



Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Oberrosphe

Bebauungsplan Nr. 55 **„Schutzbereich Ost“**

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Juli 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.1.1	Alternativenprüfung	2
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2	Planverfahren	8
2.1	Verfahrensschritte	8
2.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	8
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	9
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	9
4	Planerische Rahmenbedingungen	11
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	11
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	14
4.3	Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“	15
5	Festsetzungen	16
5.1	Art der baulichen Nutzung:	16
5.1.1	Teilgeltungsbereich 1: Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
5.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	17
5.3	Verkehrerschließung	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
5.5	Teilgeltungsbereich 2: Ausgleichsfläche Feldvogelförderung	17
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.7	Grünordnung	18
5.8	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	19
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
6	Flächenbilanz	20
7	Begriffsbestimmungen	21
8	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	21
8.1	Ldk. Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr (Stllgn. 15.04.2026)	21
8.2	Regierungspräsidium Gießen (Stllgn. 18.03.2026)	22
8.3	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (Stllgn. 18.03.2026)	22
8.4	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (Stllgn. 12.03.2026)	23

Abbildungen

Abbildung 1: Schutzbereich Ost – bisherige Standorte	1
Abbildung 2: Lage des Plangebietes – Ausschnitt OSM	2
Abbildung 3: Fläche 2 – HVBG Daten 2025	2
Abbildung 4: Fläche 2 – HVBG Daten 2025	4
Abbildung 5: Grundrissplan, flächenbereinigt	4
Abbildung 6: Alarmparkplätze seitlich vom Gebäude	5
Abbildung 7: Überschwemmungsgebiet – HWRM Viewer	5
Abbildung 8: Überschwemmungsgebiet – HWRM Viewer	6
Abbildung 9: Räumliche Lage – DTK25	6
Abbildung 10: Teilgeltungsbereich 1 auf ALKIS-Basis	7
Abbildung 11: Teilgeltungsbereich 1 auf Luftbildbasis (HVBG)	7
Abbildung 12: Teilgeltungsbereich 2 auf ALKIS-Basis	7
Abbildung 13: Teilgeltungsbereich 2 auf Luftbildbasis (HVBG)	7
Abbildung 14: HLNUG - Bodenvviewer	10
Abbildung 15: Regionalplan Mittelhessen 2010	11
Abbildung 16: Regionalplan MH – Entwurf 2025	11
Abbildung 17: Blick nach Mellnau	13
Abbildung 18: Ortseinfahrt Oberrosphe	13
Abbildung 19: Flächennutzungsplan - vor der Änderung	14
Abbildung 20: Flächennutzungsplan - nach der Änderung	14
Abbildung 21: Plangebiet und BPL „Blockheizkraftwerk“	15
Abbildung 22: Bebauungsplanentwurf, Teilgeltungsbereich 1	16
Abbildung 23: Bebauungsplanentwurf, Teilgeltungsbereich 2	17

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Schutzbereich Ost – bisherige Standorte

Der Schutzbereich Ost der Freiwilligen Feuerwehr Wetter (Hessen) erstreckt sich auf die Standorte Mellnau, Oberrosphe und Unterrosphe. Auf jedem der genannten Stadtteile betreibt die Stadt Wetter (Hessen) ein entsprechendes Feuerwehrgerätehaus.

Im Rahmen der regelmäßigen Vor-Ort-Begehungen des feuerwehrtechnischen Prüfdienstes stellte sich bei den Bestandsgebäuden ein erheblicher Sanierungs- und Umbaubedarf heraus. Nach Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für Sanierung und Umbau sowie Berücksichtigung des fehlenden Ausbauplatzes (Anbau von getrenntgeschlechtlichen Umkleiden mit Sanitärtrakt und Erweiterung der Parkplatzflächen an drei Standorten) einerseits und der zu erwartenden Neubaukosten für ein zentrales Feuerwehrhaus andererseits, fiel die Entscheidung, die Einzelstandorte aufzugeben und stattdessen einen Neubau zu realisieren und die bisher eigenständigen Feuerwehren zusammen zu legen.

Als geeigneter Standort wurde der Stadtteil Oberrosphe ausgewählt, da er von allen Feuerwehren im Schutzbereich Ost gleichermaßen gut erreichbar

bar ist. Die Stadtteile Mellnau und Unterrosphe scheiden zudem als gemeinsamer Standort aus, da hier die Hilfsfristen nicht eingehalten werden könnten.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge dient. Diese Aufgabe liegt originär in der Zuständigkeit der Stadt Wetter (Hessen). Aufgrund der Bedeutung der Freiwilligen Feuerwehr für das Gemeinwesen ist die Bauleitplanung im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter (Hessen) hat daher in ihrer Sitzung am 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Schutzbereich Ost" im Stadtteil Oberrosphe sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

1.1.1 Alternativenprüfung

1.1.1.1 Alternativflächen



Abbildung 2: Lage des Plangebietes – Ausschnitt OSM

Im Stadtteil Oberrosphe wurde sich mit verschiedenen möglichen Standorten auseinandergesetzt.

Hauptkriterien bei der Standortsuche waren:

- Flächenverfügbarkeit
- Verkehrsanbindung

Dabei kristallisierten sich insgesamt 6 potenzielle Standorte (siehe nebenstehende Abbildung) heraus:

1. Flur 2, Flst. 20 (Höfestraße)
2. Flur 3, Flurstück 9 (Höfestraße)
3. Flur 3, Flst. 20 (Höfestraße)
4. Bisheriger Standort: Flur 16, Flst. 3/1 (Blaues Lenchen 11)
5. Flur 14, Flurstück 51/1 (Kantor-Schmidt-Straße)
6. Flur 15, Flurstück 7/1 (Kantor-Schmidt-Straße)

1.1.1.2 Bewertung

zu 1: Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 2, Flurstück 20



Abbildung 3: Fläche 2 – HVBG Daten 2025

Das Grundstück liegt wie bei 2. unmittelbar an der zur Gemeindestraße herabgestuften ehemaligen Kreisstraße 2. Zwischen dem Straßenkörper und der Grundstücksfläche besteht keine Böschung, sodass der Zugang zu dem Grundstück einfach hergestellt werden kann. Der Standort ist im Falle eines Feuerwehreinsatzes für die Feuerwehrleute gut erreichbar und das Ausrücken der Feuerwehr ist problemlos möglich. Mögliche Behinderungen, die bei einer Feuerwache innerhalb einer Ortslage entstehen können (z.B. Rückstau durch parkende Fahrzeuge, Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs) sind

hier nicht zu erwarten.

Der Standort grenzt unmittelbar an die vorhandene Sonderbaufläche „Blockheizkraftwerk“. Auch dazu ergeben sich Synergieeffekte durch die erhöhte Sicherheit im Brandfall.

