

***Umweltbezogene Stellungnahmen***  
*aus den Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht

Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht  
Träger öffentlicher Belange

Ansprechpartner/in: Frau Böth

Zimmer: 222

Telefon: 06421 405-1523

Fax: 06421 405-1650

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: TOEB@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/2026-0007

(bitte bei Antwort angeben)

15.04.2026

**Beteiligungsverfahren (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Bauleitplanung der Stadt Wetter (Hessen), Stadtteil Oberrospe**

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 55 „Schutzbereich Ost“

- Ihre E-Mail vom 12.02.2026 – Ihr Schreiben vom 11.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

**Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz**

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Durch den **Fachdienst Bauen** werden weder Anmerkungen noch Bedenken geltend gemacht.

**Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt:**

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. **Aus wasserrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden.**

Wenn das Abwasser und anfallende Niederschlagswasser an einen öffentlichen Kanal angeschlossen wird, ist abwasserrechtlich für den Einzugsbereich der Kläranlage Lahntal-Göttingen die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

• **Servicezeiten:**  
Montag bis Freitag  
8.00 – 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**  
Im Lichtenholz 60  
35043 Marburg-Cappel  
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**  
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)  
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**  
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00  
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19  
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

Wird das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück (dezentral) gezielt in den Untergrund versickert, so liegt ein Benutzungstatbestand gemäß §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor und bedarf einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis, die beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, zu beantragen ist.

Der Fachdienst Naturschutz äußert sich aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht wie folgt:

Seitens des **Fachdienstes Naturschutz** ist eine abschließende Stellungnahme aufgrund der noch nicht vollständigen Planunterlagen derzeit nicht möglich.

**Die folgenden Punkte sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.**

#### Artenschutz

Um das Tötungsverbot des § 44 (1), Satz 1 BNatSchG zu befolgen, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutperiode, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen in der Brutzeit sind die Arbeiten durch Einschaltung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu beaufsichtigen und zu kontrollieren. Der Baubeginn darf erst nach Freigabe des Baufeldes durch die ÖBB erfolgen. Die Maßnahmen sind zeitnah zu dokumentieren und mit der UNB abzustimmen.

Die als Ausgleich für die Feldlerche geplante CEF-Maßnahme (M1) ist ebenfalls mit der ÖBB abzustimmen und die fachgerechte Umsetzung von ihr zu dokumentieren. Die Umsetzung muss vor Baubeginn funktionsfähig abgeschlossen, durch Pachtvertrag abgesichert und der UNB nachgewiesen sein. Shape-Dateien zur Erfassung der Fläche in NATUREG sind spätestens mit der Umsetzung (vor Rechtskraft des B-Plans) der UNB vorzulegen.

#### Eingrünung

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage ist eine intensive Eingrünung der neuen Wache zur freien Landschaft (insbesondere nach Westen und Süden) planerisch vorzubereiten. Dabei sollen die Maßnahmen zur Förderung von Neuntöter und Raubwürger gemäß der Maßnahmenplanung für das VSG (MP 2023 S. 64 ff.) berücksichtigt werden. Die Anpflanzungen um das Feuerwehrgebäude sollen zur Verbesserung der Brutplatzqualität der beiden Arten durch Anlage geeigneter standortgerechter Gehölze, bevorzugt dorniger Gebüsche (Schlehe, Weißdorn, Rose), mit vorgelagerten Saumstrukturen genutzt und entsprechend gestaltet werden.

#### Bilanzierung

Die Zusatzbewertung für Biologische Vielfalt gemäß Anlage 2 zur KompV (Nr. 2.2.4 i. V. m. 2.3) mit 3 BWP auf die Felderchenfläche ist nicht zulässig, da diese Funktion bereits in der Grundbewertung des Biotoptyps 11.194 berücksichtigt ist. Rein rechnerische Überschüsse aus der E/A-Bilanzierung der Bauleitplanung sind nicht auf andere zukünftig ggf. geplante Eingriffe anrechenbar. Dies wäre nur durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung über die Beantragung und Anerkennung einer Ökokontomaßnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

#### Hinweis

Redaktionelle Überarbeitung des Folgenden Absatzes:

*Vergleicht man die Böden mit den Böden der **Gladenbacher Agrarflur** wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier überwiegend im unteren bis mittleren Bereich liegt, höherwertigere Flächen finden sich erst in tieferen Lagen südlich und westlich des Plangebiets.*

### **Fachbereich Gefahrenabwehr**

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in **brandschutztechnischer Hinsicht** wie folgt Stellung.

