



**Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen, 1. Änderung“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(IBU Rühl, Staufenberg)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

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

Oktober 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 und Erforderlichkeit	1
1.2	Räumliche Lage und Verkehrsanbindung	2
1.2.1	ÖPNV- und Fußwegeanbindung	3
1.3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	4
2	Planverfahren	5
2.1	Verfahrensschritte	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	6
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
4	Planerische Rahmenbedingungen	8
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	8
4.1.1	In Frage kommende Standortalternativen	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
4.3	Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen“	11
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	11
4.4.1	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	11
4.4.2	Gewässerrandstreifen	12
4.4.3	Starkregenvorsorge	12
4.4.4	Sonstiges	13
5	Änderungsinhalte	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache	13
5.1.2	Gewerbegebiet	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	15
5.2.2	Baumassenzahl (BMZ)	15
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	15
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Förderung der Sonnenenergienutzung	16
5.5	Verkehrerschließung	16
5.5.1	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße	16
5.6	Sammlung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
5.8	Grünordnung	17
5.9	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	19
5.10	Artenschutzbelange	19
5.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
6	Flächenbilanz	21
7	Hinweise für die nachfolgende Planungs- / Umsetzungsebene	21
7.1	Telekommunikation	21
7.2	Artenschutz	21
7.3	Löschwasserversorgung	21
7.4	Vertragsnaturschutzfläche (HALM)	22
7.5	Gebietsentwässerung	22
7.6	Wasserversorgung	24
8	Begriffsbestimmungen	25

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis</i>	2
<i>Abbildung 4: Anbindungsentwurf (Ing.-Büro Gringel)</i>	2
<i>Abbildung 5: Flächenkonzept und Erschließung</i>	4
<i>Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010</i>	8
<i>Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025</i>	8
<i>Abbildung 8: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	10
<i>Abbildung 9: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i>	10
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan „Steinwegswiesen“ – Ausschnitt, unmaßstäblich</i>	11
<i>Abbildung 11: Bebauungsplan „Steinwegswiesen, 1. Änderung“ - Planteil</i>	13

Anlage: Verkehrsuntersuchung und Vorplanung einer Anschlussstelle für den Neubau einer Rettungswache und einer Gewerbefläche an die Kreisstraße K123, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, 21.11.2024

Teil B: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, IBU Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, 03.09.2026 + **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, IBU Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, 09.10.2026

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

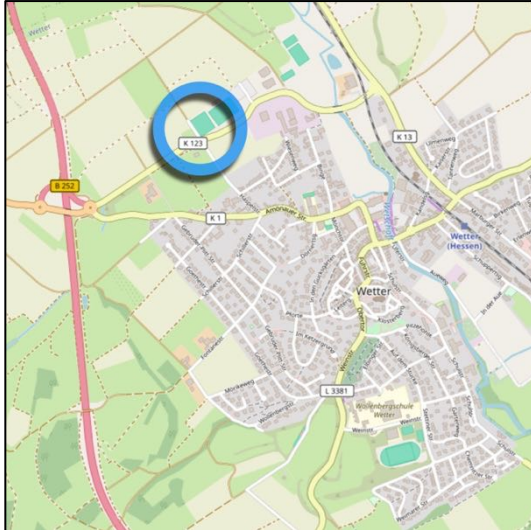


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Am nördlichen Ortsrand von Wetter (Hessen) soll eine neue Rettungswache des Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. errichtet werden.

Die bestehende Rettungswache des Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. wurde im Jahre 2007 auf dem privaten Grundstück „Frankenberger Straße 13a“ errichtet. Aufgrund des Umstandes, dass dort nur eine Fahrzeughalle vorhanden ist, ist derzeit in Wetter nur ein Rettungswagen stationiert. Die Einsatzzahlen haben sich in den letzten Jahren vervielfacht. Ein zweiter Rettungswagen für Wetter ist bereits vorhanden, aber aufgrund der fehlenden Unterstellmöglichkeit nicht in Wetter, sondern in Marburg stationiert. Sogar die Stationierung eines dritten Rettungswagens

könnte kurz- bis mittelfristig nötig werden.

Am derzeitigen Standort ist eine bauliche Fahrzeughallen-Erweiterung mit den dann ebenfalls notwendig werdenden größeren Lagerflächen, Ruhe-, Aufenthaltsräumen etc. aufgrund der Eigentumssituation und Grundstücksgröße nicht möglich.

Das für den erforderlichen Neubau des Rettungsstützpunktes vorgesehene Grundstück befindet sich westlich neben dem Fußballplatz des VfB 09 Wetter mit direkter Anbindung an die Kreisstraße K 123. Die Fläche ist bereits im Zugriff der Gemeinde. Aufgrund der standörtlich hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 252 sowie mehrerer Kreisstraßen können über diesen Standort die geforderten Hilfsfristen gewährleistet werden. Verfügbare Standorte im bebauten Siedlungszusammenhang mit vergleichbaren Standortqualitäten sind in der Kernstadt Wetter (Hessen) nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet bisher als „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportanlagen“ dargestellt. Um das Bauvorhaben an dieser Stelle realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans erforderlich. Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf; Rettungswache“ festzusetzen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der allgemeinen Daseinsvorsorge dient. Aufgrund dessen ist die Bauleitplanung im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter (Hessen) hat infolgedessen am 28.05.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des „Bebauungsplans Nr. 33 „Steinwegswiesen, 1. Änderung“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

