. Hierfür konnten bereits vorhandene Messtellen verwendet werden, die im Rahmen des Bauleitplanverfahren zum Ursprungsbebauungsplan "Am Spies" in den 1990er Jahren eingerichtet wurden. Teil der Beauftragung war es zudem, den Bodenluftmesspegel nach der Beprobung zurückzubauen. Die Grundwassermessstelle bleibt erhalten.

Da die Messstellen zwar außerhalb des Geltungsbereiches der aktuellen Bebauungsplanänderung liegen, aber in der Abflussrichtung des Grundwassers, das unterhalb des Festplatzes und somit der Auffüllung bzw. Altablagerung fließt, wurden sowohl Bodenluft- als auch Grundwasserbeprobungen vorgenommen. Ziel ist es, die Proben anhand der aktuell (zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung) geltenden Grenzwerte auf relevante Verunreinigungen und andere Parameter zu überprüfen.

Aus den Messwerten und Analyseergebnissen der Grundwasserproben sind keine umweltrelevanten Belastungen des Grundwassers abzuleiten. Weitere Maßnahmen wie z. B. Wiederholungsuntersuchungen sind nach gutachterlichem Ermessen nicht erforderlich.

Bei der Beprobung der Bodenluft sollte nach erfolgreicher Probenentnahme die Messtelle (Bodenluftpegel) zurückgebaut werden, da bei der Erstinaugenscheinnahme die Pegelabdeckung zerbrochen und nicht ohne den Ausbau der gesamten Pegelmessstelle zu ersetzen war. Nach Probennahme und anschließendem Rückbau des Pegels wurde im Labor festgestellt, dass der Probenbehälter unterwegs zerbrochen ist. Die Probe war somit verloren. Allerdings wurden auch Vor-Ort-Messungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die Bewertung der Gefährdungsabschätzung eingeflossen sind. Als Ergebnis lässt sich demnach festhalten, dass anhand der Messwerte über die Messdauer von 25 Minuten kein hoher Gasdruck vorhanden war und unter normalen Bedingungen nicht mit relevanten Gasaustritten zu rechnen ist.

Gefährdungen für die menschliche Gesundheit, insbesondere spielender Kinder auf dem an den Festplatz angrenzenden Spielplatz, sind aus den Messwerten nicht abzuleiten.

Die Ergebnisse der ausgeführten Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen zeigen, dass von der Altablagerungsfläche keine Gefährdungen ausgehen.
Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der gesamte Bericht zur Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung kann eingesehen werden.

8.3 Bodenschutz

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 Stadt 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.
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da bereits überformte und teils versiegelte Böden für Bauvorhaben in Anspruch genommen werden. Insofern entspricht die vorliegende Planung dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Leitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die nachfolgende Abbildung 8 ist ein Auszug aus dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar, das im Dezember 2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossen wurde. Dargestellt wird eine Gesamtbewertung des Bodens aus der digitalisierten Version im GIS-System der Stadt.

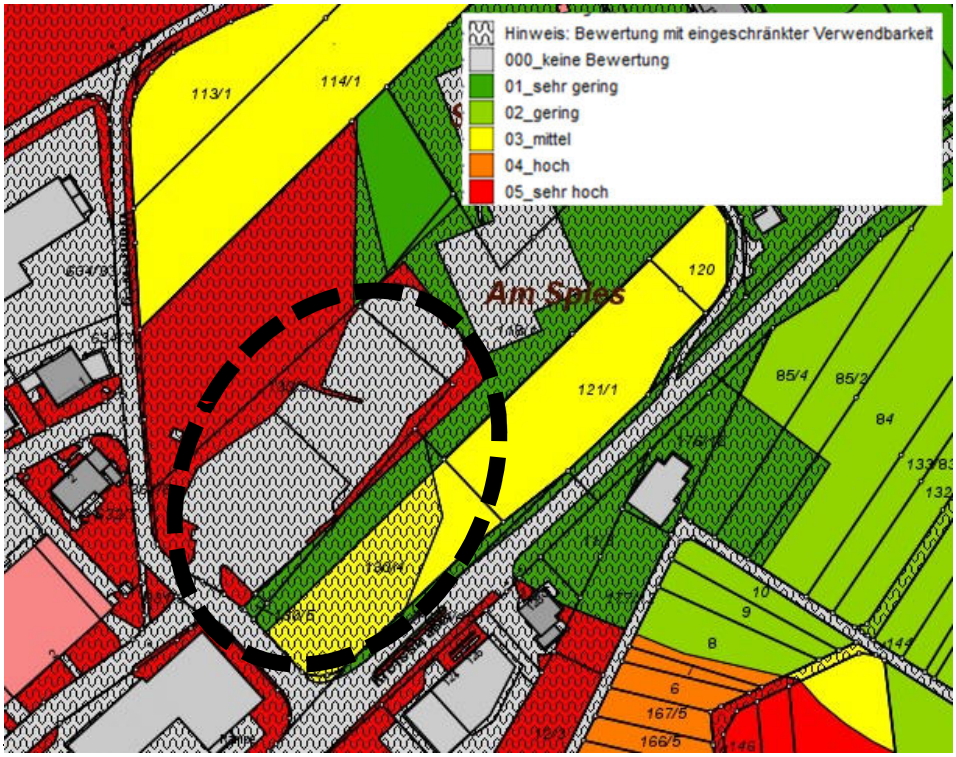

Abbildung 8 Auszug aus dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (Bodengesamtbewertung)

In dieser Gesamtbewertung des Bodenschutzkonzeptes werden die Böden des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans etwa zur Hälfte als "sehr gering" oder "mittel" bewertet. In den Randbereichen des Festplatzes sind auch Bewertungen als "sehr hoch" zu finden, allerdings ist der überwiegende Teil des Planbereichs

überlagert mit dem Hinweis, dass diese Bewertung nur eingeschränkt verwendbar ist. Für den Bereich der Festplatzfläche ist keine Bewertung vorhanden, ebenfalls überlagert mit dem Hinweis der eingeschränkten Verwendbarkeit. Im Kontext der bekannten Altablagerungen unter dem Festplatz und des bereits bestehenden Versiegelungsgrads in diesem Bereich muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei dieser Bewertung um eine Ungenauigkeit aufgrund des Maßstabs des Bodenschutzkonzepts handelt, welches auf das gesamte Stadtgebiet skaliert wurde. Die Festplatzfläche selbst wurde - vermutlich aufgrund der bereits vorhandenen Überformung und teilweisen Versiegelung des Bodens - nicht bewertet. Da der Festplatz bereits überwiegend befestigte Flächen aufweist, wird in diesem Bereich durch die Neuerrichtung der Feuerwache nur wenig zusätzliche Fläche versiegelt.
Im Bereich der als "sehr hoch" bewerteten Flächen, die nördlich an die Festplatzfläche angrenzen, wird - ungeachtet des Hinweises auf eingeschränkte Vedrwendbarkeit - im Bebauungsplan "Wald" festgesetzt, sodass diese von Bebauung freigehalten werden.