Gemäß Punkt 3. (Grundstück, Standortsuche /-auswahl) der Handlungsempfehlung „Musterfeuerwehrhaus Hessen“ des Hessischen Ministeriums des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz heißt es:

„Die Wahl des Standorts ist eine zentrale Grundlage für das Feuerwehrhaus. Dabei geht es nicht nur um die reine Grundstücksgröße, sondern um Lage, Erreichbarkeit und zukünftige, nachhaltige Nutzbarkeit. Ebenso wichtig ist jedoch auch die grundsätzliche Eignung des Grundstücks zur Bebaubarkeit sowie zur Realisierung der Zuwegung, um die Basis für ein kostenoptimiertes Feuerwehrhausprojekt zu schaffen. Wesentlich ist, dass das Feuerwehrhaus für die Einsatzkräfte schnell erreichbar ist, sowohl von ihren Wohnorten als auch von ihren Arbeitsplätzen. Ebenso wichtig für den Standort ist die gute Erreichbarkeit des Einsatzgebiets und möglicher

Gefahrenschwerpunkte innerhalb der Hilfsfrist. Auch die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets sollte frühzeitig berücksichtigt werden.

Die Größe des Grundstücks richtet sich nach dem Umfang des Feuerwehrhauses sowie den erforderlichen Außenflächen. Zukunftsfähige Standorte bieten idealerweise bauliche Reserven.

Die Standortentscheidung orientiert sich an der Bedarfs- und Entwicklungsplanung (BEP) der Kommune und muss die Einhaltung der Hilfsfrist sicherstellen. Die Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektor (KBI) ist dabei ein zentraler Schritt zur fachlichen Absicherung.“

All diese Kriterien treffen auf das vorgesehene Grundstück zu, sodass es aus Sicht der Stadt Wetter (Hessen) als das Geeignetste anzusehen ist.

zu 2: Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 3, Flurstück 9

Das Grundstück liegt an der zur Gemeindestraße herabgestuften ehemaligen Kreisstraße 2. Zwischen dem Straßenkörper und der Grundstücksfläche besteht eine hohe Böschung. Für die Herstellung einer geeigneten Feuerwehreinfahrt, wären erhebliche Erdarbeiten nötig. Die Topografie des Geländes ist für eine Bebauung schwierig, da hanglagig. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, aufgrund erwartbarer hoher Baukosten, wurde das Grundstück als nicht geeignet erachtet.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines ortsansässigen Vollerwerbslandwirts. Die Fläche wird als Ackerlandfläche intensiv genutzt. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Bei Bedarf kann dies schriftlich nachgereicht werden.

Fläche liegt darüber hinaus im „Vogelschutzgebiet Burgwald“, eine bauliche Inanspruchnahme ist allein aus diesem Grund nahezu ausgeschlossen.

zu 3: Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 3, Flurstück 20

Das Grundstück liegt an der zur Gemeindestraße herabgestuften ehemaligen Kreisstraße 2. Zwischen dem Straßenkörper und der Grundstücksfläche besteht eine hohe Böschung. Für die Herstellung einer geeigneten Feuerwehreinfahrt, wären erhebliche Erdarbeiten nötig. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, aufgrund erwartbarer hoher Baukosten, wurde das Grundstück als nicht geeignet erachtet.



Abbildung 4: Fläche 2 – HVBG Daten 2025

Eine Erwerbsanfrage bei der Eigentümerin des nord-westlich angrenzenden Flurstücks 21 hat ergeben, dass diese zu einem Verkauf an die Stadt Wetter (Hessen) zwar grundsätzlich bereit ist, eine Einigung bzgl. des Kaufpreises konnte aber nicht erzielt werden. Das Grundstück steht daher nicht für einen Erwerb zur Verfügung.

Somit verbliebe für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses das blau markierte städtische Grundstück in Größe von 1.920 m². Das Feuerwehrgerätehauses (für 2 Stellplätze) soll nach der Handlungsempfehlung „Musterfeuerwehrhaus Hessen“ des Hessischen Ministeriums

des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz errichtet werden (siehe nachfolgende Muster-Pläne).