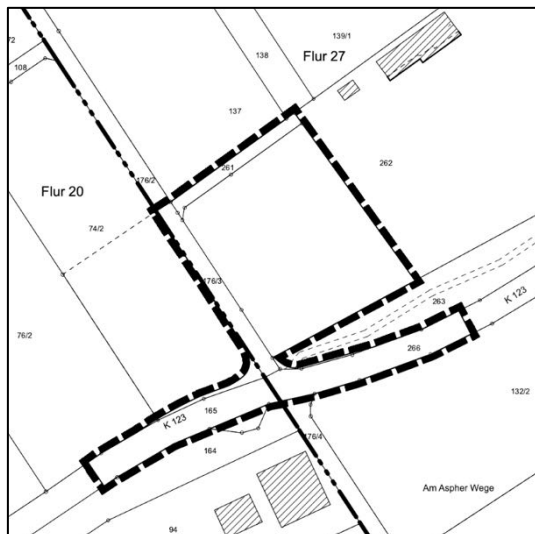


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand der Kernstadt Wetter. Die Fläche bildet den westlichen Rand eines Bandes an Sport-/Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Reit-anlage). Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Südlich verläuft die Kreisstraße K 123, welche eine Querverbindung zwischen der Kreis-straße K 13 (Wetter-Münchhausen) im Osten und der Bundesstraße B 252 im Westen darstellt.

Das Plangebiet stellt sich als eine allseitig durch Stabgitterzaun eingefasste „artenarme Frischwiese“¹ dar. Der rd. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Wetter und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 20	Flurstück 74/2 tw. und Wegeflurstück 165
Flur 27	Flurstück 262 tw., 263 tw. und Wegeflurstücke 176/3, 261, 266 tw.

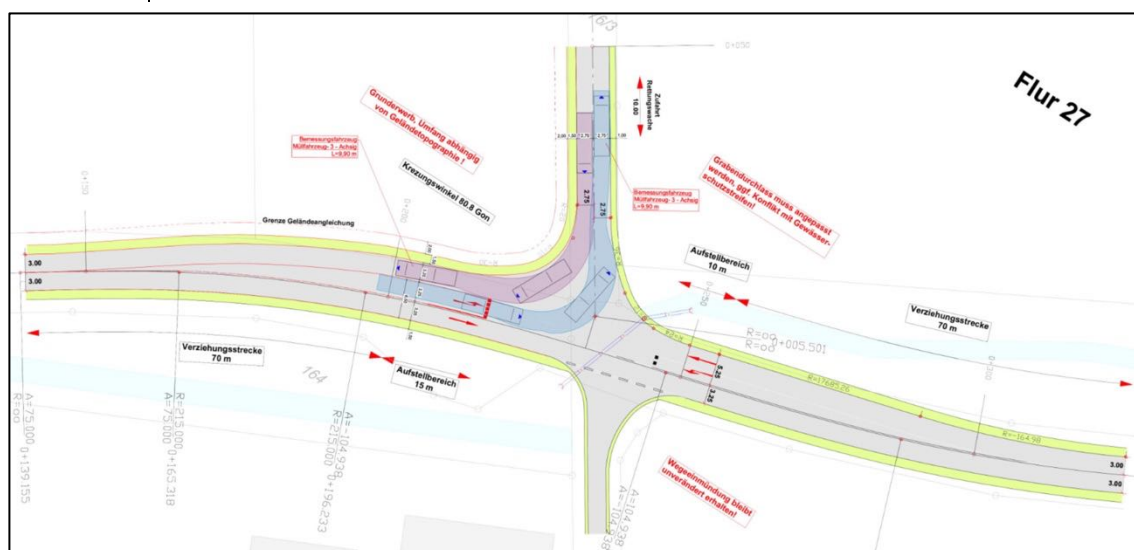


Abbildung 4: Anbindungsentwurf (Ing.-Büro Gringel)

¹ Bewertung gem. Umweltbericht inkl. Grünordnung

In den Geltungsbereich einbezogen wird der südlich angrenzende Abschnitt der Kreisstraße sowie der westlich tangierende Wirtschaftsweg. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung ist ein richtlinienkonformer Ausbau der Anbindung des derzeitigen Wirtschaftsweges an die K 123 erforderlich.

Der hierzu vorliegenden Anbindungsentwurf basiert auf den Ergebnissen und Empfehlungen einer im Vorfeld der Bauleitplanung beauftragten Verkehrsuntersuchung².

Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufbauend auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Johanniter Rettungswache und der vorgesehenen Gewerbefläche sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen, die die Stadt Wetter durchgeführt hat, wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkt der geplanten Feuerwehrzentrale an die L3268 bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ sowie der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL)“ in den Abschnitten 4 und 5 durchgeführten Dimensionierungen und Nachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt der geplanten Johanniter Rettungswache mit der vorgesehenen Gewerbefläche an die K123 die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre aufnehmen kann: Auch ohne die nach den RAL erforderlichen Aufstellbereiche weisen die Verkehrsströme der K123 die beste Qualitätsstufe A auf.

1.2.1 ÖPNV- und Fußwegeanbindung

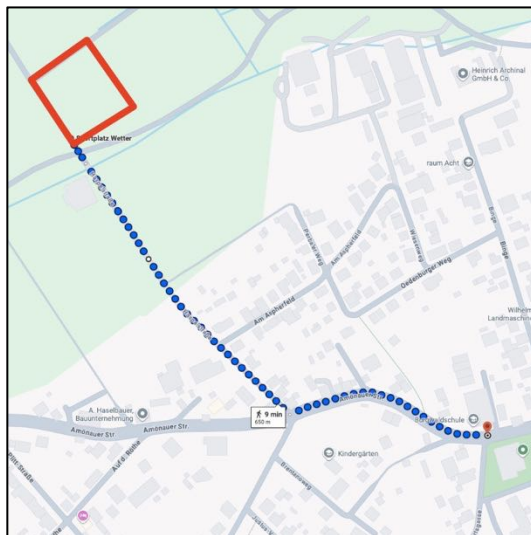


Abbildung 5: RMV Haltestelle, Fußweg (GoogleMaps)

Die nächstgelegene ÖPNV Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 650 m an der Grundschule in der Amönauer Straße. Dies entspricht einer Fußwegedistanz von 9 Minuten. Die kürzeste Fußwegestrecke verläuft über die Amönauer Straße sowie die Haspelstraße und deren nördliche Fortführung als asphaltierter Wirtschaftsweg, der in Gegenlage zur Plangebietsanbindung auf die K 123 trifft.