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Stadt Wetter als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- In dem Stadtteil von Wetter Oberrospe steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen

### **Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz**

Aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nehmen wir wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

- Das überplante landwirtschaftliche Flurstück Gemarkung Oberrospe; Fl.: 2; St.: 20 und die geplante Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich Gemarkung Oberrospe; Fl.: 4; St.: 22 tlw. wird, laut Agrarplan Hessen, als 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft.
- Wir weisen darauf hin, dass die o.g. Flächen, laut Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt. Im Regionalplan wird hierzu ausgeführt, dass das Vorranggebiet für die Landwirtschaft der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben soll. Die Planungen widersprechen diesen Vorgaben.
- Es sollte erneut geprüft werden, ob der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich nicht anderweitig ausgeglichen/durchgeführt werden kann da eine einheitlich bewirtschaftete Fläche von ca. 1,23 ha zerschnitten würde. Anzustreben wäre hier, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Hier könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

**Die vorgelegten Planungen aus agrarstruktureller Sicht als bedenklich bewertet werden.**

**Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen**

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen** geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf grundsätzlich keine Bedenken.

**Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (FB 80 MoVe)**

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** geprüft und nimmt wie folgt Stellung.

Der **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** hat die Pläne zur Kenntnis genommen und es bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die geplante Umsetzung.

**Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr**

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Radverkehr, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** geprüft. Zum Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Hinweise den Radverkehr betreffend s. Gliederungsvorlage 3 b).

**Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Klimaschutz und Kreisentwicklung**  
**nimmt wie folgt Stellung:**

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das Team Klimaschutz, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Team Klimaschutz gibt es gegen die Änderungen im genannten Plangebiet keine Einwände.

Im Zuge der räumlichen Nähe zur Heizzentrale des Blockheizkraftwerkes Oberrospe ist die Prüfung eines Anschlusses des Feuerwehrgerätehauses an das bestehende Nahwärmenetzes in Betracht zu ziehen. Eine Belegung der Dachflächen mit PV- bzw. Solarthermie ist zu begrüßen.

**Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)**

Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)** nimmt wie folgt Stellung:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung „Schutzbereich Ost“ im Stadtteil Oberrospe ausdrücklich.

Die geplante Zentralisierung der Feuerwehrstandorte im Schutzbereich Ost ist angesichts des erheblichen Sanierungsbedarfs an den bestehenden Gerätehäusern nachvollziehbar und stellt eine zukunftsfähige Lösung dar. Ein leistungsfähiger und verlässlich erreichbarer Feuerwehrstandort ist auch für ansässige Unternehmen ein wesentlicher Standortfaktor, da er zur Sicherstellung von Betriebssicherheit, Investitionsschutz und zur Einhaltung versicherungs- sowie arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen beiträgt.

Seitens der WFG bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Einwände.

**Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Böth



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35396 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00004#2026-00002  
Dokument Nr.: 1060-2026-103209

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 11.02.2026

Datum 18. März 2026

**Bauleitplanung der Stadt Wetter (Hessen)**  
**hier: Bebauungsplan Nr. 55 „Schutzgebiet Ost“ im Stadtteil Oberrosophe**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 11.02.2026, hier eingegangen am 11.02.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (ca. 0,4 ha) sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ (ca. 0,3 ha). Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 0,7 ha. Auf der Fläche soll ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus der Ortsteile Mellnau, Oberrosophe und Unterrosophe errichtet werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der zu schützenden Exposition einer landschaftsbestimmenden Gesamtanlage mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung (Burgruine Mellnau).