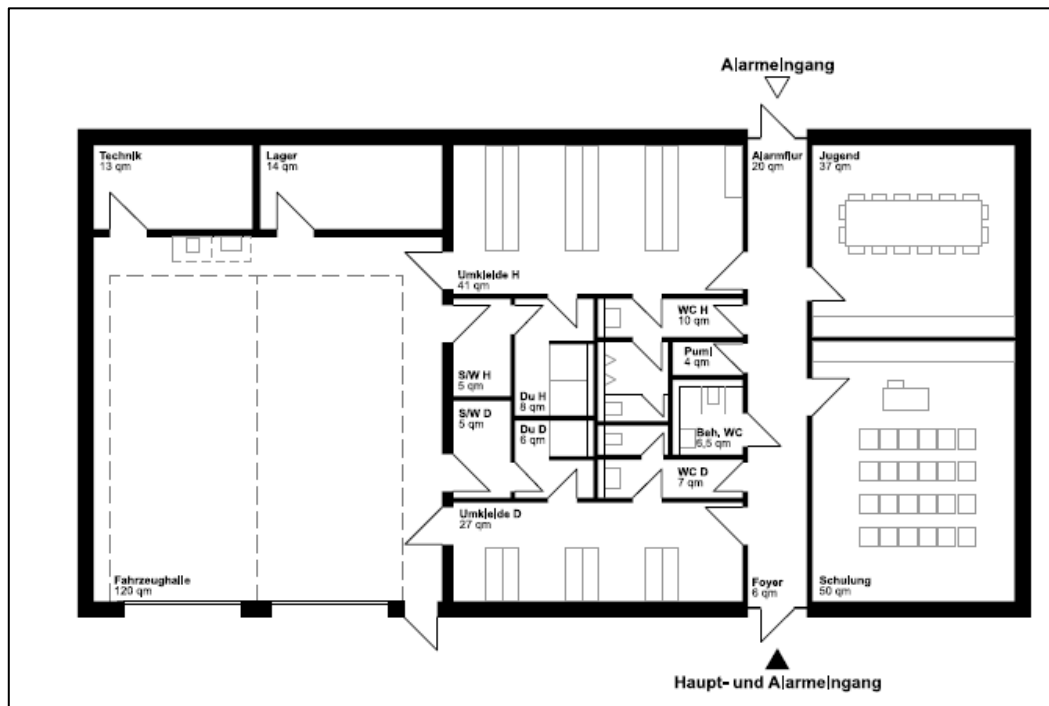


Abbildung 5: Grundrissplan, flächenbereinigt

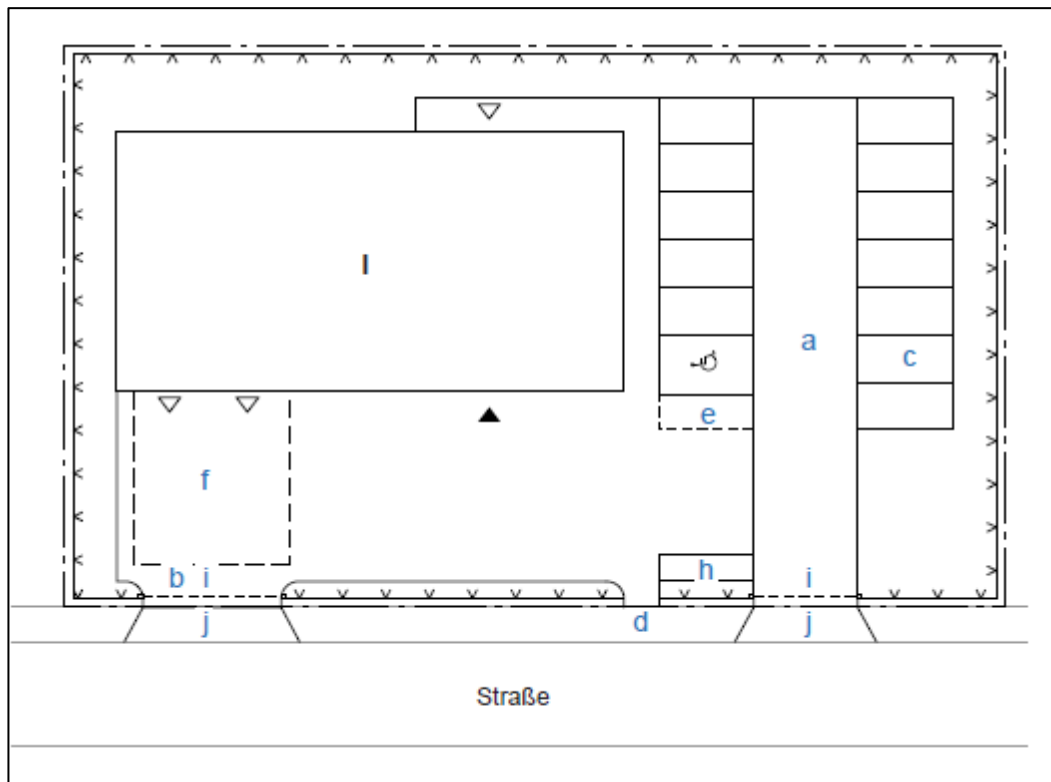


Abbildung 6: Alarmparkplätze seitlich vom Gebäude

Das städtische Grundstück (Flurstück 20) wäre für sich alleine genommen zu klein für einen Neubau nach DIN-Vorgabe. Benötigt wird für das Abstellen der Fahrzeuge und des Neubaus des Gerätehauses eine Fläche von 2.500 m².

zu 4: Umbau des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses am derzeitigen Standort in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 16, Flst. 3/1 (Blaues Lenchen 11)

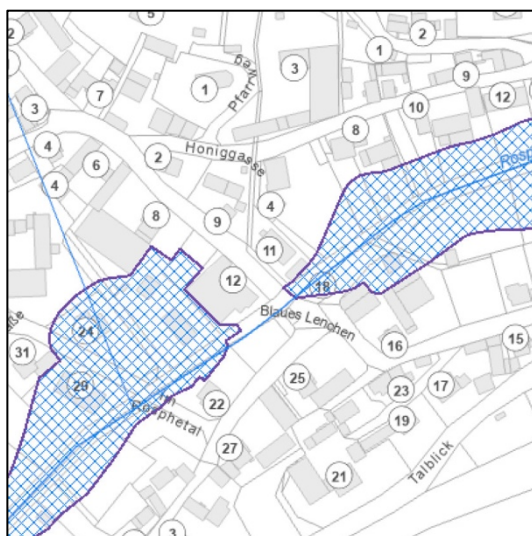


Abbildung 7: Überschwemmungsgebiet – HWRM Viewer

Das vorhandene Gebäude (Blaues Lenchen 11) hat sich abgesenkt und ist in Schiefelage geraten. Es stünde hier eine durchgreifende Gebäudesanierung an. Bei einem zeitgemäßen Ausbau des Standorts für drei Feuerwehren, würden der Gesangsverein und Jugendclub seine Unterkunft in dem Gebäude verlieren.

Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu dem Gewässer III. Ordnung (Rosphe) und der Eigentumssituation nicht möglich.

Die Anlegung von Parkplatzflächen neben und hinter dem Gebäude ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet (siehe nebenstehende Karte, Ziff. 11) nicht möglich bzw. nicht genehmigungsfähig.

zu 5: Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 14, Flurstück 51/1

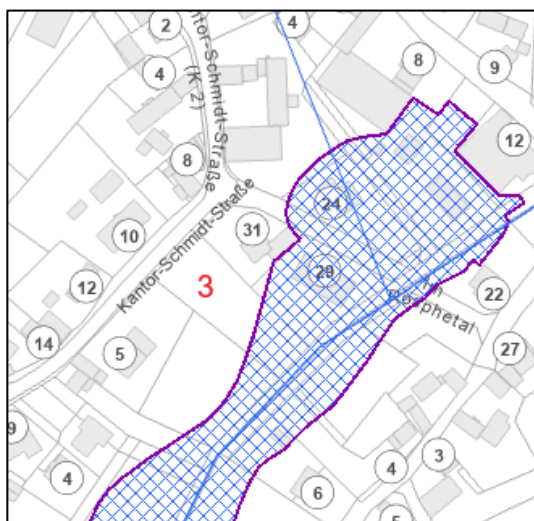


Abbildung 8: Überschwemmungsgebiet – HWRM Viewer

Das Grundstück liegt in der Ortslage Oberrosphe unmittelbar gegenüber der örtlichen Grundschuleinrichtung mit Bushaltestelle in einem unübersichtlichen Kurvenbereich. Beim Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge in einer Einsatzsituation könnten erhebliche Gefahrensituationen entstehen. Das Grundstück ist weiterhin nur eingeschränkt nutzbar bzw. bebaubar, da rückwärtig das Überschwemmungsgebiet der Rosphe angrenzt.

Die verbleibende Fläche beträgt daher nur rund 930 m² und ist zu gering für den Neubau des Gerätehauses. Das Grundstück wurde von

dem derzeitigen Eigentümer neben weiteren umliegenden Flächen erst im Jahre 2021 erworben. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Bei Bedarf kann dies schriftlich nachgereicht werden.

zu 6: Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 15, Flurstück 7/1

Das Grundstück liegt an der südlichen Ortsrandlage direkt an der Kreisstraße 2. Die Topografie des Geländes ist für eine Bebauung ungünstig, da das Gelände sehr stark abfällt. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, aufgrund erwartbarer hoher Baukosten, wurde das Grundstück als nicht geeignet erachtet. Aus einsatztaktischer Sicht ist der Standort ebenfalls als ungünstig anzusehen. Im Stadtteil Unterrosphe befindet sich die kleinste Feuerweereinheit. Die einsatzstärksten Feuerwehren befinden sich in Mellnau und Oberrosphe. Im Einsatzfalle müssten Einsatzkräfte aus Mellnau erst die komplette Ortslage durchfahren um das Gerätehaus zu erreichen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Abbildung 9: Räumliche Lage – DTK25

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberrosphe. Das derzeit ackerbaulich genutzte Grundstück, auf dem das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll, schließt direkt an den Standort des Blockheizkraftwerkes an, welches den Eingang in die bebaute Siedlungslage von Oberrosphe an der mittlerweile zur Stadtstraße abgestuften Höfeststraße markiert.