In Anbetracht der aktuell vorgesehenen Nutzungskombination von Rettungswache und einem örtlichen Handwerksbetrieb, die beide vorrangig auf eine gute Anbindung an das Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind, wird der Ausbau einer Quer-

ungshilfe in Richtung der Haspelstraße noch nicht für zwingend erforderlich angesehen. Bei der perspektivisch geplanten Erschließung weiterer Gewerbeflächen in westlicher Richtung, sollte dies jedoch in die Planung zur Gebietsanbindung einbezogen werden.

² Siehe Anlage: Verkehrsuntersuchung und Vorplanung einer Anschlussstelle für den Neubau einer Rettungswache und einer Gewerbefläche an die Kreisstraße K123, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, 21.11.2024

1.3 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 6: Flächenkonzept und Erschließung

Das aktuelle Flächenkonzept sieht den Neubau der Rettungswache unmittelbar im Zufahrtsbereich zur Kreisstraße auf einer rd. 2.500 m² großen Fläche vor.

Der nördlich angrenzende verbleibende Teil des Flurstücks mit einer Fläche von rd. 3.600 m² soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und für eine konkrete Nachfrage eines örtlichen Gewerbebetriebes, der am bisherigen Standort in der Siedlungslage keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat.

Diese Gewerbeflächenausweisung soll die erste Stufe einer bereits auf Ebene des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Mittelhessen beantragten Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im südwestlichen Anschluss sein. Der geplante Ausbau der Anbindung an die Kreisstraße berücksichtigt bereits diese Bestrebungen, die im aktuellen Entwurf des Regionalplan Mittelhessen, Stand 2025, bereits durch die Ausweisung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung“ (siehe Abbildung 8) berücksichtigt wurde.

2 Planverfahren

Die Möglichkeit zur Aufstellung der Planung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) besteht nicht, insofern sind der Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	28.05.2024
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 23.02.2026 bis 27.03.2026
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 23.02.2026 bis 27.03.2026
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__-__-__
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__-__-__

2.2 Verfahrensablauf

Im Zeitraum vom 23.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Auf Grundlage entsprechend eingegangener Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Ergänzungen / Überarbeitungen der Plankonzeption vorgenommen worden.

- Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Festsetzung zur Beschränkung der Außenbeleuchtung (Insektenschutz und Minderung der Lichtverschmutzung) aufgenommen.
- Auf Anregung der oberen Landesplanungsbehörde wurde eine Prüfung möglicher Alternativstandorte im bebauten Siedlungsbereich in der Begründung ergänzt.
- Folgende Hinweise für die nachfolgende Planungs-/Umsetzungsebene wurden in das entsprechend lautende Kapitel in der Begründung eingefügt:
 - Telekommunikation (Kap. 7.1)
 - Artenschutz (Kap. 7.2)
 - Löschwasserversorgung (Kap. 7.3)

- Vertragsnaturschutzfläche (Kap. 7.4)
- Gebietsentwässerung (Kap. 7.5)
- Wasserversorgung (Kap. 7.6)

Darüber hinaus wurde, nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, die Umweltprüfung finalisiert und der Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz fertiggestellt.

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) 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*“.⁵

3.1 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.

³ § 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.“

⁴ § 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.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krantzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Bewertung:

a. Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Besonderheit der Planungsaufgabe und der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Berücksichtigung des „Vorrangs der Innenentwicklung“ nicht möglich (siehe dazu auch Kap. 4.1.1). Die Gründe hierfür können wie folgt zusammengefasst werden:

- Betrachtet man die Siedlungsstruktur in der Kernstadt Wetter wird deutlich, dass innerhalb der Ortslage keine Flächenpotenziale/ Baulücken vorhanden/ verfügbar sind, die eine ausreichende Größe für die Entwicklung von einem Rettungsstützpunkt bieten.
- Abgesehen von den nicht-vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentialen ist bei einem Rettungsstützpunkt die Erreichbarkeit im Alarmfall essenziell. Hier bietet eine Fläche am Ortsrand - und hier im Besonderen die aktuelle Fläche mit unmittelbarem Anschluss der Kreisstraße 123 - grundsätzlich erhebliche Vorteile gegenüber innerörtlichen Lagen.

