



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

| | | |
|--------------------------|------------|-------------------|
| Amt für Stadtentwicklung | 08.01.2021 | 1907/21 - I/644 - |
|--------------------------|------------|-------------------|

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Top | Abst. Ergebnis |
|---|----------------------|------------|-----------------------|
| Magistrat | 18.01.2021 | | |
| Ortsbeirat Münchholzhausen | | | |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss | | | |
| Bauausschuss | | | |
| Stadtverordnetenversammlung | | | |

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
60. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Schattenlänge“,
- Abschließender Beschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen
Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfahrensvermerken
Begründung mit Umweltbericht

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse
 - 1.1. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen; der Anregung des Regierungspräsidiums Gießen wird nicht gefolgt.
 - 1.2. Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- 1.3. Die Hinweise der Botanischen Vereinigung für Naturschutz in Hessen werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.4. Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.5. Die Hinweise des Wasserverbandes Kleebach werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.6. Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.7. Die Hinweise der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen
-
2. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1. bis 1.7. einschließlich der Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Wetzlar, den 08.01.2021

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes in Wetzlar-Münchholzhausen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes geschaffen werden. Weiterhin soll die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in Münchholzhausen ermöglicht werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche soll nach Norden um ca. 0,5 ha erweitert werden. In diesem Bereich erfolgt eine entsprechende Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche. Zudem soll im Süden des Plangebietes ca. 0,7 ha der gemischten Baufläche zukünftig als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber dem Einleitungsbeschluss aus dem Jahr 2008 umfasst der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes mittlerweile nur noch den Geltungsbereich des sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplanes. In der Fassung des Aufstellungsbeschlusses von 2008 reichte der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes bis zur nördlich gelegenen Landesstraße L 3451 und umfasste somit auch den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Schattenlänge“. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr lediglich den 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Schattenlänge“ und wird im Süden begrenzt von der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) sowie von der Mischgebietsbebauung entlang der Gießener Straße, im Westen von der Wohnbebauung entlang der Forststraße und der Weingartenstraße sowie im Norden und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bisheriges Planverfahren

Der Einleitungsbeschluss zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14. Februar 2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 7. Februar bis einschließlich 21. Februar 2014 statt. Die Unterlagen wurden von drei Personen eingesehen; es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24. Januar 2014 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. Februar 2014.

Mit dem durch die Stadtverordnetenversammlung am 31. August 2017 gefassten Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“ wurde nach zwischenzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens (mit Beschluss der Stadtverordneten vom 09. Februar 2017) die Planung wieder aufgenommen. Im gleichen Zuge wurde der Entwurfsbeschluss der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die Offenlage des Entwurfs beschlossen. Im Anhang des Entwurfsbeschlusses wurde in Form einer Synopse der Umgang mit den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen dargelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für die beiden Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04. Oktober bis einschließlich 07. November 2017 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 25. September 2017 bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. September 2017 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. November 2017.

Der abschließende Beschluss der Flächennutzungsplanänderung wurde am 01.03.2018 bereits gefasst. Nach Vorlage der Flächennutzungsplanänderung bei der Genehmigungsbehörde im Regierungspräsidium Gießen monierte diese eine fehlerhafte Abweichung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zwischen dem Planstand zur Offenlage gegenüber dem des abschließenden Beschlusses, da insbesondere die Darstellung der im Bebauungsplan als solche festgesetzten kleinen Grünfläche westlich des Sondergebietes „Einzelhandel“ fehlte. Es erfolgte eine Einigung mit dem RP, dass der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage einer erneuten Beschlussfassung des entsprechend offengelegten Planstandes erneut gestellt werden soll. Dementsprechend wird nunmehr im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan die bisher aufgrund der fehlenden Beschlussfassung nicht wirksam gewordene Flächennutzungsplanänderung formal erneut den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt, die nunmehr die Grünfläche entsprechend des Standes des Planentwurfs zur Offenlage enthält. Materiell entstehen durch die Aufnahme der Grünfläche in die Darstellungen keine weiteren Rechtsfolgen für Dritte. Änderungen an der Abwägung sind nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung mit Anregungen und Hinweisen vom Regierungspräsidium Gießen, von der Abteilung für den ländlichen Raum des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, von der Botanischen Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V., vom FD Wasser und Bodenschutz des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, vom Wasserverband Kleebach, der PLEdoc GmbH sowie der Unitymedia Hessen GmbH & Co KG abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Hinweise oder Anregungen enthalten, sind einschließlich Abwägungsempfehlungen als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen; mit der Bekanntmachung durch die Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) wird die Änderung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.