Abbildung 9 Ausschnitt aus dem BodenViewer Hessen des HLNUG (www.bodenviewer.hessen.de / zuletzt abgerufen 18.03.2025)

Die im BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgerufene Funktionsbewertung des Bodens für den Planbereich hat für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans keine Bewertung vorgenommen (vgl. Abbildung 9).

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch den Neubau der Feuerwache auf dem Festplatz in Garbenheim nur wenig Fläche zusätzlich versiegelt wird und sich die Versiegelung auf das für einen sicheren Betrieb der Feuerwache notwendige Maß beschränken wird.

Für das geplante Grundstück an der Kreisstraße, das einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, werden Festsetzungen getroffen, die die Versiegelung beschränken und vorhandene Grünstrukturen erhalten sollen.

8.4 Bergbau

Es liegen nach aktuellem Stand keine Hinweise dafür vor, dass im Vorhabenbereich Stollenanlagen liegen.

Es gibt lediglich einen Hinweis im aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan darauf, dass der Geltungsbereich von einem Bergwerksfeld überdeckt wird, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist jedoch nicht bekannt.

Dem Bebauungsplan der 1. Änderung wird, wie dem aktuell noch rechtskräftigen Plan, ebenfalls ein Hinweis darauf beigefügt, dass bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren wird das Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht, standardmäßig beteiligt.

8.5 Kampfmittelbelastung und -räumung

Laut Angaben des Kampfmittelräumdienstes (KMRD) des Landes Hessen liegen Teilbereiche des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet (siehe hierzu Abbildung 10). Nach derzeitigem Kenntnisstand (Stellungnahme vom 03.05.2024 und 03.11.2025) ist laut KMRD somit grundsätzlich mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen.

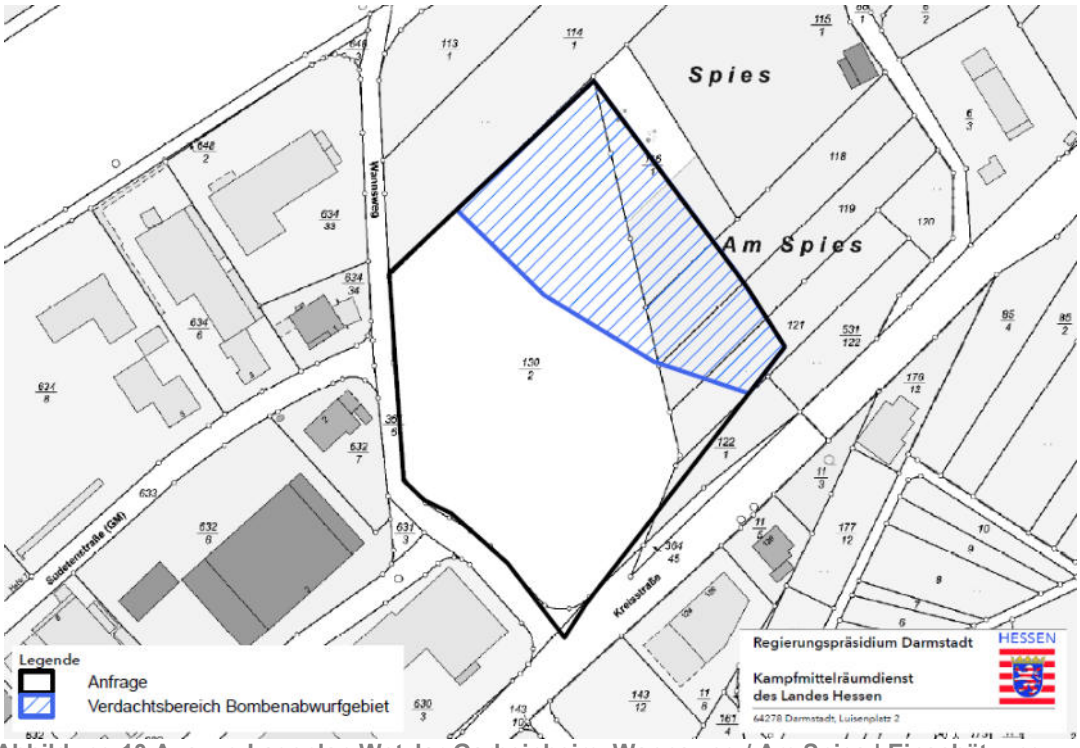

Abbildung 10 Auszug Lageplan Wetzlar-Garbeinheim, Wannsweg / Am Spies | Einschätzung zur Kampfmittelbelastung des RP Darmstadt Wz687-2024 (RP Darmstadt, Layout angepasst)

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Diese Erkenntnisse liegen den mit der Objektplanung der Feuerwehr betrauten Stellen vor.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren wird der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen/ RP Darmstadt standardmäßig beteiligt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Versorgungsleitungen erschlossen. Leitungen für Wasser, Strom und Gas sind in der Kreisstraße (L3020) bzw. in der Straße Wannsweg vorhanden. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen sollen gesammelt und nach den Vorgaben der Stadt Wetzlar nach einer vorgeschalteten Regenwasserrückhaltung gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal geleitet werden. Kanalleitungen sind in der näheren Umgebung, u. a. in der Straße Wannsweg, vorhanden. Die Rückhaltung erfolgt über zwei offene Mulden und eingeschweißte Retentionsboxen (Rigolen). Häusliches Schmutzwasser wird über einen Kanalanschlussschacht dem städtischen Mischwasserkanal beigeführt.
Die Löschwasserversorgung wird durch zwei Hydranten in unmittelbarer Nähe (< 100 m Entfernung) sichergestellt. Weitere Hydranten sind im weiteren Umkreis (bis 300 m Entfernung) vorhanden.