Fazit: Durch die o.g. Argumente wird deutlich, dass die notwendigen Grundstücksflächen für den Neubau eines Rettungsstützpunktes nach Untersuchung und Abwägung der Aspekte der Gefahrenabwehr, der Standortanforderungen und der Flächenverfügbarkeit nicht im Rahmen der Innenentwicklung akquiriert werden können.

b. Umwidmungssperrklausel

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen“ als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt wurde (siehe Kap. 0). Die Fläche ist mit einem Stabgitterzaun eingezäunt und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Insofern wird durch die vorliegende Umwidmung die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

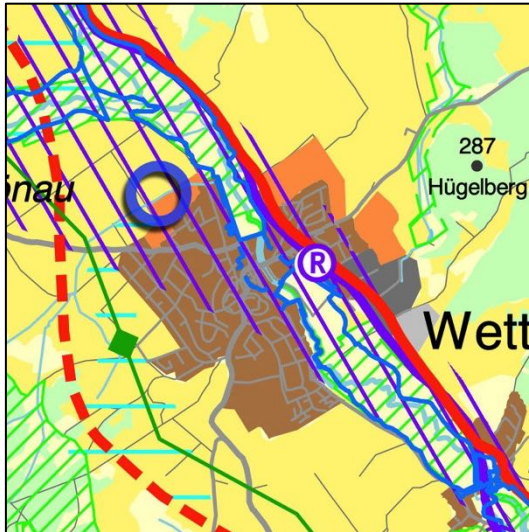


Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010

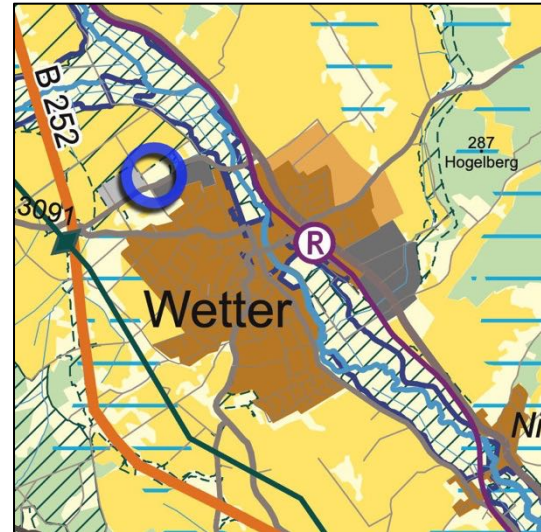


Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025

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“. Die durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen“ bereits festgesetzten Sport- und Freizeitanlagen inkl. der dazu geänderten Flächennutzungsplandarstellungen, finden sich nicht in der Gebietskonzeption des Regionalplan Mittelhessen 2010 wider, d.h. auch zur vorliegenden 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans besteht formal ein Konflikt, jedoch kann aufgrund der geringen Flächengröße nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁶ und *Raumbeeinflussend*⁷ nicht erfüllt sind.

Agarstrukturelle Belange sind vorliegend nicht betroffen, da das Plangebiet bereits seit 2010 durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen“ als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt ist und auch keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Die „**Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen**“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern, Produktion und Transport von frischer und kühler Luft dürfen nicht behindert werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der im Bebauungsplan geregelten Beschränkung der Bebauungshöhe auf max. 12m, in Verbindung mit Festsetzungen zur anteiligen Begrünung von Dach-

⁶ 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)

⁷ 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 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)

sowie Grundstücksfreiflächen ist nicht zu erwarten, dass Kalt- /Frischluftröme behindert und/oder spürbare Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung vorbereitet werden.

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans, Stand: 2025, ist das Plangebiet inkl. der östlich anschließenden Sport- und Reitanlage als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Mit den VBG für Landwirtschaft wird auf eine Erhaltung der Landwirtschaft hingewirkt. Sie eröffnen aber auch Handlungsspielräume für anderweitige Planungen und Maßnahmen, beispielsweise für Siedlungs- bzw. Industrie- und Gewerbevorhaben im Anschluss an bebaute Ortslagen im Rahmen der kommunalen Eigenentwicklung.⁸

Nördlich des Plangebietes schließt sich ein großflächiges „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und westlich an das aktuelle Plangebiet schließt sich ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ an. Mit der im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgten Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie der planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrserschließung wird ein 1. Schritt im Hinblick auf die geplante Ausweisung der o.g. Gewerbeflächen in westlicher Richtung getätigt.

Insofern ist das Vorhaben als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung einzustufen.

4.1.1 In Frage kommende Standortalternativen

Die Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Deckung einer konkreten Nachfrage aus dem Stadtgebiet sowie für die geplante Errichtung einer Rettungswache.

Aufgrund der standörtlich hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 252 sowie mehrerer Kreisstraßen können über diesen Standort die geforderten Hilfsfristen gewährleistet werden.

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Band von Gemeinbedarfsflächen für Sport-/Freizeitnutzungen an. Im westlichen Anschluss ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes geplant, welches bereits im aktuellen Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (Stand: 2025) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ ausgewiesen ist. Perspektivisch wird daher das Plangebiet beidseitig eingebunden in die o.g. Entwicklungen.

Als alternative Standorte mit vergleichbarer Anbindungsqualität an die B 252 kommen lediglich die in der nachfolgenden Abbildung mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereiche in Frage:

- Bereich „A“ steht nicht zur Verfügung, da es sich um die einzig mögliche Erweiterungsfläche für den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb handelt.
- Bereich „B“ ist insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, für gewerbliche Entwicklungen nicht und auch als Standort für eine Rettungswache aufgrund der damit einhergehenden Störungen (u.a. auch zur Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen) nur bedingt geeignet.

Beiden Bereichen „A“ und „B“ gemein ist, dass sie sich nicht im Eigentum der Stadt Wetter befinden und insofern auch für den dringend benötigten Bau der Rettungswache zur Verfügung stehen.