Hausanschrift:  
35394 Gießen • Colemanstraße 5  
**Postanschrift:**  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (RPM-E 2025) sieht für den geplanten Geltungsbereich im nördlichen Bereich ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* und im südlichen Bereich ein *VRG für Landwirtschaft*, überlagert durch ein *VBG für den Grundwasserschutz*, vor.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Laut Begründung wird das Plangebiet nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit gering bewertet, bei mittlerem Ertragspotenzial. Es handele sich somit um keine besonders hochwertige Ackerfläche.

Dennoch ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen (...) und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010).

Falls in den *VRG Siedlung Bestand* keine Flächen zur Verfügung stehen, können für Ortsteile, für die in der Karte keine *VRG Siedlung Planung* ausgewiesen sind, am Rande der Ortslagen zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010).

Darüber hinaus sind gemäß Ziel 5.1-2 des RPM 2010 splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen. Baumaßnahmen im Außenbereich tragen in erheblichem Umfang zur Zersiedlung bei und sind daher auf das unabweisbare Mindestmaß zu beschränken. Hierbei sind auch die raumordnerischen Schutzkategorien mit ihrer die Bebauung ausschließenden Wirkung zu beachten. Eine klare Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft soll erreicht werden.

Der vorliegend geplante Standort befindet sich jedoch abgesetzt von der Ortslage von Oberrospe im Anschluss an das bestehende Blockheizkraftwerk. Durch die Realisierung des Vorhabens würde der bereits bestehende Siedlungssplitter verfestigt und eine fingerförmige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein begünstigt werden. Dies widerspricht dem oben genannten Ziel 5.1-2 des RPM 2010.

Zunächst wird in der Begründung erläutert, dass das Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Oberrospe errichtet werden soll, da von den anderen beiden Ortsteilen aus die vorgegebenen Hilfsfristen nicht eingehalten werden können. Die Unterlagen enthalten eine Alternativenprüfung, die neben dem vorgesehenen Geltungsbereich noch den bisherigen Standort des Feuerwehrgerätehauses in der Ortslage von

Oberrospe sowie den Standort südlich des Blockheizkraftwerks im Anschluss an die Ortslage umfasst. Als Hauptkriterien für die Standortsuche wurden die Flächenverfügbarkeit sowie die Verkehrsanbindung herangezogen, weitere Kriterien werden nicht genannt.

In der Begründung wird zwar dargelegt, aus welchen Gründen die beiden Alternativflächen nicht in Betracht kommen. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen ist allerdings noch nicht nachvollziehbar, warum letztlich nur die ausgewählte und deutlich von der Ortslage abgesetzte Fläche in Frage kommt. Weitere Standorte, wie zum Beispiel die Flächen im südlichen Anschluss an die Ortslage von Oberrospe an der Kantor-Schmidt-Straße, für die sowohl der RPM 2010 als auch der RPM-E 2025 ein *VBG für Landwirtschaft* festlegen, wurden bislang nicht in die Prüfung einbezogen.

Die Alternativenprüfung ist im weiteren Verfahren um die oben genannten Aspekte zu ergänzen und entsprechend zu vertiefen.

Hinsichtlich der Lage innerhalb der zu schützenden Exposition der Burgruine Mellnau wird in den Planunterlagen nachvollziehbar dargelegt, dass u.a. wegen der nur eingeschossigen Bauweise und der vorgesehenen randlichen Eingrünung nicht von einer erheblichen optischen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich.

#### **Grundwasser, Wasserversorgung**

**Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Gegen das geplante Vorhaben bestehen hinsichtlich der Lage des Plangebietes aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiterin: Frau Janssen, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4233**

In der vorliegenden Planung ist der Neubau eines Feuerwehrhauses geplant. Zur Abwasserentsorgung wird angegeben, dass das Plangebiet an die bis zum benachbarten Blockheizkraftwerk liegende öffentliche Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen wird.