Diese bildet die Ortsdurchfahrtsstraße und stellt auch die kürzeste Verbindung zu den beiden anderen Stadtteilen des

Schutzbereiches Ost dar, die von dem neuen Standort aus in der erforderlichen Hilfsfrist erreicht werden können.

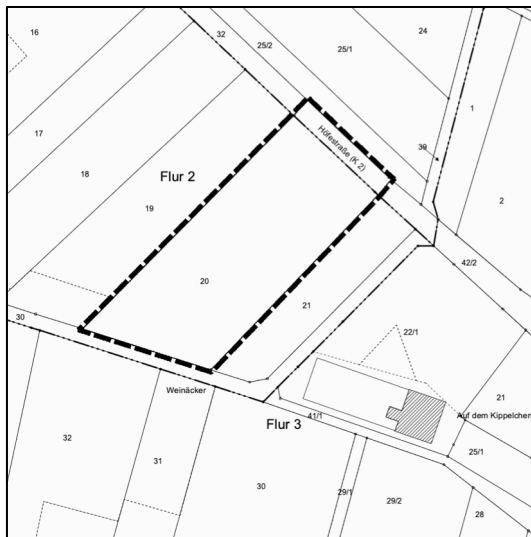


Abbildung 10: Teilgeltungsbereich 1 auf ALKIS-Basis



Abbildung 11: Teilgeltungsbereich 1 auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet besteht auf Ebene des Bebauungsplans aus 2 räumlichen Teilgeltungsbereichen und hat eine Gesamtgröße von rd. 0,95 ha.

Der Teilgeltungsbereich 1 (rd. 7.300 qm: 3.600 qm Grundstück für die Feuerwehr sowie 3.200 qm Ausgleichsmaßnahmen) umfasst das Flurstück 20 in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 2 sowie den angrenzenden Teil der Höfestr. Dieser Abschnitt wurde vorsorglich in den Geltungsbereich einbezogen, um Planungsrecht für den Fall zu sichern, dass bauliche Maßnahmen zur Anbindung des Plangebietes im Bereich der Straßenparzelle erforderlich sind.



Abbildung 12: Teilgeltungsbereich 2 auf ALKIS-Basis



Abbildung 13: Teilgeltungsbereich 2 auf Luftbildbasis (HVBG)

Darüber hinaus wird ein rd. 2.260 m² großes Flurstück (Flur 30, Flst. 29/13) als Teilgeltungsbereich 2 festgesetzt, auf dem eine Maßnahme zur Feldlerchenförderung umgesetzt werden soll.

Auf Ebene des FNP begrenzt sich der Geltungsbereich auf die für die Feuerwehr erforderliche Fläche, also die nordöstliche Hälfte des Flst. 20 (3.600 qm).

2 Planverfahren

2.1 Verfahrensschritte

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung wird daher im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.12.2024
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 16.02.2026 bis 20.03.2026
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 16.02.2026 bis 20.03.2026
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—·—·—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—·—·—

2.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- abschließende Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich und Bilanzierung der Eingriffe ins Schutzgut Boden,
- Anpassung der planexternen Artenschutzmaßnahme (private Stellungnahme: Die ursprüngliche Maßnahmenfläche würde eine größere Wirtschaftseinheit zerschneiden - insofern hat die Stadt Wetter (Hessen) ein anderes kommunales Flurstück mit gleicher Eignung und Maßnahmenplanung nun als Ausgleich für Feldvogelarten festgesetzt),
- Anpassung des Entwurfs an die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (umfassende Eingrünung mit dornenreichen Hecken inkl. Saumstreifen und Übernahme der Hinweise zu Bauzeitenregelungen, Anpassung der Eingriffsausgleichs-Bilanz),
- Aufnahme von Hinweisen:
 - Ldk. Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr,
 - Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz/ Altlasten,
 - Zweckverband Mittelhessischer Abwasserwerke,
 - Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke.

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“¹) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“²) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht* (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „*in der Abwägung zu berücksichtigen*“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „*Abwägungsdirektive*“.³

3.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Es werden keine als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen umgenutzt, sondern ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

a. Innenentwicklung

Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen für den geplanten zentralen Feuerweh Standort für die 3 Stadtteile des Schutzbereichs Ost (siehe Kap. 1.1) sowie der Ergebnisse der erfolgten Alternativenprüfung (siehe Kap. 1.1.1) konnte kein geeigneter Standort innerhalb der bebauten Siedlungslage gefunden werden.

¹ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

² § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

³ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

b. Umwidmungssperrklausel

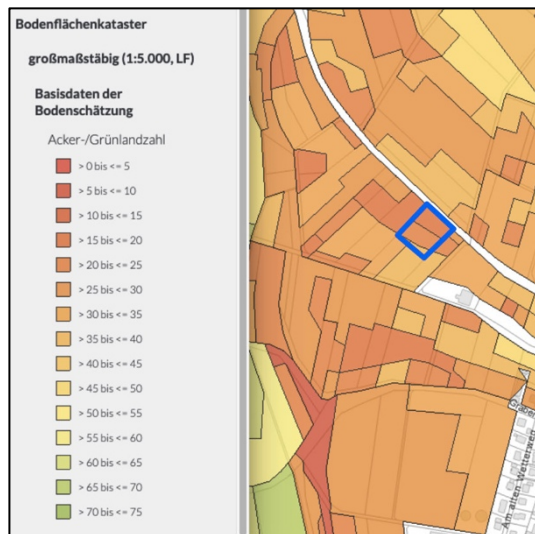


Abbildung 14: HLNUG - Bodenviewer

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und somit auch die *Umwidmungssperrklausel* berührt.

Das Plangebiet wird nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit *gering* bewertet, bei *mittlerem* Ertragspotential (Acker-/ Grünlandzahl > 15 bis <= 25 gem. *Bodenviewer* Hessen). Ungeachtet der grundsätzlichen Bedeutung des Erhalts von landwirtschaftlichen Flächen, stellt der Standort selbst aufgrund der o.g. Typisierung keine besonders hochwertige Ackerfläche dar. Insofern wurde die Nutzung dieser Fläche aufgrund der o.g. Standortvorteile als sinnvoll erachtet.

Für die Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.⁴ Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen können z.B. im Bereich der randlichen Eingrünung sowie der südwestlich anschließenden Ausgleichsfläche erreicht werden (Grünlandextensivierung).

Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in der Planung übernommen. Auch dienen die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet.

Die Stadt Wetter (Hessen) bewertet daher die Überplanung der Fläche aufgrund des herrschenden Entwicklungsbedarfs im Bereich der Gefahrenabwehr und Daseinsvorsorge einerseits und der fehlenden Alternativflächen (im Siedlungszusammenhang) andererseits als erforderlich und hinnehmbar.