⁸ aus: Regionalplan Mittelhessen Entwurf der Neuaufstellung, Stand: 2025, Begründung zu Ziff. 6.7.2

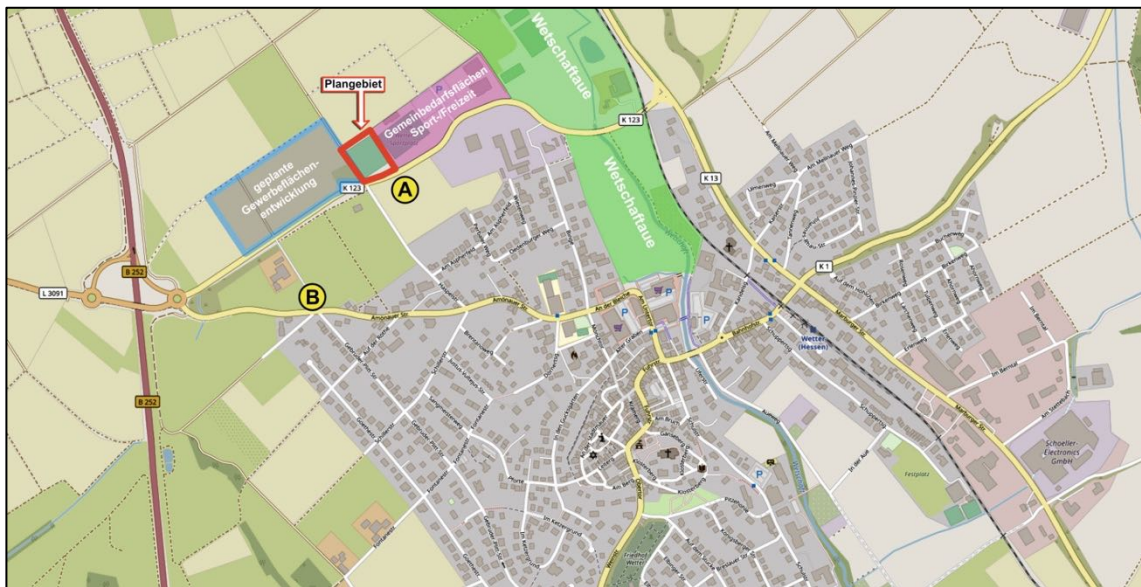


Abbildung 9: Variantenprüfung (OpenStreetMap-Grundlage)

Das Gewerbegebiet an der ehemaligen B 252 („Marburger Straße“) im Südosten von Wetter ist weitgehend bebaut. Die wenigen noch unbebauten Flächen werden für künftige Erweiterungen angrenzender Gewerbebetriebe sowie des Blockheizkraftwerks zurückgehalten. Das ehem. Schoeller Electronics Areal ist im Eigentum einer Investorengruppe, die sich um eine Vermarktung und Revitalisierung des gesamten Areals bemüht. Dieser Gewerbestandort ist, aufgrund seiner mittlerweile schlechten Anbindung an die B 252 neu für die Ansiedlung der Rettungswache nicht geeignet.

Weitere Standorte im bebauten Siedlungszusammenhang mit vergleichbaren Standortqualitäten sind in der Kernstadt Wetter (Hessen) nicht vorhanden.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 10: Flächennutzungsplan - vor der Änderung



Abbildung 11: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wetter stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB als „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportanlagen“ dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der neuen Gebietskonzeption (siehe Kap. 0) ist parallel (sog. „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Demnach wird der südliche Abschnitt des Plangebietes geändert in die Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf; Rettungswache“ und der nördliche Teil als „Gewerbliche Baufläche“ (G).

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

4.3 Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen“

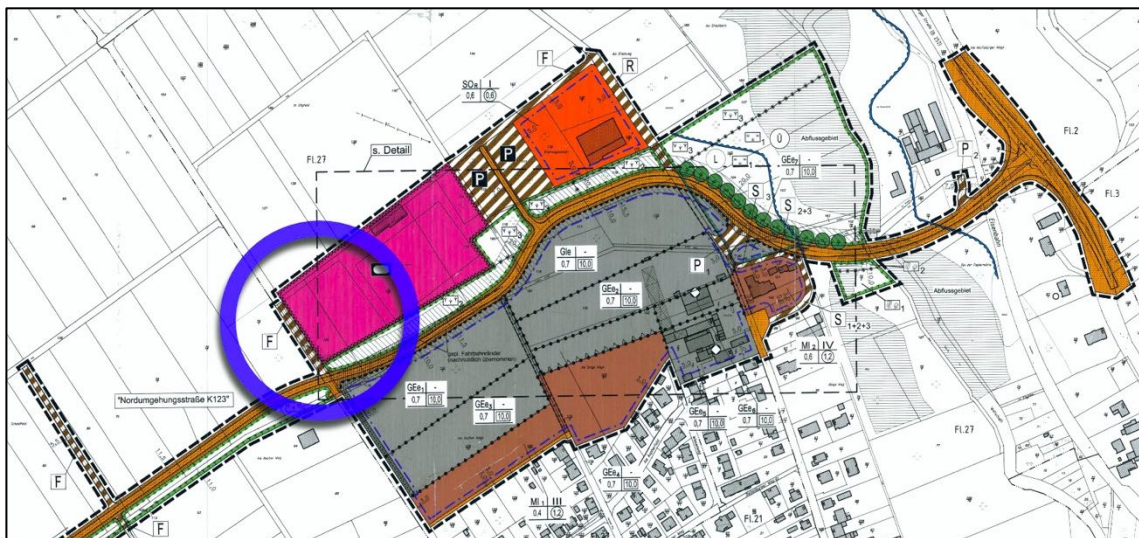


Abbildung 12: Bebauungsplan „Steinwegswiesen“ – Ausschnitt, unmaßstäblich

Im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 33 "Steinwegswiesen" (rechtskräftig seit dem 02.09.2010) ist das Plangebiet als „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportanlagen“ festgesetzt.

Entlang der westlichen Begrenzung verläuft eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg“.

Südlich angrenzend ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit der Zweckbestimmung: „Gewässer mit Uferschutzstreifen“ festgesetzt.