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 100, DWA A 102-1, DWA M 102 4) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen. Die Abweichung von einer Entwässerung im Trennsystem ist zu begründen.

Die textliche Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von Bewegungsflächen wird ausdrücklich begrüßt. Dies trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserhaushalts bei.

Es ist darzustellen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasserrückhalte- und -versickerungsanlagen usw.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind. Die Leistungsfähigkeit der Kanalnetze ist durch Abstimmung mit dem Betreiber sicherzustellen.

Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Kanalisation wirkt sich auf das Entlastungsverhalten der vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen aus. Der emissionsbezogene Nachweis über die Entlastungsfracht (Einhaltung Stand der Technik) ist mit einem Schmutzfrachtsimulationsmodell (i. d. R. SMUSI) zu erbringen. In der aktuell vorliegenden Schmutzfrachtberechnung der Kläranlage Lahntal-Göttingen (IST-Zustand 2021) ist das Plangebiet teilweise als Außengebiet (AK1) berücksichtigt. Bei der nächsten Überarbeitung der Schmutzfrachtberechnung ist das Plangebiet entsprechend zu berücksichtigen. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis der unterhalb liegenden Mischwasserentlastungsanlage kann erforderlich sein.

Im Übrigen verweise ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 ([https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi\\_belange\\_bauleitplanung-v1.1\\_1.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf)). Darin sind u.a. die wesentlichen rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserbeseitigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst.

### **Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241**

### **Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten**

Die aktuelle Datenlage im Fachinformationssystem für Altlasten lässt keine Einwände gegen die Planung erheben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

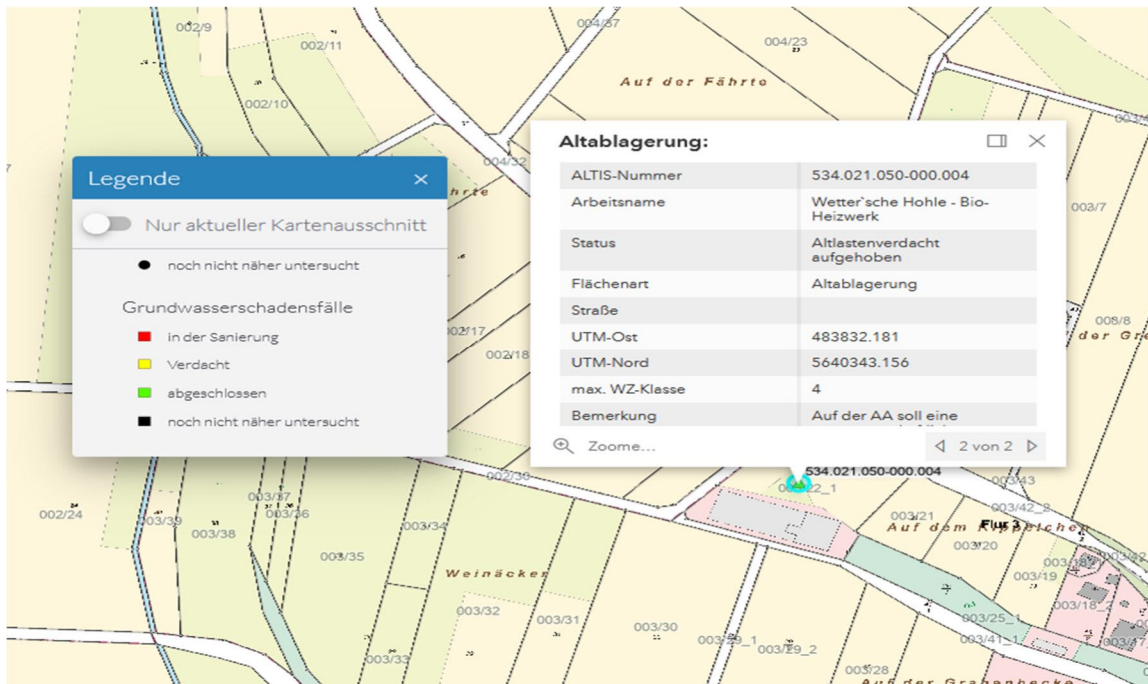
### **Begründung**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem

Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt folgender Eintrag vor:

Kartenausschnitt aus dem FIS-AG-Viewer:



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Die Altfläche wurde vor dem Neubau des Blockheizkraftwerkes bereits umfangreich erkundet. Danach bestanden bzgl. Nutzung und Bebauung keine Gefährdungen. Gegen den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Nachbargrundstück bestehen aus altlastenfachlicher Sicht ebenso keine Einwände.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem GewerbeRegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

### **Vorsorgender Bodenschutz:**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

### **Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395**

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

### **Bergaufsicht**

**Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Laut den mir vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt, nach den hier vorliegenden Unterlagen, somit nicht vor.

### **Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501**

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

Der Geltungsbereich (etwa 0,9 ha) liegt vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und nach dem Agrarplan Mittelhessen handelt es sich um 1a Flächen, welche die höchste Wertigkeitsstufe haben.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen. Es würde sehr begrüßt werden, wenn die betroffene landwirtschaftliche Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung stünde.

Für die weitere Planung soll die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen vermieden werden. Diese können z.B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

### **Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531**

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet

Nicht betroffen

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

**Bauleitplanung**

**Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352**

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Bei der Standortwahl für den neuen Feuerwehrstützpunkt der Ortsteile Mellnau, Oberrosphe und Unterrosphe wurden laut Begründung Punkt 1.1.1 die Hauptkriterien Flächenverfügbarkeit und Verkehrsanbindung in den Vordergrund gestellt.

Der nun gewählte Standort westlich des Blockheizkraftwerkes erfüllt diese Kriterien, jedoch werden städtebauliche Belange außer Acht gelassen.

Der Standort für das Blockheizkraftwerk wurde bereits abgesetzt der Ortslage gewählt und mit der westlichen Erweiterung für die Feuerwehr würde der von der Ortsrandlage abgesetzte Siedlungssplitter noch erweitert.

Die Argumente für die östlich des Blockheizkraftwerkes gelegene Fläche 2 sind nicht durchschlagend, da neben der Überwindung einer Böschung die fehlende Verkaufsbereitschaft des Flurstücks 21 nicht zu einem Ausschluss des markierten Flurstücks 20 bzw. 19 führen muss. Ich empfehle daher eine erweiterte Standortalternativenprüfung, die auch Flächen in Ortsrandlage von Oberrosphe berücksichtigt.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **42.2** Kommunale Abfallentsorgung/Abfallentsorgungsanlagen und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

per E-Mail

Ihr Zeichen: Herr Hausmann  
Ihre Nachricht vom: 11.02.2026  
Unser Zeichen: mvg  
  
Auskunft erteilt: Herr Muth  
Telefon: 06421/95389-11  
E-Mail: s.muth@zma-mittelhessen.de  
Auskunft erteilt: Frau von Glahn  
Telefon: 06421/95389-16  
E-Mail: m.vonglahn@zma-mittelhessen.de

Datum: 18.03.2026

Bauleitplanung der Stadt Wetter (Hessen), Stadtteil Oberrosophe

## **AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55 „SCHUTZBEREICH OST“**

sowie

## **AUFSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „SCHUTZBEREICH OST“**

**Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Abwassertechnische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannten Bauleitplanung kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte 1-4 im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt der uneingeschränkten Anwendung der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) in der Fassung des 21. Nachtrags, gültig ab 01.01.2026.

#### **1. Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Mischsystem auszuführen.

#### **2. Schmutzwasserbeseitigung**

Nach den dem ZMA vorliegenden Informationen ist das benachbarte Blockheizkraftwerk über eine private Hausanschlussleitung im öffentlichen Raum (Flur 3, Flurstück 41/1 „Auf der Grabenhecke“) an den Mischwasserkanal in der Höfstraße angebunden. Diese Leitung stellt keine öffentliche Abwasserinfrastruktur dar und kann daher nicht als gesicherte Erschließungsgrundlage für das Plangebiet dienen.