8.7 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind aktuell keine Fundstellen vorgeschichtlicher Siedlungen bzw. Siedlungsreste oder sonstige Bodendenkmäler bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren wird das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, standardmäßig beteiligt.

9 Denkmalpflege

Der Planbereich ist nicht bebaut, dementsprechend sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

10 Grünordnungsplan (GOP)

Als Grundlage für die Bauleitplanung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Spies" wurde das Büro IBU Rühl aus Staufenberg für die Erstellung einer Biotop- und Habitatkartierung beauftragt, um den voraussichtlichen Untersuchungsbedarf für den Planbereich abschätzen zu können. Aus den hieraus gewonnenen Ergebnissen wurde ein Leistungsverzeichnis erstellt, um den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit faunistischem Gutachten sowie Grünordnungsplans beauftragen zu können.

Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Restriktionen, beispielsweise durch das Vorkommen besonders geschützter Arten, den Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, insbesondere der Feuerwehr, entgegenstehen.

Mit der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit faunistischem Gutachten sowie des Grünordnungsplans für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Spies" wurde das Büro Naturprofil aus Friedberg beauftragt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden in stark verkürzter Form wiedergegeben. Auf die vollständigen Gutachten wird verwiesen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bearbeitung des Grünordnungsplans (GOP) für den Planbereich zusammengefasst dargestellt. Die Ausführungen sind überwiegend dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan entnommen. Auf den vollständigen Bericht wird verwiesen.

Der Grünordnungsplan hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Er zeigt bestehende oder zu erwartende Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes auf und erstellt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für eine ökologisch verträgliche Flächennutzung zur Integration in den Bebauungsplan. Die Fachplanung führt hierfür eine Analyse und Bewertung der relevanten Landschaftsfunktionen und Schutzgüter durch. Ein Grünordnungsplan dient als Grundlage für einen Umweltbericht und die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

10.1 Rechtliche Grundlage

Rechtliche Grundlage des Grünordnungsplans sind in erster Linie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Hessische Naturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung. Außerdem kommt das Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung.

10.2 Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine mit Gehölzen umrahmte Frischwiese sowie einen Schotterplatz. Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen im Norden, Osten und Südosten sowie von ausgedehnten und dichten Gehölzen umgeben. Die Bedeutung des Planungsgebietes für die verschiedenen Schutzgüter bzw. Landschaftsfunktionen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Bodenfunktionen im Planungsgebiet haben hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials, der Ertragsfunktion sowie der Wasserspeicherung und Filterfunktion eine überwiegend geringe Bedeutung. Die Böden werden als physiologisch sehr trockene Standorte mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt beschrieben. Im Bereich des Schotterplatzes ist der Boden massiv anthropogen überformt.

Die Grundwasserfunktionen sind im Geltungsbereich hinsichtlich der Neubildung kaum eingeschränkt. Die Grundwasserfunktionen sind im Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Hinsichtlich lokalklimatischer Funktionen ist der Änderungsbereich und sein Umfeld als neutral einzustufen. Der kleinräumigen Kaltluftentstehung über den Grünlandbereichen stehen Überwärmungseffekte der Schotterfläche gegenüber. Die ausgeprägten Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftentstehung im Planungsgebiet bei. Aufgrund der kleinräumigen Struktur mit hoher Geländerauigkeit ist kein ausgeprägtes thermisches Windsystem zu erwarten, dass bei austauscharmer Wetterlage eine relevante Ausgleichswirkung entfaltet. Für das Gebiet ist von einer mittleren lufthygienischen Belastung auszugehen.

Die Biotop- und Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch eine Schotterfläche und eine Frischwiese gekennzeichnet, die beide von Gehölzen umrahmt werden. Seltene und/oder gefährdete Biotope oder Pflanzenarten kommen nicht vor, jedoch erhaltenswerte Gehölzbestände. Die Fauna des Planungsgebietes und seinem näheren Umfeld ist als vielfältig und für die Lage am Ortsrand als relativ artenreich zu bezeichnen. Einzelne Vogel- und Fledermausarten befinden sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand oder gelten als gefährdet. Auch für Zauneidechsen und Haselmäuse bietet das Planungsgebiet Habitatstrukturen.

Das aktuelle Landschaftsbild im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist durch die von Gehölzen umrahmte Wiese sowie durch die Schotterfläche geprägt. Die Wiese und die Gehölze stellen einen landschaftlich ansprechenden Blickfang der Ortsrandlage dar.

10.3 Auswirkungen geplanter Nutzungen

Boden

Mit dem Bau des Feuerwehrgebäudes sowie der Herstellung befestigter Hofflächen, Wege und Zufahrten sowie Stellplätzen geht eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung bisher überwiegend befestigter Böden einher. Im Bereich der Schotterfläche ist der

Bodenhaushalt schon weitgehend überformt. Auf den bisher unbefestigten Flächen wird dabei ggf. massiv in den Boden eingegriffen, wodurch die Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Durch die Verwendung versickerungs- und ggf. vegetationsfähiger Flächenbefestigungen sowie eine extensive Dachbegrünung können Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze können Auswirkungen auf den Boden ausgeschlossen werden.

Wasser

Durch die Überbauung bzw. Befestigung wird die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet verringert, wobei die Infiltration im Bereich der Schotterfläche bereits eingeschränkt ist. Da die Durchlässigkeit der Standorte und die Grundwasserneubildungsrate eher als gering eingestuft werden, sind die Einflüsse durch Bebauung und Befestigung ebenfalls gering. Durch Rückhalt, Nutzung und/oder Versickerung von Oberflächenabflüssen können die Auswirkungen reduziert werden. Allerdings sind auch die Möglichkeiten zur Versickerung eingeschränkt. Eine Brauchwassernutzung (zur Bewässerung der Grünanlagen und/oder im Gebäude) verringert Grundwasserentnahmen und kompensiert in gewissem Umfang die reduzierte Infiltration. Die Flächenversiegelung führt außerdem zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen sollen gesammelt werden und nach den Vorgaben der Stadt Wetzlar nach einer vorgeschalteten Regenwasserrückhaltung gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal geleitet. Kanalleitungen sind in der näheren Umgebung, u. a. in der Straße Wannsweg, vorhanden. Die Rückhaltung erfolgt über zwei offene Mulden und eingeschweißte Retentionsboxen (Rigolen).