Die sich südlich daran anschließende Trasse der Kreisstraße K 123 ist als „Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.4.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K123 ist als „freie Strecke“ einzustufen, gilt in diesem Bereich gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße. Die Außenbegrenzung der Bauverbotszone ist im Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt und durch die sich daran anlehnende Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.

Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 1 HStrG wird ebenfalls durch entsprechende nachrichtliche Darstellungen in die Planunterlagen aufgenommen.

4.4.2 Gewässerrandstreifen

Südlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer, das im Bereich der geplanten Zufahrt durch einen verrohrten Abschnitt auf die südliche Seite der Kreisstraße wechselt.

Dieses Gewässer inkl. des Uferschutzstreifens wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Steinwegswiesen“ (siehe Kap. 0) durch die Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) berücksichtigt. An diese Festsetzung schließt sich im Norden die Festsetzung einer „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ an.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt keine Beschneidung dieses Uferschutzstreifens.

4.4.3 Starkregenvorsorge

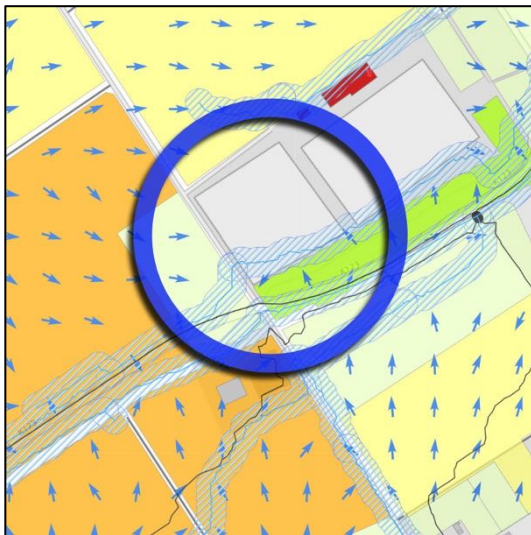


Abbildung 7: HLNUG Starkregenviewer

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenviewers* Hessen zeigt, liegt der größte Teil des Plangebietes „außerhalb des Gefährdungsbereichs“. Fließpfade inkl. Puffer verlaufen im Süden entlang der Kreisstraße K 123 sowie entlang des daran angrenzenden Gewässers mit Uferschutzstreifen.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

*Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.*⁹

Bei der im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung sind Topographie sowie Fließpfade in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

⁹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

4.4.4 Sonstiges

Nach folgenden Quellen sind über die u.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenviwer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuvviewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

5 Änderungsinhalte

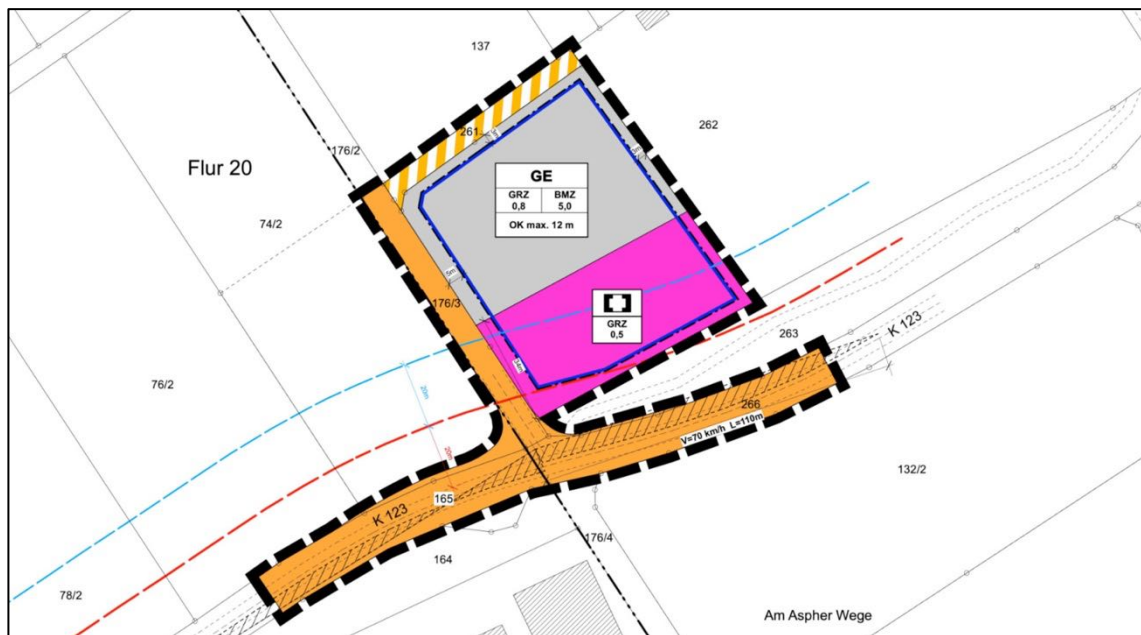


Abbildung 13: Bebauungsplan „Steinwegswiesen, 1. Änderung“ - Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache

Das Plangebiet wird entsprechend der hier geplanten Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Südosten als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ und westlich davon als „Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache“ festgesetzt.

Zulässig ist hier die Errichtung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätze für den Betrieb einer Rettungswache.