⁴ Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

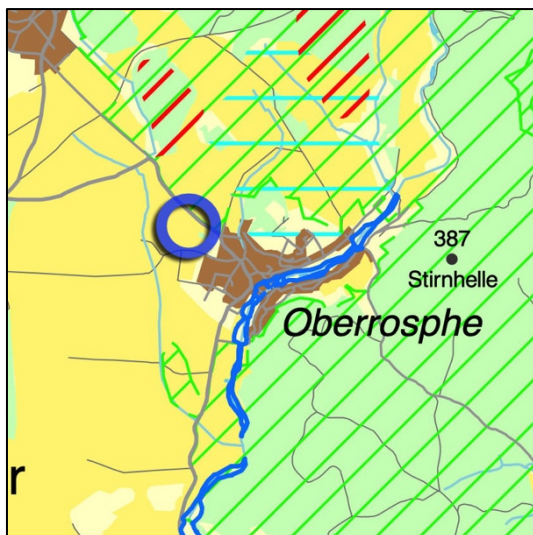


Abbildung 15: Regionalplan Mittelhessen 2010

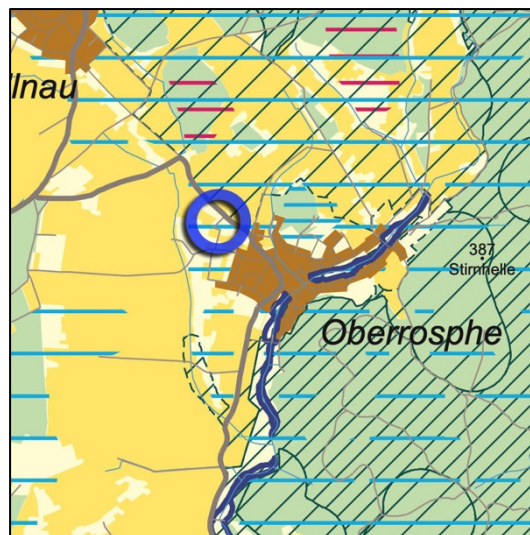


Abbildung 16: Regionalplan MH – Entwurf 2025

Die Stadt Wetter (Hessen) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum *Ländlicher Raum* eingestuft mit Wetter (Hessen) als *zentralem Ortsteil*. In der Kernstadt soll daher der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (über die Eigenentwicklung hinaus) erfolgen.

Das Plangebiet liegt gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Im aktuellen Entwurf zur Neuauflistung, Stand: 2025, ist der entlang der Höfstraße angrenzende Teil des Plangebietes als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der rückseitig angrenzende Teil als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Dieser rückseitige Teil ist im vorliegenden Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem Ziel der Entwicklung einer extensiven Grünlandbewirtschaftung festgesetzt. Dies entspricht dem Begriff der Landwirtschaft und steht insofern nicht im Konflikt mit der regionalplanerischen Zielausrichtung.

Bezüglich des formal bestehenden Konflikts zwischen der Ausweisung einer rd. 0,4 ha großen „Gemeinbedarfsfläche“ und der Ausweisung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im aktuellen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist auf die unterdurchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung (*Acker-/ Grünlandzahl* > 15 bis <= 25 gem. BodenvIEWER des HLNUG) hinzuweisen.

Darüber hinaus kann hier angesichts der geplanten nur geringflächig vorgesehenen Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁵ und *Raumbeeinflussend*⁶ nicht erfüllt sind.

⁵ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁶ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der

Nach den Ausweisungen des aktuellen Entwurfs zur Neuaufstellung des Regionalplans liegt bezüglich der geplanten Gemeinbedarfsfläche kein Zielkonflikt vor.

Agarstrukturelle Belange sind vorliegend nicht betroffen, da aufgrund der geringen Flächengröße für den geplanten Feuerwehrstandort (rd. 0,4 ha) und dem damit in Verbindung stehenden Verlust an landwirtschaftlicher Wirtschaftsfläche nicht mit existenzgefährdenden Auswirkungen für den derzeitigen Bewirtschafter zu rechnen ist. Die Fläche ist bereits im Eigentum der Stadt Wetter (Hessen), der Bewirtschafter der Fläche ist über die Planungsabsicht der Stadt informiert und hat der Stadt gegenüber nicht den Wunsch nach Ersatzwirtschaftsflächen mitgeteilt.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Stadtteil Mellnau als „landschaftsbestimmende Gesamtanlage mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung (Gruppe A) festgelegt. Dazu sind die nachfolgenden Ziele zu berücksichtigen:

- 5.6-3 (Z) *Dominierende landschaftsbestimmende Gesamtanlagen (Gruppe A), Orte mit siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch wertvollen Ortskernen (Gruppe B) und Orte mit kulturhistorisch wertvoller Siedlungssubstanz (Gruppe C) sind zu erhalten und zu schützen.⁷*
- 5.6-4 (Z) *Eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art ist nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit beseitigt werden.⁸*

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen (2025) wird, im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes, klargestellt:

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG sind die Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern sowie dem UNESCO-Kultur- und Naturerbe der Welt zu erhalten (siehe auch 3. LEPA, Kap. 3.4). Zu den materiellen Zeugnissen der Vergangenheit zählen neben den Baudenkmalern auch die Bodendenkmäler bzw. archäologischen Fundstellen. Bei den Baudenkmalern sowie bei bestimmten Bodendenkmälern gehen bei einer gesamträumlichen Planung die denkmalpflegerischen Aspekte über die objektbezogene Betrachtung hinaus, so dass es auch deren Raumwirkung zu bewahren gilt.⁹

Folgende einschlägigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden dazu formuliert:

- 5.5-1 (G): *Die Kulturdenkmäler in der Region und ihre prägende Wirkung auf ihre Umgebung sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- 5.5.1-1 (Z) (K): *Baudenkmalern und Gesamtanlagen, die eine große, visuell prägende Fernwirkung entfalten, sind zu erhalten und zu schützen. Eine erhebliche optische Beeinträchtigung ihrer landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten ist nicht zulässig.*

regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁷ aus: Regionalplan Mittelhessen 2010 - Textteil

⁸ ebenda

⁹ aus: Neuaufstellung Regionalplan Mittelhessen – Textteil, Kap. 5.5, Vorbemerkungen

Danach sind die landschaftsbestimmenden Fernwirkungen der in Tabelle 9 benannten Baudenkmäler und Gesamtanlagen zu erhalten und zu schützen.

Gem. Tabelle 9 „Zu schützende Baudenkmäler und Gesamtanlagen mit prägender visueller Fernwirkung“ wird unter der lfd. Nr. 25 für das Stadtgebiet Wetter die „Burgruine Mellnau“ mit den zu schützenden Expositionen: Westen, Nordwesten und Süden aufgeführt.

In der Begründung dazu wird u.a. ausgeführt, dass *„dabei die Anlagen im Wechselspiel mit der sie umgebenden historischen Kulturlandschaft zu sichern sind. Schutzwürdig ist in der Regel der Blick auf das Baudenkmal. Die schützenswerte visuelle Raumwirkung kann aber auch Sichtbezüge zwischen Denkmälern oder Denkmalensembles und zu deren Umgebung umfassen. Sie können linear (z. B. Blickachse zwischen zwei Burgen), sektoral (Sichtfächer) oder als Rundumansicht ausgebildet sein.“*¹⁰

Bewertung:



Abbildung 17: Blick nach Mellnau



Abbildung 18: Ortseinfahrt Oberrosphe

Das Plangebiet liegt ca. 2,4 km (Luftlinie) südöstlich der Burgruine Mellnau am Ortseingang von Oberrosphe.