Klima und Luft

Mit der geplanten Überbauung bzw. Befestigung werden im Änderungsbereich des Bebauungsplans der Anteil kaltluft- bzw. frischluftproduzierender Flächen reduziert und die Überwärmung gegenüber dem Umland verstärkt. Überwiegend handelt es sich jedoch bereits um befestigte Flächen. Angesichts der Vorbelastungen, der mäßigen Ausgleichsfunktion und der geringen Plangebietsgröße sind die Auswirkungen auf das Lokalklima von Garbenheim nachrangig. Durch einen entsprechenden Anteil vegetationsfähiger Flächen, den Erhalt und der Pflanzung von Gehölzen sowie die geplante Dachbegrünung können die Auswirkungen weitgehend kompensiert werden. Dadurch werden auch die zu erwartenden Zunahmen von Hitzetagen in Folge des Klimawandels abgemildert.

Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere

Mit den Baumaßnahmen sind Eingriffe in Biotopstrukturen, in erster Linie Grünland und teilweise Gehölze, verbunden. Der Anteil vegetationsfähiger Flächen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere reduziert sich dadurch. Die Habitatfunktionen als Nahrungssuch- und Jagdgebiet werden im Änderungsbereich reduziert. Durch den Erhalt von einem Teil der Gehölze und Begrünungen lassen sich die Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und Lebensräumen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung minimieren.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in gewissem Umfang besonders geschützte Tierarten betroffen, insbesondere europäische Vogelarten, potenziell Haselmäuse und Fledermäuse. Die Beeinträchtigungen sind jedoch nicht so erheblich bzw. können geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden, so dass keine Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG eintreten (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Naturprofil 2024).

Landschaftsbild

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung wird das Landschaftsbild im Geltungsbereich grundlegend und vollständig geändert. Davon sind zum einen Vegetationsstrukturen und zum anderen bereits unattraktive, funktionale Lagerflächen betroffen. Mit einer anspruchsvollen Architektur und Freiraumgestaltung lassen sich städtebauliche Akzente setzen, die dem Gebiet zwar ein andersartiges, aber nichtsdestotrotz ansprechendes Erscheinungsbild geben können. Durch den teilweisen Erhalt der Gehölze können bestehende Landschaftsbildelemente in ihrer Funktion beibehalten und das Feuerwehrgebäude umfassend eingegrünt werden.

Erholungsfunktion

Unter diesem Aspekt sind Lärmemissionen zu betrachten, die von dem geplanten Feuerwehrgelände ausgehen können. Durch die geplante Feuerwache kommt es zum einen zu einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehr auf der L 3020 und dem westlich angrenzenden Wannsweg. Zum anderen sind mit dem Betrieb, insbesondere bei Einsätzen mit Sirene, Lärmauswirkungen verbunden. Die nächstgelegene Bebauung ist jedoch überwiegend gewerblich geprägt, so dass keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen werden. Sowohl eine Zunahme des Straßenlärms als auch der Betrieb erreichen kein Immissionsschutzrechtlich erhebliches Ausmaß.

10.4 Landschaftsplanerisches Leitbild - Ziele für die Schutzgüter

Das landschaftsplanerische Leitbild nimmt zunächst den geplanten Feuerwehr-Stützpunkt in den Fokus. Leitbild ist ein nachhaltig und ressourcenschonend ausgerichteter Standort, der einerseits die infrastrukturellen Anforderungen an den Rettungsdienst gewährleistet und andererseits die Erfüllung der Landschaftsfunktionen im Siedlungsrandbereich weitgehend ermöglicht.
Darüber hinaus leiten sich die grünordnerischen Maßnahmen aus den rechtlichen Restriktionen (hier insbesondere der Besondere Artenschutz und der Bodenschutz), dem Vermeidungsgebot, ab.

Grund und Boden

Ziel ist es, die Bodenfunktionen soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Dabei geht es im Wesentlichen um die Standortfunktion für die Biotopentwicklung, die Wasserspeicherung und die Pufferfunktion. Hierzu ist es wesentlich, die Überbauung und Befestigung von Böden auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren, ohne die Anforderungen an eine funktionierende Feuerwehrwache einzuschränken. Die Ertragsfunktion tritt demgegenüber im Änderungsbereich zurück. Wertvolle Bodenbestandteile (hier der humose Oberboden auf unbefestigten Flächen) sind dennoch zu sichern und wiederzuverwenden.

Wasser

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist unter diesem Aspekt nur mäßig. Ziel ist es, die Grundwasserfunktionen zu sichern. Das heißt, das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst im Gebiet zu halten. Die Grundwasserneubildung soll möglichst aufrechterhalten werden und Belastungen des Vorfluters (hydraulisch oder stofflich) sollen ausgeschlossen werden. Mit Blick auf den globalen Klimawandel muss mit zunehmenden Extremniederschlägen gerechnet werden. Zur Vermeidung von Überflutungsschäden und –gefahren im Feuerwehr-Gelände und darüber hinaus sind ggf. entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Durch Rückhalt, Nutzung und/oder Versickerung von Oberflächenabflüssen können die Auswirkungen reduziert werden.

Klima

Die bisherigen Klimafunktionen (Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion) sind in dem kleinflächigen und teilweise bereits befestigten Änderungsbereich des Bebauungsplans nur mäßig ausgeprägt und werden durch geplante Bebauung weiter reduziert. Die Zielsetzung für die Klimafunktionen ist es, Überwärmungen im Gebiet weitgehend zu vermeiden. Durch den weitgehenden Erhalt der Gehölze kann eine Frischluftentstehung aufrechterhalten werden. Mit Blick auf den globalen Klimawandel muss auch für das Planungsgebiet mit zunehmenden bioklimatischen Belastungen gerechnet werden. Auch wenn das Areal der Feuerwache keinem dauerhaften Aufenthalt von Personengruppen dient, sollten Maßnahmen zur Klimaanpassung im Planungsgebiet vorgesehen werden. Hierzu sind u. a. ausreichende Anteile vegetationsfähiger Flächen erforderlich.