5.1.2 Gewerbegebiet

Entsprechend der beabsichtigten und umgebenden Nutzung wird das Plangebiet überwiegend gem. § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Davon ausgenommen ist als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹⁰ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlöke jeglicher Art (Nachbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Löke usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätten“¹¹:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu

¹⁰ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹¹ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹²

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird in dem Gewerbegebiet mit 0,8 und für das Gebiet der Rettungswache mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht einen, unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes hohen Ausnutzungsgrad.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB 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 einer GRZ von 0,8 überschritten werden¹³, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO hier eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll damit eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die, unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, auch der Lage am Siedlungsrand gerecht wird.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer Baumassenzahl verzichtet, um der Gemeinbedarfseinrichtung einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Gewerbegebiet sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der angrenzenden Straße (Fahrbahnoberkante). Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter, Anlagen zur Be-/Entlüftung, Klimatechnik) können zugelassen werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form eines Baufensters gem. § 23 BauNVO, das beide Bauflächen zusammenfasst, festgesetzt. Dieses

¹² aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

¹³ sog. „GRZ II“

Baufenster hält zur westlich verlaufenden Erschließungsstraße einen Abstand von 5 m und zu den übrigen Randbereichen einen Abstand von 3 m ein.

5.4 Förderung der Sonnenenergienutzung

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen

5.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugebietsflächen ist über den westlich tangierenden Wirtschaftsweg vorgesehen, der im Süden auf die freie Strecke der Kreisstraße K 123 anbindet. Für den dazu erforderlichen verkehrsgerechten Ausbau des Wirtschaftsweges und des Anschlusses an die Kreisstraße werden die, gem. des vorliegenden Ausbauentwurfs (siehe Abbildung 4) erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Der im Norden des Plangebiets bestehende Wirtschaftsweg bleibt in seiner bisherigen Funktion erhalten und wird als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

5.5.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Kreisstraße ist die straßenrechtlichen Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand, gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

5.6 Sammlung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Stadt Wetter (Hessen) gegenüber fachlich nachzuweisen.

5.7 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.

Dazu zählen:

Festsetzungen zur Dachneigung (zwischen 0° und 10°), zum Begrünungsgrad der Dachflächen (mind. 50%), zu Werbeanlagen und dem Ausschluss von Schottergärten.

5.8 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.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen, Ansaat mit "Regelsaatgut-Mischung-Kräuterrasen", Pflege ohne Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln), welche durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und -Sträuchern zu gliedern sind (z.B. durch Gebüschgruppen aus standortheimischen Heckenarten und Laubbäumen - siehe beispielhafte Pflanzliste im Umweltbericht).

Bodenschutz

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),
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Fußwege und Stellplatzflächen sowie
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen,
- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz,
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Trockenmauern aus örtlichem Gestein (z.B. Basalt, Sandstein, u.a.).

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Darüber hinaus wird auf die Vorgaben des Hess. Naturschutzgesetzes zur „Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen“ (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) hingewiesen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Vegetations- und Wurzelraumschutz

Zum Schutz von Gehölzen sind bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können,

- die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie
- das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“

anzuwenden.

Hinweise:

Die Vorflutfunktion des südlich verlaufenden Straßengrabens ist bau- und anlagenbedingt jederzeit zu erhalten.

Invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen dürfen nicht weiterverbreitet werden. Im Gebiet vorkommende Arten sind im Zuge der Verkehrswegeunterhaltung gezielt zurückzudrängen.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Vogelbrut in einer entstehenden Bauerwartungsbrache.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

5.9 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurde, auf Basis der Hessischen Kompensationsverordnung, im Rahmen des Umweltberichts (siehe Kapitel 2 des Umweltberichts) ein Biotopwertüberschuss von 12.603 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insofern können die planerisch vorbereiteten Eingriffe durch die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

5.10 Artenschutzbelange

Zur Klärung ob Artenschutzbelange der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen wurde ein Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz beauftragt, der Anlage zur Umweltprüfung ist. Dieser kommt im Fazit zu folgender Einschätzung¹⁴:

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet aufgrund der Kleinräumigkeit und der Strukturarmut als gering zu bewerten.

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Zum Schutz potenziell im Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Es besteht für keine der potenziell zu erwartenden Arten ein Ausnahmeerfordernis.

Folgende Empfehlungen wurden geäußert, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:¹⁵

Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potenziell im Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Vermeidung von Lichtemissionen

Gemäß § 35 HeNatG soll zum Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Hierzu ist zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz

¹⁴ aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU-Rühl, Kap. 7

¹⁵ aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU-Rühl, Kap. 6.1

und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden

5.11 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 sollen¹⁶. 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 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:

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze und Fußwege wird der Versiegelungsgrad verringert. Weitfugiges Pflaster o.ä. Materialien erlauben das Versickern von Niederschlagswasser (Verbesserung des Mikroklimas).
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Auch dienen die Hinweise/Empfehlungen zum Hellbezugswert der Oberflächen sowie gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sowie die Festsetzung zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

¹⁶ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	3.594 qm	36,6 %
Gemeinbedarf - Rettungswache	2. 510 qm	25,6 %
Straßenverkehrsfläche	3.285 qm	33,4 %
Wirtschaftsweg	431qm	4,4%
GESAMT	9.820 qm	100,0 %

7 Hinweise für die nachfolgende Planungs- / Umsetzungsebene

7.1 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wies in ihrer Stellungnahme vom 11.03.2026 auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich teilweise hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7.2 Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde teilte mit Stellungnahme vom 14.04.2026 folgendes mit:

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung (V01) einzuhalten. Zum Schutz potenziell im Baufenster lebender seltener und/oder besonders geschützter Tierarten (z. B. Erdkröte, Blindschleiche) ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen (V02).

Gemäß § 35 HeNatG soll zum Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Hierzu ist zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

7.3 Löschwasserversorgung

Der Fachbereich Gefahrenabwehr des Landkreises Marburg-Biedenkopf teilte mit Stellungnahme vom 14.04.2026 folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, 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.

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.