Über die angrenzend verlaufende Höfestraße besteht ein unmittelbarer Sichtbezug vom Plangebiet zur Gesamtanlage Burgruine Mellnau.

Jedoch liegt das Plangebiet nicht innerhalb der zu schützenden Expositionen gem. Tabelle 9.

Der Blick auf das Baudenkmal über die Höfestraße, als hier relevante Blickachse, wird durch die vorliegende Planung auch nicht beeinträchtigt

Der Standort des Feuerwehrstützpunktes liegt darüber hinaus nicht in einem Sichtbezug zwischen Denkmälern oder Denkmalensembles.

Das geplante Gebäude des Feuerwehrstützpunktes wird in eingeschossiger Bauweise errichtet und erhält zudem entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze in Richtung Mellnau eine randliche Eingrünung, welche durch Anpflanzung zweier großkroniger Laubbäume ergänzt wird, so dass der Standort, von Mellnau kommend, durch die

¹⁰ ebenda, aus: Erläuterung zu 5.5.1-1

niedrige Gebäudehöhe und die Abschirmung aus der geplanten Eingrünung, in der Annäherungssicht kaum wahrnehmbar sein wird.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen und der dazu getroffenen Festsetzungen ist die Planung auch mit regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zum Denkmalschutz vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

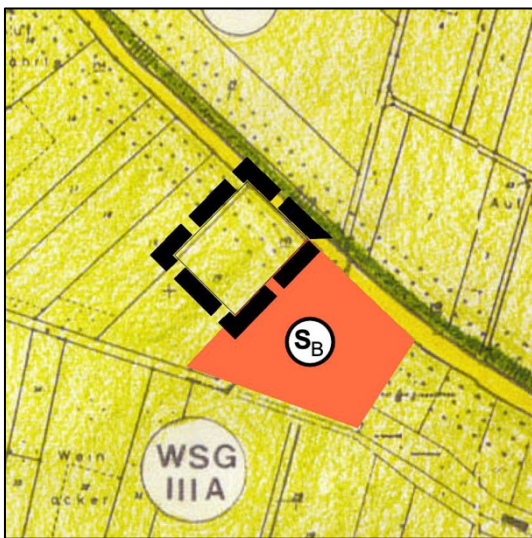


Abbildung 19: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

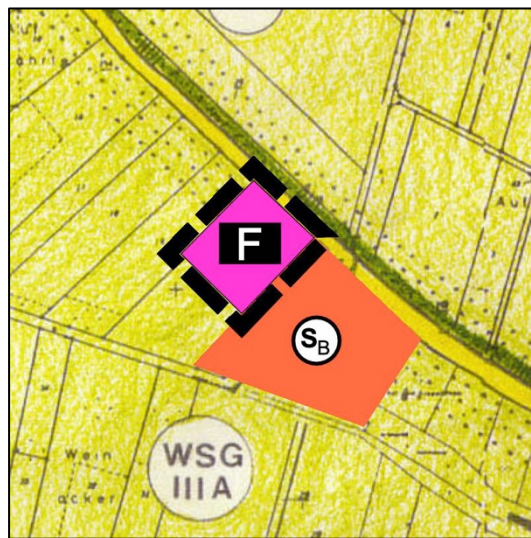


Abbildung 20: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Fläche für landwirtschaftliche Nutzung und Pflege) dar.

Unmittelbar südöstlich angrenzend schließt die Fläche des Blockheizkraftwerks der Bioenergiedorf Oberrosphe eG an. Dieses Betriebsgelände ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Blockheizkraftwerk“ (S-B) dargestellt.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans „Schutzbereich Ost“). Nach der Änderung wird die für den Feuerwehrstützpunkt benötigte Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ dargestellt. Die südwestlich anschließenden Grundstücksteile sollen gem. Festsetzungskonzeption des Bebauungsplans einer extensiven Grünlandbewirtschaftung zugeführt werden. Diese Bewirtschaftung entspricht der bereits bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“, d.h. für diesen Teilbereich ist keine FNP-Änderung erforderlich.

Dies gilt auch für die als 2. Teilgeltungsbereich festgesetzte Feldlerchenförderungsmaßnahme westlich des geplanten Feuerwehrstandortes.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.3 Bebauungsplan „Blockheizkraftwerk“

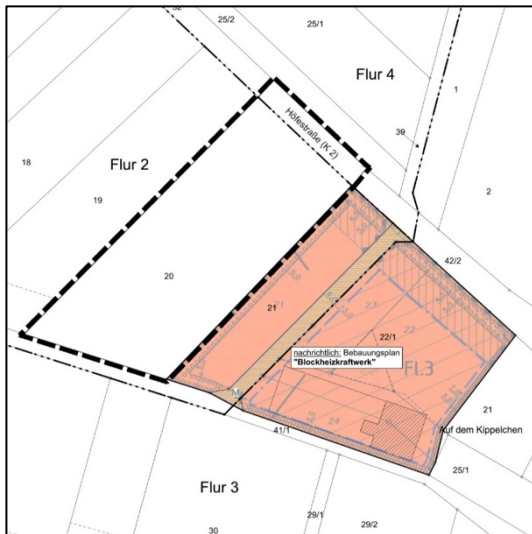


Abbildung 21: Plangebiet und BPL „Blockheizkraftwerk“

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den Bebauungsplan "Blockzeitkraftwerk" (rechtskräftig seit 02.05.2008) an. Dieser wurde aufgestellt um den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks am nordwestlichen Ortsausgang von Oberrosphe zu schaffen.

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt.

Diese wird näher definiert durch die Zulässigkeit von:

- Anlagen und Gebäuden, die für Blockheizkraftwerke (Verbrennung von Biogas, Holzhackschnitzel, Holz usw.) erforderlich

sind

- Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Ähnliches
- Werkstatt, Maschinenhalle
- Sozial-, Aufenthalts- und Büroräume
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze.

Das Sondergebiet wird durch eine Straßenverkehrsfläche in zwei Teilbereiche (SO_{B1} und SO_{B2}) unterteilt. Der Teilbereich SO_{B1} wurde für die Errichtung aller erforderlichen baulichen Anlagen zum Blockheizkraftwerk vorgesehen, während der Teilbereich SO_{B2} lediglich als wasserdurchlässiger Lagerplatz dient.

Die Erschließung erfolgt über die o.g. Straßenverkehrsfläche, die an die Höfstraße anschließt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Teilbereich 1 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen definiert. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde durch Festsetzung einer Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude von 9 m begrenzt.