Arten- und Biotopschutz

Das zukünftige Gelände soll auch weiterhin wildlebenden Pflanzen und Tieren einen Lebensraum bieten. Wertgebende Strukturen sollen – soweit möglich – erhalten und in die Außenanlagen integriert werden. Gebäude und Außenanlagen sind tierfreundlich zu strukturieren. Dementsprechend sollen ausreichend vegetationsfähige Flächen vorgehalten werden, die einen entsprechenden Anteil heimischer Pflanzenarten beherbergen.

Landschaftsbild

Mit einer ansprechenden Architektur und Freiflächengestaltung erfährt das Erscheinungsbild im Bereich der Lager- und Stellplatzfläche eine deutliche Aufwertung. Eine Eingrünung und Einbindung in die umgebende Landschaft kann durch Erhalt oder Wiederherstellung der umgebenden Hecken erreicht werden. Dies gilt auch für die erforderlichen Stellplatzanlagen der Feuerwache.

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion spielt im Änderungsbereich wie auch im Gesamtgeltungsbereich aktuell eine nachrangige Rolle. Bei der künftigen Nutzung als Feuerwache stehen ein längerer Aufenthalt und Rekreation im Hintergrund. Für die umliegenden Bereiche (Arbeitsumfeld in Gewerbeflächen, Sportanlagen) führt der Betrieb auf dem Feuerwehrgelände nicht zu relevanten Einschränkungen.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Für die Freiflächen bzw. die Außenanlagen des Feuerwehrgeländes und des Gewerbe Grundstückes sieht der GOP die nachfolgenden Maßnahmen vor. Diese werden überwiegend übernommen und in textliche Festsetzungen überführt.

- Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden:

  Natürlicher bzw. humoser Oberboden auf unbebauten Flächen sollte gesichert, seitlich gelagert und - soweit möglich - für die Herstellung der begrünten Freiflächen wiederverwendet werden.
- Versickerungsfähige Flächenbefestigungen:

  Stellplätze, Zufahrten, Wege und Plätze können im Bereich der GE-Fläche in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Häufigere und weniger ergiebige Niederschläge können so auf diesen Flächen direkt zur Versickerung gebracht werden. Für stärkere Niederschlagsereignisse müssen diese Flächen jedoch ausreichend entwässert werden, um den Oberflächenabfluss schadlos in die Kanalisation abzuleiten.
- Oberflächenabfluss-Management:

  Bei einer eingeschränkten Versickerungsleistung des Standorts müssen die Abflussmengen stärkerer Niederschlagsereignisse zu einem großen Teil der Kanalisation zugeführt werden. Dabei gilt es, eine Überlastung der Kanalisation und Überflutungen zu vermeiden. Sofern die zulässige Einleitmenge in das Kanalnetz für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung begrenzt ist, muss das Niederschlagswasser auf andere Weise zurückgehalten werden. Hierzu kann eine extensive Dachbegrünung beitragen; Substrat und Schichtstärke sind so zu wählen, dass ein Rückhalt von Dachflächenwasser gegeben ist.

  Über die zulässige Einleitungsmenge hinaus anfallendes Wasser soll in einem Retentionsspeicher zurückgehalten werden, und von dort gedrosselt in den Kanal abgegeben werden.

  Das Wasser von nicht begrünten Dachflächen sollte in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Dadurch werden Trinkwasserentnahmen reduziert. Sollen die Zisternen auch als Rückhalt für Starkregenabflüsse dienen, müssen sie für das Niederschlagsereignis ein zusätzliches Volumen zur Brauchwasserspeicherung vorhalten (sogenannte „intelligente Zisterne“). Durch eine Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers werden die nachteiligen versiegelungsbedingten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung gemindert.
- Erneuerbare Energien

  Im Hinblick auf den Klimawandel sind erneuerbare Energien vorzuziehen. Im Gebiet können dafür Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen angebracht werden. Eine Kombination mit einer Dachbegrünung ist in der Regel möglich.
- Schutz von Habitatstrukturen

  Die nicht im direkten Eingriffsbereich gelegenen Gehölze sind zu erhalten vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder von Fledermausquartieren zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im

Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

- Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Bauzeitenregelung) bzw. Baufeldkontrolle

  Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur zwischen dem 01.11. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

  Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

- Bauzeitenregelung zum Schutz von Haselmäusen

  Der Hecken- und Baumheckenbestand im Eingriffsbereich ist im Winter vor Baubeginn zunächst nur bodennah zu fällen bzw. abzuschneiden. Das Schnittgut ist abzuräumen. Zu dieser Jahreszeit halten potenziell vorkommende Haselmäuse in Erdlöchern Winterschlaf. Sollten Tiere im Eingriffsbereich überwintern, verlassen diese die abgeräumte Fläche ab Mai. Ab diesem Zeitpunkt können die Erdarbeiten bzw. die Rodung der Wurzelstöcke vorgenommen werden. Auf diese Weise kann eine Tötung oder Verletzung von Individuen ausgeschlossen werden. Die Maßnahme sollte unter naturschutzfachlicher Begleitung durchgeführt werden.

- Vermeidung von Vogelschlag

  Sofern bei der Gestaltung der Fassaden oder Brüstungen größere Glasflächen vorgesehen werden, sind die Oberflächen so zu gestalten, dass sich das Vogelschlagrisiko nicht signifikant erhöht. Dies kann beispielsweise durch entspiegelte Materialien oder die Vermeidung von Übereckverglasungen vermieden werden.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung

Aus Gründen des allgemeinen Arten- bzw. Tierschutzes sowie zur allgemeinen Reduzierung von Licht-Emissionen sollten im Außen- und Straßenbereich nur Leuchtmittel ohne Anlockungseffekte für Nachtinsekten (z. B. LED-Leuchten) Verwendung finden. Außerdem sollten die Lampen nach unten ausgerichtet sein bzw. nur nach unten abstrahlen.