7.4 Vertragsnaturschutzfläche (HALM)



Abbildung 7: HALM Fläche (rote Umrandung)

Der Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf teilte mit Stellungnahme vom 14.04.2026 folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass mit dem Flurstück 74/2 /Gemarkung Wetter, Fl.: 20) in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Baugebiet eine Fläche (rot — umrandet) liegt, die derzeit auch nach den Kriterien des Vertragsnaturschutzes (HALM) bewirtschaftet wird.

Sollte dies in Anspruch genommen werden müssen, so ist eine Abstimmung mit dem FD Agrarförderung/Agrarumwelt - Team Agrarumwelt notwendig. Ansprechpartner hier Herr Daniel Engelhard (06421-405 6301).

7.5 Gebietsentwässerung

Der Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke teilte mit Stellungnahme vom 25.03.2025 zur Planung folgendes mit:

Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich keine abwassertechnischen Anlagen des ZMA.

Unter Berücksichtigung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der K123 befindet sich die nächstliegende Möglichkeit einer abwassertechnischen Anbindung ca. 330m entfernt nordöstlich des Plangebietes (Flur 27, Flurstück 168/12, Steinwegswiesen – Mischwasserkanal).

Für eine ordnungsgemäße Anbindung des Plangebietes wäre daher eine Ortsnetzerweiterung notwendig.

Gemäß einstimmigen Vorstandsbeschluss vom Januar 2024 lehnt der ZMA eine solche Ortsnetzerweiterung aus folgenden Gründen ab:

- *Der ZMA führt keine Ortsnetzerweiterungen für einzelne vorhabenbezogene Bauprojekte durch.*

- Eine Ortsnetzerweiterung würde gleichzeitig alle angrenzenden Grundstücke (Sportgelände, Reitanlage) abwassertechnisch erschließen und damit unverzüglich Abwasserbeiträge nach § 10 EWS auslösen.

Der ZMA schlägt daher eine vorläufige Anbindung des Planbereiches an die bestehende Hausanschlussleitung des benachbarten Sportvereins vor. Die endgültige Anbindung an die öffentliche Abwasseranlage könnte dann bei späteren Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden.

Sollte der Vorhabenträger eine Mitbenutzung der bestehenden privaten Leitung des Sportvereins anstreben, wird 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.

Stoffliche Belastung / SMUSI

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Steinwegswiesen“ ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) im Einzugsgebiet der Kläranlage nicht berücksichtigt.

Es befindet sich angrenzend an eine Fläche, die inklusive Erweiterungsflächen als Mischkanalisation eingestuft ist.

Die Entwässerung des Plangebiets weist mit 224 kg CSB/(ha·a) bereits eine grenzwertige Belastung auf und kann daher seitens des ZMA nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass eine Reduzierung der bislang berücksichtigten Erweiterungsflächen erfolgt.

Da durch den Ausbau der K 123 eine Aufwertung der angrenzenden Flächen zu erwarten ist, sollte eine Aktualisierung der SMUSI erfolgen. Dabei sollten sowohl neue als auch bisherige Erweiterungsflächen künftig als Trennsystem berücksichtigt werden. Zudem sollte in Abstimmung zwischen der Stadt Wetter und dem ZMA geprüft werden, ob weitere potenzielle Entwicklungsflächen für die nächsten 25 Jahre aufzunehmen sind.

Schmutzwasserbeseitigung

Alle anfallenden Schmutzwassermengen sind dem öffentlichen Kanalnetz des ZMA zuzuführen. Gemäß § 4 EWS besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, sofern eine betriebsfertige Sammelleitung vorhanden ist.

Es wird die unter Punkt 1 genannte Anschlussvariante (Anbindung des Planbereiches an die bestehende Hausanschlussleitung des benachbarten Sportvereins) empfohlen.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen eine Versickerung und / oder eine Verwertung von auf den Grundstücksflächen und nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor. Diese Zielsetzung wird aus Sicht des ZMA ausdrücklich begrüßt.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser ist nur in den unter Punkt 1 genannten ca. 330m entfernten Mischwasserkanal möglich. Zur Beseitigung des überschüssigen Wassers verweisen wir auf die unter Punkt 1 genannte Anschlussvariante

(Anbindung des Planbereiches an die bestehende Hausanschlussleitung des benachbarten Sportvereins).

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist gemäß § 5a der Entwässerungssatzung des ZMA vorzunehmen. Dabei ist ein Bewirtschaftungskonzept (ggf. mit Rückhaltung) vorzulegen, das die geplanten Maßnahmen beschreibt und hydraulisch nachweist. Der zulässige maximale Abfluss in die öffentliche Kanalisation beträgt 3 l/s je Hektar Grundstücksfläche.

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

Die anfallenden Niederschlagswassermengen sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und die hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen ist daraufhin zu überprüfen.

Umgang mit potenziell belastetem Abwasser

Potenziell belastetes Abwasser 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.

7.6 Wasserversorgung

Der Zweckverband Mittelhessische Werke teilte mit Stellungnahme vom 23.03.2025 zur Planung folgendes mit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Anlagen des ZMW vorhanden. Der östlich angrenzende Sportplatz wird mit privateigener Leitung aus der Straße „Perbaler Weg“ versorgt, der Reitstall betreibt eine Eigenversorgung.

Zur Versorgung des Geltungsbereiches kann eine Versorgungsleitung von der nordwestlich verlaufenden Haupt- und Zubringerleitung 5.5 gebaut werden.

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 (Grundschutz) handelt.

Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objektes 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.

Über die Verfügbarkeit von Löschwasser aus der neu herzustellenden Leitung kann erst nach Bau und Leistungsmessung eine Aussage getroffen werden.

Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straße, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen.

Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,5 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,5 = 500 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 500 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 die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 8,0 = 8.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 8.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)