Für den geplanten Feuerwehrstandort ist daher grundsätzlich ein eigener Hausanschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Höfstraße herzustellen.

Sollte der Vorhabenträger eine Mitbenutzung der bestehenden privaten Leitung des Blockheizkraftwerks anstreben, kann der ZMA einer solchen Lösung unter der Voraussetzung zustimmen, dass gemäß § 3 Abs. 2 und 3 EWS eine Grunddienstbarkeit bzw. Baulast zugunsten einer gemeinsamen Anschlussleitung rechtssicher eingetragen wird und die private Leitung die technischen Anforderungen erfüllt.

Die endgültige Anbindung an die öffentliche Abwasseranlage über eine eigene Hausanschlussleitung könnte dann im Rahmen späterer Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden.

Die anfallenden Schmutzwassermengen sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und die hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen ist daraufhin noch zu prüfen.

### **3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen eine Rückhaltung, Verwertung und eine Versickerung von Niederschlagswasser vor. Diese Zielsetzung wird aus Sicht des ZMA ausdrücklich begrüßt.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist gemäß § 5a der Entwässerungssatzung des ZMA vorzunehmen. Dabei ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, das die geplanten Maßnahmen beschreibt und hydraulisch nachweist. Der zulässige maximale Abfluss in die öffentliche Kanalisation beträgt 4 l/s je Hektar Grundstücksfläche.

Wasserrechtlich erforderliche Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen und dem ZMA bei Einreichung des Entwässerungsantrages vorzulegen.

### **4. Umgang mit potenziell belastetem Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von potenziell belasteten Flächen (z. B. Einsatz-, Alarm- und Bewegungsflächen) ist getrennt zu erfassen. Vor der Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist eine geeignete Vorbehandlung (z. B. Leichtflüssigkeitsabscheider) vorzusehen. Die Einleitung unzulässiger oder schädlicher Stoffe im Sinne der Entwässerungssatzung ist unzulässig.

Wir bitten, die genannten Anforderungen im weiteren Planverfahren verbindlich zu berücksichtigen und umzusetzen. Zudem bitten wir um Beteiligung an der weiteren Planung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Sebastian Muth  
Technischer Leiter/stellv. Geschäftsführer

Monika von Glahn  
Technische Mitarbeiterin

*(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig)*

## Bebauungsplan Nr. 55 „Schutzbereich Ost“ Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anmerkung, Anregung zur Offenlage als Niederschrift durch [REDACTED]  
[REDACTED] vom 24.02.2026

[REDACTED] spricht am 24.02.2026 persönlich in den Räumen der Bauverwaltung des Rathauses Wetter vor und sieht die Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Auf einem Teilbereich des städtischen Grundstücks Gemarkung Oberrospe, Flur 4, Flurstück 22/0 ist die Herstellung eines Blühstreifens vorgesehen. [REDACTED] hat dieses Grundstück für eine landwirtschaftliche Nutzung im Jahr 2008 gepachtet. Außerdem ist er Eigentümer bzw. Bewirtschafter der nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Herstellung eines Blühstreifens auf einem Teilstück des städtischen Flurstücks, würde seine Bewirtschaftungsfläche durchschneiden, sodass eine einheitliche landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich wäre.



Ausschnitt aus dem BPL-Entwurf Nr. 55 „Schutzbereich Ost“

2

Herstellung und Pflege eines Blühstreifens  
(Festsetzung Ziff. 1.3.5)

[REDACTED] ist Eigentümer des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks Gemarkung Oberrospe, Flur 4, Flurstück 21/0. Im nördlichen Bereich des Flurstücks existiert bereits ein Grün-/Gehölzstreifen. Er wäre bereit von seinem Grundstück im nördlichen Bereich ein Teilstück in gleicher Größe für die Herstellung eines Blühstreifens abzugeben, sofern auf die Herstellung auf dem städtischen Grundstück verzichtet wird.