10.6 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Begrünung der unbefestigten Freiflächen

  Die unbefestigten Freiflächen rund um das Feuerwehr-Gebäude sollen als gärtnerisch gepflegte Anlagen angelegt und erhalten werden.

- Extensive Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern

  Mit einer extensiven Dachbegrünung werden sowohl Überwärmungseffekte gemindert als auch – wie vorstehend aufgeführt – Oberflächenabflüsse zurückgehalten. Außerdem tragen Gründächer zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen bei.

- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern

  Zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten und zur Eingrünung des Gebietes. Geplant ist die Pflanzung von 3 Bäumen im Bereich der Alarmparkplätze, 4 Bäumen Richtung an den Tennisplätzen, und jeweils eine Hecke zwischen Alarmparkplätzen und Wertstoffsammelplatz sowie zwischen Feuerwehrbereich und Parkplätzen an den Tennisplätzen. Weitere 3 Bäume, ursprünglich geplant auf dem Feuerwehrgrundstück entlang der Straße Wannsweg können nicht realisiert werden, da die Verkehrssicherheit hier im Vordergrund steht. Seitens der Feuerwehr bestehen bei Pflanzung von Bäumen entlang der Straße Bedenken hinsichtlich der Sichtbeziehung bzw. Sicht in die Straße Wannsweg, da diese insbesondere im Alarmfall gewährleistet sein muss.

  Eine Pflanzliste ist dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans zu entnehmen und wird Teil der textlichen Festsetzungen.

- Künstliche Nisthilfen und Quartiere:

  Mit Nisthilfen und künstlichen Quartieren für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse an den zu erhaltenden Bäumen bzw. Gehölzflächen sowie an geplanten Gebäuden werden zum einen Verluste von potenziellen Lebensstätten an Bäumen und Sträuchern kompensiert. Zum anderen wird das Habitatangebot für höhlenbewohnende Tierarten im Planungszustand verbessert und die Funktion der Gehölzbestände und der Bausubstanz als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gesteigert.

10.7 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Im Rahmen der Konzeption des Grünordnungsplans werden Maßnahmen entwickelt, die zu einem funktionalen Ausgleich der mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung verbundenen Eingriffen beitragen. Ungeachtet dessen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan von 1998 innerhalb des hier behandelten Änderungsbereiches bereits intensive Flächennutzungen (Festplatz, Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke) vor, die mit vergleichbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden wären. Auf eine weitergehende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Auch im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass kein Ausgleich erforderlich wird. Nähere Ausführungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung siehe auch Teil B Umweltbericht.

10.8 Zusammenfassung Grünordnungsplan

Der erarbeitete Grünordnungsplan (GOP) hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf Ebene des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 09, "Am Spies", 1. Änderung.

Das Planungsgebiet unterliegt keinen naturschutz- oder wasserrechtlichen Restriktionen. Im Rahmen der Bestandanalyse werden die relevanten Landschaftsfunktionen und Schutzgüter ermittelt und bewertet. Dabei ist zum einen auf eine Vorbelastung durch den bestehenden Schotterplatz (Lagernutzung, Stellplätze) mit bekannter Altablagerung hinzuweisen. Zum anderen zeichnet sich das Gebiet durch vergleichsweise gut entwickelte Gehölzstrukturen und eine relativ artenreiche Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) aus.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Errichtung der neuen Feuerwache und der Befestigung von Hof- und Stellplatzflächen Eingriffe vor allem in das Schutzgut Boden und in Lebensräume wildlebender Pflanzen und Tiere verbunden sind. Angesichts der massiven Vorbelastung im Bereich der Schotterfläche und des insgesamt kleinräumigen Änderungsbereiches sind die Beeinträchtigungen jedoch nur von geringer Erheblichkeit. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima sind nachrangig bzw. können durch geeignete Maßnahmen gemindert werden.

Das Maßnahmenkonzept des GOP hat im Wesentlichen zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu minimieren und wertstellende Strukturen – soweit vorhanden - möglichst zu erhalten. Weiterhin erfordert der besondere Artenschutz spezifische Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Soweit in dem begrenzten Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung möglich, werden Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen, unvermeidlichen Eingriffe entwickelt.

11 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die geplante Nutzungsänderung bzw. die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG zu prüfen. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde gemäß dem aktuellen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 2015), erarbeitet und wird hier in Teilen wiedergegeben. Auf das vollständige Gutachten wird verwiesen.

Abbildung 11 Untersuchungsgebiet der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (rot) und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (blau) (erstellt durch Büro NaturProfil)

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans im Laufe des Bauleitplanverfahrens mehrfach angepasst wurde, die artenschutzrechtliche Prüfung jedoch zu Beginn des Verfahrens beauftragt wurde, bezieht sich der Untersuchungsbereich noch auf den ursprünglich geplanten Standort der Feuerwehr an der Kreisstraße in Garbenheim. Da der Untersuchungsbereich jedoch größer gefasst wurde als der eigentliche Geltungsbereich, ist somit auch der aktuelle Bereich der Bebauungsplanänderung sowie der aktuelle Standort der Feuerwehr auf dem ehemaligen Festplatz Garbenheim mit untersucht worden und das Gutachten nach wie vor aussagekräftig (vgl. Abbildung 11).

Methodik

Grundsätzlich bezieht sich die Artenschutzprüfung auf den Wirkraum des Vorhabens, d. h. den Bereich der Landschaft, in dem erfahrungsgemäß oder mit hinreichender Gewähr erkennbar mit bau-, anlage- und/oder betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber den zu beurteilenden Arten zu rechnen ist. Der im Weiteren als „Planungsgebiet“ bezeichnete Landschaftsraum entspricht hier im Wesentlichen dem Untersuchungsgebiet der Faunistischen Untersuchungen. Da an das Planungsgebiet an den übrigen Grenzen bestehende Siedlungsflächen oder anthropogene Strukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Tierwelt anschließen, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser Richtung keine darüberhinausgehenden Störwirkungen initiiert werden.

2023 fanden mehrere Begehungen des Planungsgebiets statt (vgl. BFM, 2023). Dabei erfolgte im August eine Kartierung der vorhandenen Biotoptypen. Von März bis Ende September fanden zudem Erfassungen zur Avifauna, zu Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien, und Tagfaltern statt. Auf Basis der Biotopkartierung wird für die verbleibenden Artengruppen eine Potenzialabschätzung vorgenommen. Als Bezugsrahmen für Verbreitungsangaben dient das UTM-Gitter Nr. 421-305.