Im Teilbereich 2 wurde lediglich eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Darüber hinaus wurden auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (graue bis braune und anthrazitfarbene Materialien), Dachneigung (größer als 10°) und der Fassadengestaltung getroffen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

5.1.1 Teilgeltungsbereich 1: Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

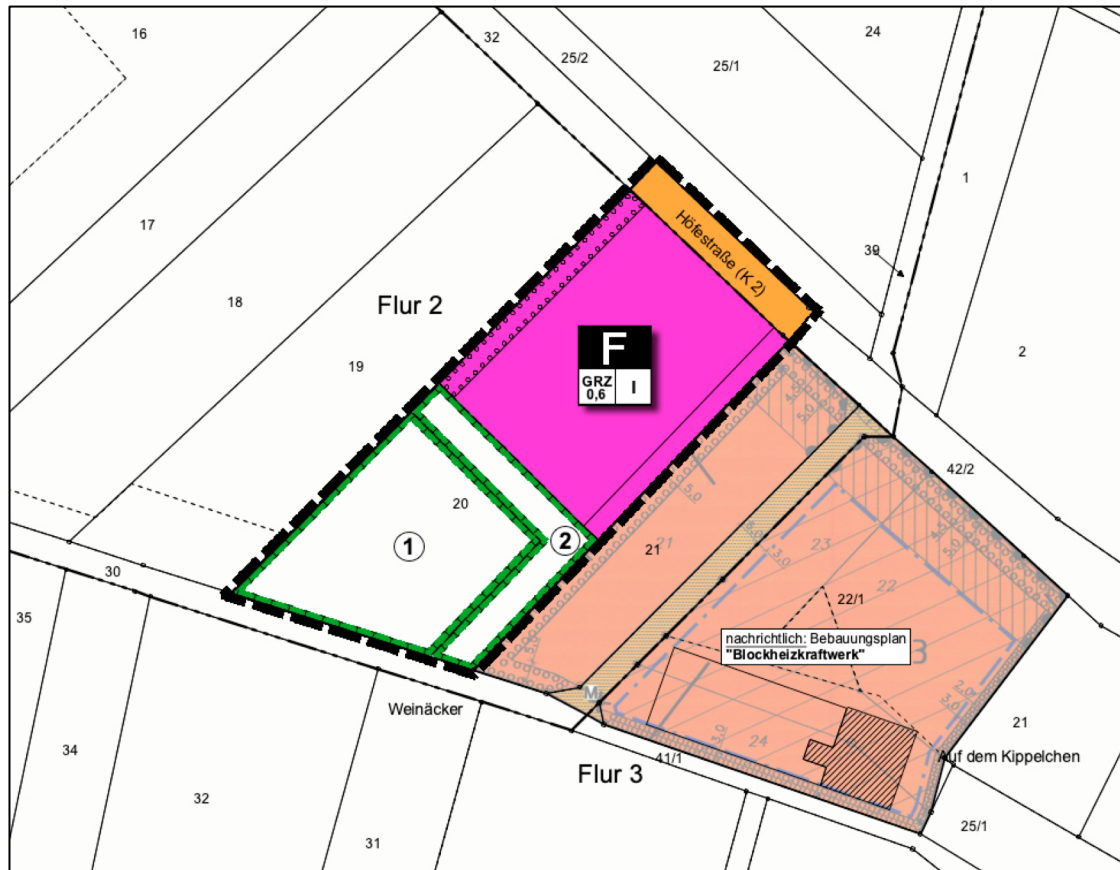


Abbildung 22: Bebauungsplanentwurf, Teilgeltungsbereich 1

Der Teilgeltungsbereich 1 wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt.

Zulässig ist hier die Errichtung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätzen für den Betrieb eines Feuerwehrhauses für die freiwillige Feuerwehr.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage einen hinreichenden Ausnutzungsgrad. Auch soll so eine Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschosse, Gebäudehöhen) werden nicht getroffen. Es soll ein Spielraum für die nachfolgende Ausführungsebene eröffnet werden, der es langfristig ermöglicht, die bauliche Entwicklung des Standorts flexibel zu gestalten.

5.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Das Feuerwehrgebäude soll entsprechend der Handlungsempfehlung „Musterfeuerwehrhaus Hessen“ geplant und in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. In Anbetracht der exponierten Lage sind weitere Vollgeschosse nicht vorgesehen. Zur Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen ist eine randliche Eingrünung durch Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze geplant.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt über die im Norden verlaufende Höfestraße (ehem. Kreisstraße K 2). Diese wurde mit der Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrung Münchhausen-Wetter-Lahntal zu einer Stadtstraße abgestuft. Damit ist auch die Verpflichtung zur Berücksichtigung der bislang geltenden Verbote entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen nach Hess. Straßengesetz entfallen (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbot).

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Verlängerung an die, bis zum benachbarten Blockheizkraftwerk liegende öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

5.5 Teilgeltungsbereich 2: Ausgleichsfläche Feldvogelförderung

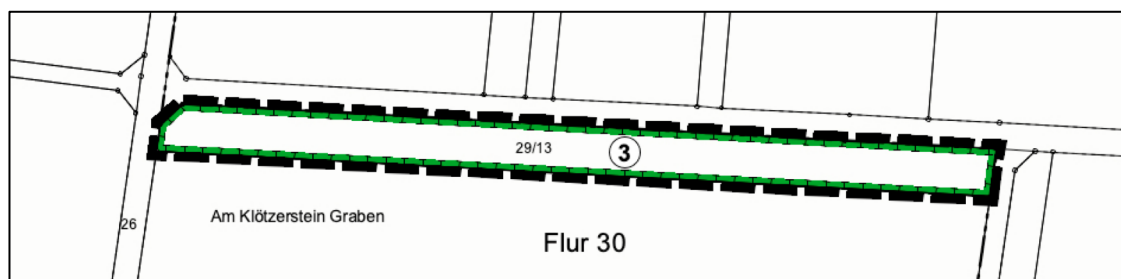


Abbildung 23: Bebauungsplanentwurf, Teilgeltungsbereich 2

Aus Gründen der Artenschutzvorsorge wird auf einer gemeindeeigenen Ackerparzelle Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Oberrosphe, Flur 30, Flst. 29/13, rd. 2.250 qm eine Aufwertungsmaßnahme für die Feldlerche durchgeführt.

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 ist daher in ganzer Fläche ein Blühstreifen zur Förderung von Feldvögeln (Feldlerche!) herzustellen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und wird durch die Stadt Wetter (Hessen) hergestellt und gepflegt:

- Fachgerechte, lückige Einsaat mit einer zertifizierten Blühmischung bis 30.04. (z.B. "Blühmischung Hessen HALM" oder "Feldlerchen- & Rebhuhn-Mischung"), kein Umbruch bis 15.09.
- Ein Schröpschnitt im zeitigen Frühjahr, danach nur noch Ausmähnd Distelplatten/Ampfer, eventuell herbstliches Mulchen.
- Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Abs. 1 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

5.7 Grünordnung

Es werden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Landschaftsbild und die Ortsrandlage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Aus Gründen des Schutzes möglicher Solarnutzungen sollten Anpflanzungen nur mit niedrigwüchsigen Gehölzen erfolgen.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die Eingrünungstreifen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen dienen der Einbindung in den ländlich geprägten Siedlungscharakter. Diese Eingrünung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als „Fläche für Anpflanzungen“ festgesetzt.