Soweit Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten als für das Vorhaben relevant eingestuft werden, wird im nächsten Schritt geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Wenn Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sein sollten, erfolgt die Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft. Dabei wird ggf. ermittelt, ob die in den Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie bzw. ob die in Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie genannten Verbote einschlägig sind. Ist ein oder sind mehrere Verbote erfüllt, wird geprüft, ob die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen des Artikels 16 der FFH-Richtlinie bzw. des Artikels 9 i. V. m. Art. 13 der Vogelschutzrichtlinie vorliegen.

Datengrundlage

Der Artenschutzbeitrag basiert überwiegend auf den vor Ort während der Biotoptypen- und Strukturkartierung bzw. faunistischen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnissen. Nach Einschätzung des Fachplaners genügen die dabei gewonnenen Informationen und Details für eine belastbare Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung, d. h. weitere spezielle Erhebungen von Tieren erscheinen nicht geboten.

Darüber hinaus sind Daten folgender Arbeiten und Schriften ausgewertet:

- Vögel in Hessen, Brutvogelatlas (Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz, 2010)
- Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2003 u. 2004)
- Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten (Bundesamt für Naturschutz, 2007)
- Faunistisches Gutachten für den Bebauungsplans Am Spies (BFM, Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, 2023)

11.1 Relevante Biotopstrukturen, Tierarten und ihre Betroffenheit

Im Untersuchungsbereich und damit im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (siehe Abbildung 11) befinden sich verschiedene Gehölz- und Grünlandstrukturen sowie sonstige Biotopstrukturen, die im Rahmen der Begehungen im Detail erhoben und kartiert wurden. An dieser Stelle werden allerdings nur die allgemeinen Ergebnisse der Kartierungen wiedergegeben. Für die detaillierten Artenlisten wird auf Kapitel 2 des ausführlichen Berichts der speziellen Artenschutzprüfung verwiesen.

Gehölzstrukturen

Das ganze Gebiet ist umrahmt und durchzogen von dichten und zum teils hohen Baumhecken und Feldgehölzen, welche in manchen Bereichen einen waldähnlichen Charakter annehmen.
Im Süden handelt es sich um eine Hecke, in der die Baumarten weitgehend fehlen. Zudem findet sich im südwestlichen Teil ein Apfelbaum, welcher jedoch zur Hälfte aus toten Ästen besteht.

Grünland

Im Norden befindet sich eine Frischwiese, welche von vier Seiten mit Gehölzen umgeben ist. Die Wiese ist gräserdominiert und relativ artenarm.
Der direkte Eingriffsbereich im Südwesten des Planungsgebietes, in welchem ein Gewerbegrundstück ausgewiesen wird, zeichnet sich durch eine frische Glatthaferwiese mit Ruderalpflanzen aus (*Anm.: im Bericht zur speziellen Artenschutzprüfung wird dieser Bereich noch als Standort für das Feuerwehrgerätehaus genannt*).

Sonstige Biotopstrukturen

In der Baumhecke gelegen und mit Bäumen bestanden befindet sich im Westen ein Spielplatz. Im östlichen Teilbereich finden sich Gebäude. In der Mitte des Geltungsbereiches liegen Tennisplätze. Eine weitgehend geschotterte Lager- und Stellplatzfläche erstreckt sich im westlichen mittleren Teil.

Hinsichtlich vorkommender Tierarten, insbesondere Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, wurden **Weichtiere**, **Käfer**, **Libellen**, **Fische** und **Amphibien** untersucht. Für diese Arten fehlen im Untersuchungsgebiet die notwendigen Gewässerbiotope, diese Arten können ausgeschlossen werden.
Während der Erfassungen wurden insgesamt 14 Tagfalterarten festgestellt; **Schmetterlingsarten** des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.
Zauneidechsen wurden vereinzelt am Rande des Untersuchungsgebietes (Böschung zur B49) nachgewiesen, eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben kann jedoch ausgeschlossen werden.
Im Hinblick auf im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten **Säugetierarten** kann das Vorkommen von Wildkatzen aufgrund von vorhandenen Störfaktoren ausgeschlossen werden, obwohl der Untersuchungsbereich im Verbreitungsgebiet dieser Art liegt. Das Vorkommen der **Haselmaus** hingegen wurde durch indirekten Nachweis (Sommernester) sowie die Sichtung eines Individuums bestätigt. Aufgrund der Nachweise in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gegeben und eine Einzelartenprüfung erforderlich.
Bei der Untersuchung von **Fledermausvorkommen** wurden mindestens fünf Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Das Plangebiet wird hierbei vor allem für Durchflüge sowie als Zwischen- oder Teiljagdrevier genutzt. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit ergibt sich für einzelne Arten, die neben Nahrungssuche und Durchflügen auch für eine Quartiersnutzung im direkten Eingriffsbereich in Frage kommen. Eine vertiefende Einzelartenprüfung wird deshalb für Zwergfledermaus, Kleinabendsegler und Rauhautfledermaus durchgeführt.
Bei der avifaunistischen Erhebung von europäischen **Vogelarten** wurden insgesamt 26 Arten im Untersuchungsbiet festgestellt. Neben einigen Arten mit günstigem Erhaltungszustand (gem. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen) befinden sich hierunter mit Stieglitz, Grünfink, Fitis und Star auch Arten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand. Diese Arten wurden einer Einzelfallprüfung unterzogen.

Der ausführliche Bericht zu den nachgewiesenen Arten sowie die jeweiligen Einzelfallprüfungen können dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

11.2 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen uns Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wird insbesondere für den Neubau der Feuerwehr bereits befestigte bzw. überformte Fläche in Anspruch genommen. Außerhalb des Bereichs der Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine weiteren Flächen dauerhaft in Anspruch genommen. Angrenzende Gehölzbestände können vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.
Baubedingte Auswirkungen hinsichtlich Staub- und Schadstoffeinträgen sowie optischen und akustischen Störeffekten können aufgrund des räumlich und zeitlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahme vernachlässigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baumaschinen die geltenden Emissionswerte für Schadstoffe und den Bestimmungen zum Lärmschutz einhalten und insbesondere kein nächtlicher Baubetrieb erfolgt.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

Durch die Lage an der Kreisstraße bzw. L3020, am Siedlungsrandbereich sowie in unmittelbarer Nähe der B49-Trasse ist eine Barrierewirkung für die Flächen bereits gegeben. Wesentliche Grünachsen, die als Migrationskorridore vom Siedlungsbereich zu den Außenbereichen dienen können, sollen weitestgehend erhalten bleiben.
Das Schlagrisiko für Vögel könnte sich erhöhen, wenn bei den geplanten Anlagen, insbesondere dem Feuerwehrgebäude, größere verspiegelte oder verglaste Flächen verbaut werden.

Betriebsbedingte Wirkungsprozesse

Vorhandenen Baumhecken im und um den Eingriffsbereich bieten Lebensstätten, in denen akustische oder visuelle Störeffekte wirken können. Da aber bereits jetzt Störwirkungen durch die bereits vorhandenen menschlichen Nutzungen (Verkehr, Sport, Lager etc.) ausgehen werden die Störungen v. a. durch den Betrieb der Feuerwehr zwar zunehmen, allerdings nicht in einem populationswirksamen Ausmaß. Durch die Siedlungsrandlage und vorhandene Straßen kann zudem von einer gewissen Störungstoleranz der im Umfeld vorkommenden Arten ausgegangen werden.
Hinsichtlich des Risikos von Kollisionen wird durch den Betrieb der Feuerwehr von keinen signifikant höheren Kollisionsrisiken ausgegangen, da aus dem alltäglichen Feuerwehrbetrieb eher wenige Fahrzeugbewegungen resultieren und es sich bei Einsätzen und eventuellen Veranstaltungen eher um Einzelereignisse handelt.

11.3 Zusammenfassung und Prüfergebnis

Im Wirkraum des Vorhabens wurden Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Es handelt sich um in erster Linie jagende Fledermausarten, die aber auch Baumhöhlen als Tagesschlafplätze in Planungsgebiet nutzen können. Im Zuge der faunistischen Kartierung wurde mehrere Bäume mit Quartierpotenzial im direkten Eingriffsbereich des Vorhabens oder dem unmittelbaren Randbereichen festgestellt. Eine tatsächliche Quartiersnutzung wurde nicht festgestellt. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit dem geplanten Feuerwehrgebäude in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdrevier. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern. Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Individuen sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle).

Das Vorkommen der Haselmaus wurde im Zuge der faunistischen Untersuchung auch im nahen Umfeld des Eingriffsbereiches nachgewiesen. Durch eine Vergrämung, Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle bei Rodungsarbeiten sowie den Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen können Tötungen und Verletzungen von Individuen der Haselmaus vermieden werden. Es bleiben für die Art ausreichende Gehölzstrukturen im Planungsgebiet erhalten, so dass die ökologische Funktion der beanspruchten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für die Haselmaus nicht grundlegend verschlechtern.

Eine Betroffenheit der im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes nachgewiesenen Zauneidechse kann aufgrund der Entfernung zum direkten Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche als Brutvögel nachgewiesen. Dazu zählen auch neun Arten in ungünstigem bis schlechten Erhaltungszustand, von denen vier Arten im direkten Eingriffsbereich bzw. den Randbereiche brüten. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind aufgrund des räumlich begrenzten Umfangs für die Arten im Umfeld kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.

Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlichen und räumlichen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die nachweislich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellen Bau und Betrieb des geplanten Feuerwehrgebäudes ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar, zumal die späteren Freiflächen als Teillebensraum genutzt werden können.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 „Am Spies“ in Wetzlar-Garbenheim - unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen - keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind - im artenschutzrechtlichen Sinne - unerheblich.

- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die nachweislich vorkommenden Brutvögel, Fledermausarten und die Haselmaus ist ausgeschlossen bzw. bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

12 Bisherige Verfahrensschritte

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

In der folgenden Tabelle wird der bisherige Verfahrensablauf noch einmal zusammengefasst

Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 9 "Am Spies" gem. § 13 a BauGB	23.02.2021
Verkleinerung des Geltungsbereichs zwecks Verfahrensbeschleunigung	27.09.2023
Erneute Änderung des Geltungsbereichs aufgrund der Verlagerung des Bauortes der Feuerwache auf den Festplatz Garbenheim	26.09.2024
Verfahrensumstellung auf das Regelverfahren (Kenntnisnahme der Mitteilungsvorlage im Magistrat, danach zur Kenntnisnahme an den Ortsbeirat Garbenheim)	*01.09.2025*
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	11.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	13.10.2025 bis einschl.14.11.2025
Entwurfsbeschluss	
Bekanntmachung der Offenlage	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB	…… bis einschl ……
Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB	…… bis einschl ……
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung der Rechtskraft	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebiets in Garbenheim 4
Abbildung 2 Ansicht geplantes Feuerwehrgebäude (BauTec GmbH) 5
Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)..... 6
Abbildung 4 Auszug aus der Darstellung des wirksamen Stands der Flächennutzungsplanung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.01.2024 7
Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan (Ursprungsplan)/ Bereich der 1. Änderung (rot gestrichelt) 8
Abbildung 6 Ausschnitt aus dem HLNUG HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement-Viewer www.hwrm.hessen.de | Stand 17.07.2023)..... 13
Abbildung 7 Auszug aus der Altflächendatei der Stadt Wetzlar (INGRADA)..... 14
Abbildung 8 Auszug aus dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (Bodengesamtbewertung) 17
Abbildung 9 Ausschnitt aus dem BodenViewer Hessen des HLNUG (www.bodenviewer.hessen.de / zuletzt abgerufen 18.03.2025)..... 18
Abbildung 10 Auszug Lageplan Wetzlar-Garbeinheim, Wannsweg / Am Spies | Einschätzung zur Kampfmittelbelastung des RP Darmstadt Wz687-2024 (RP Darmstadt, Layout angepasst)..... 19
Abbildung 11 Untersuchungsgebiet der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (rot) und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (blau) (erstellt durch Büro NaturProfil) 30

Aufgestellt
Juli 2026

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Wieneck