Diese Randbereiche sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen), welche durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubhecken (dornenreiche Arten) zu gliedern sind (z.B. durch Gebüschgruppen aus standortheimischen Heckenarten und niedrigwüchsigen Laubbäumen mit vorgelagertem Saumstreifen - Förderung von Raubwürger und Neuntöter). Versiegelungen oder Gebäude/ Nebenanlagen sind hier unzulässig.

Darüber hinaus sind auch die nicht-überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und durch Gehölze zu gliedern. In Richtung Norden sind dabei zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes mind. zwei großkronige Laubgehölze zu pflanzen.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten.

Dies erfolgt u.a. durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Wege, Zufahrts- und Stellplatzflächen.
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen.

Sammlung, Verwertung, Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet oder versickert werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

5.8 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die bauliche Nutzung ehemals ackerbaulich genutzter Flächen vorbereitet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen (siehe Umweltbericht).

Dies erfolgt zum einen durch Umwandlung der hinter dem Feuerwehrgelände angrenzenden Grundstücksteile von der bisherigen ackerbaulichen Nutzung in eine extensive Grünlandnutzung (Maßnahme 1), die Eingrünung des Feuerwehrgeländes auch zu dieser Seite hin durch eine dornenreiche Hecke mit Saumstreifen (Maßnahme 2) sowie durch die Feldlerchenfördermaßnahme (Anlage eines Blühstreifens), die im 2. Teilgelungsbereich festgesetzt ist (Maßnahme 3).

Die Maßnahmen werden planungsrechtlich durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und

¹¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze, Fußwege und Zufahrten wird der Versiegelungsgrad verringert. Weitfugiges Pflaster o.ä. Materialien erlauben das Versickern von Niederschlagswasser (Verbesserung des Mikroklimas).
- Die Möglichkeit zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme trägt zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert darüber hinaus den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Festsetzungen zur Randeingrünung sollen der Aufheizung im Plangebiet entgegenwirken, sie bieten weiterhin Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Die Festsetzung zur Verpflichtung der extensiven Dachbegrünung bei Ausbildung flacher bzw. flachgeneigter Dächer dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr	3.610 qm	37,8 %
<i>davon Eingrünung</i>	<i>672 qm</i>	
Ausgleich M1 - Extensivgrünland	2.290 qm	23,9 %
Ausgleich M2 - Eingrünung	909 qm	9,5 %
Ausgleich M3 - Blühstreifen	2.257 qm	23,6 %
Straßenverkehrsfläche	501 qm	5,2 %
GESAMT	9.567 qm	100,0%

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

8.1 Ldk. Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr (Stllgn. 15.04.2026)

Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

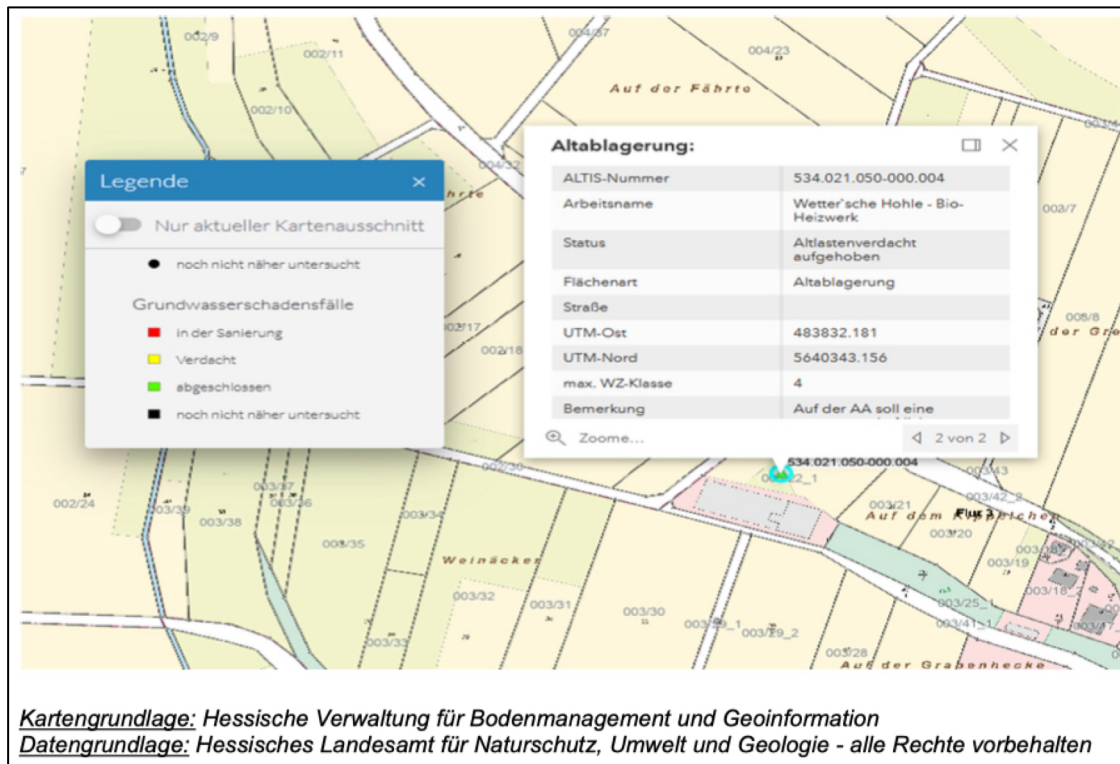
In dem Stadtteil von Wetter Oberrosphe steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe 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.

8.2 Regierungspräsidium Gießen (Stllgn. 18.03.2026)

Für den vorliegenden Planungsraum liegt folgender Eintrag vor:

Kartenausschnitt aus dem FIS-AG-Viewer:



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.

8.3 Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (Stllgn. 18.03.2026)

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 Höfestraße 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 Höfestraße 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.

8.4 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (Stllgn. 12.03.2026)

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes „Schutzbereich Ost“ kann aufgrund der vorgegebenen Lage nicht auf Grundlage der Wasserversorgungssatzung mit Trinkwasser versorgt werden. Bei der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses am vorgesehenen Standort ist zwischen der Stadt Wetter (Hessen) als Bauherr und dem ZMW unter Berücksichtigung des technischen Regelwerkes eine Einzellösung zu finden.

Nachrichtlich teilen wir mit, dass die Versorgung des benachbarten „Blockheizkraftwerkes“ mit Trink- und Betriebswasser über eine privateigene Anschlussleitung erfolgt. Übergabepunkt vom Versorger auf den Anschlussnehmer ist der Wasserzählerschacht an der Höfestraße. Eine Weitergabe von Trinkwasser durch den „Anschlussnehmer Blockheizkraftwerk“ an den „Anschlussnehmer Feuerwehr“ ist nach § 22 AVBWasserV nicht zulässig.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundsatz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Stadt Wetter (Hessen)

Juli 2026