

**Die, nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen,
bereits vorliegenden
umweltbezogenen Stellungnahmen**

(gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

35096 Weimar (Lahn)

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | **Internet:** www.marburg-biedenkopf.de | **Umsatzsteuer-ID:** DE 112 591 630 | **Gläubiger-ID:** DE76ZZZ000000006458

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

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

Seitens des **Fachdienstes Naturschutz** bestehen **aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht Bedenken** gegen die Planung. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund des Kompensationsdefizits und der ausstehenden Ausgleichsplanung nicht möglich.

Begründung

Die Errichtung einer Rettungswache nördlich der Umgehungsstraße könnte mit einer guten Eingrünung zur Ortsrandgestaltung nach Norden und Westen und Rücknahme der Baugrenze zum Bachlauf am Standort aus Sicht des Naturschutzes noch akzeptiert werden.

Allerdings ist bei der weiteren Planung die Freihaltung eines 10 m breiten Uferstreifens zum renaturierten „Rodenbach“ zu beachten, der auch dem Ausgleich und der Ortsrandgestaltung des B-Plans „Steinwegswiesen“ dient. Die Baugrenze ist entsprechend zurückzunehmen und eine Bauverbotszone festzusetzen. Ohne diesen Puffer-/Uferstreifen ist eine Beeinträchtigung des nach § 30 BNatSchG geschützten Fließgewässers zu erwarten. Zumal die Renaturierung das Ziel hatte, einen guten Abschluss der Gewerbeflächen als Eingrünung und Ortsrandabschluss herzustellen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG kann für die derzeitige Planung nicht in Aussicht gestellt werden.

Schutz vor Starkregenereignissen in dem gemäß Umweltbericht (S. 30 ff.) gefährdeten Gebiet werden nicht erörtert und Schutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Fließpfade verlaufen im Uferbereich des Rodenbachs, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Überschreitung der Umgehungsstraße mit der Ausweisung von Gewerbeflächen hinter der Rettungswache widerspricht der ursprünglichen städtebaulichen Planung, jenseits der Umgehungsstraße nur noch Sportanlagen zuzulassen und damit einen landschaftsangepassten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Eine Ausdehnung des Gewerbegebiets jenseits der Umgehungsstraße beansprucht wertvolle landwirtschaftliche Flächen, die bei Ausweisung des B-Plans „Steinwegswiesen“ bereits nicht für die ursprünglich geplante Gewässerrenaturierung zur Verfügung standen. Die Ausweisung der Gewerbeflächen hinter der Rettungswache führt zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft mit harten unbegrünten Übergängen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Bei der Alternativprüfung für weitere Gewerbeflächen sollte insbesondere auch die Eignung der Flächen im Bereich der ehemaligen Firma Schöller im Industriegebiet östlich der Stadt untersucht werden.

Bilanzierung, Kompensation

Bei der Bilanzierung wurde ein rechnerischer Überschuss ermittelt, der aber lediglich aus der fehlerhaften Bewertung der Grün- und Freiflächen resultiert. Der Bestand ist gemäß der aktuellen Nutzung und Erläuterung im Kapitel 1.4.1 Seite 35 Umweltbericht als artenarme Frischwiese (11.225) und nicht als Acker einzustufen. Auch sind die kartierten Gehölze am westlichen Rand in der Bestandsbewertung zu berücksichtigen. Alle Grünflächen ohne direkt festgesetzte Baumstandorte (04.110) oder Heckenpflanzungen (hier Biotoptyp 02.500) sind in der Siedlungslage und erst recht im Gewerbegebiet als Biotoptyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten) zu bewerten. Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Wege, Verkehrsflächen etc. sind mit den Typen 10.510 oder 10.520 zu bilanzieren. Die Trauffläche bei Bäumen ist ohne konkrete Pflanzfestsetzung mit je einem Quadratmeter / Baum anzusetzen. Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen und muss hinsichtlich der Bodeneingriffe noch ergänzt werden. Die Bodenkompensationsbewertung ist nicht auf Grundlage der KV zu erstellen, sondern sie ist anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (HLNUG 2023: Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren)“ zu berechnen.

Die zu erwartende großflächige Versiegelung des Gebiets aufgrund der GFZ von 0,8 bzw. 0,5 lässt bereits erkennen, dass ein vollständiger Ausgleich im Gebiet nicht möglich sein dürfte und stattdessen externe Kompensationsmaßnahmen oder die Nutzung von Ökopunkten erforderlich werden wird. Sollten dann noch rechnerische Überschüsse aus grünordnerischen Festsetzungen verbleiben, ist eine Anerkennung als Ökokonto grundsätzlich nicht möglich, da es sich bei Ökokontomaßnahmen immer um freiwillige, vorlaufende Maßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung handeln muss.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung (V01) einzuhalten. Zum Schutz potentiell 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.

Fachbereich Gefahrenabwehr

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

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Stadt Wetter als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

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

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

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

Wir weisen darauf hin, dass die o.g. Flächen, laut Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt. Im Regionalplan wird hierzu ausgeführt, dass das Vorranggebiet für die Landwirtschaft der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben soll. Die Planungen widersprechen diesen Vorgaben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportanlagen“ dar.

Das Flurstück 262 tlw. (Gemarkung Wetter, Fl.: 27) wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich nicht abgearbeitet wurde, behalten wir uns vor, diesen gesondert zu bewerten. Anzustreben wäre hier, dass keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Hier könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Hinweis

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).

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes werden die vorgelegten Planungen aus agrarstruktureller Sicht als bedenklich bewertet.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen

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

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

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

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

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

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

Die Planungsunterlagen wurden durch das Fachteam Klimaschutz geprüft. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände. Zu begrüßen ist die Vorgabe unter Punkt 1.2_Umweltbericht, Straßenzüge und Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu fördern. Flachdächer sollten bis zur Neigung von 10° begrünt und mit PV besetzt werden.

Kaltluftbarrieren Richtung dem Ortslage Wetter sollten durch die Bebauung möglichst verhindert werden.

Bauchliche Vorsorge gegen Starkregenereignisse sind zu empfehlen, der Index der Starkregenkarte weist einen erhöhten bis hohe Gefährdungslage im Planungsgebiet und der angrenzenden Flächen aus, mögliche Fließpfade von Niederschlägen aus Nordwestlicher Richtung sind zu berücksichtigen. Mögliche Versickerungsflächen, z.B. Rasengittersteine auf versiegelter Fläche, sind bestmöglich vorzusehen und anzulegen.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)

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

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Steinwegswiesen, 1. Änderung“ sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Die geplante Errichtung einer neuen Rettungswache stellt eine zentrale Maßnahme der Daseinsvorsorge dar und gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Hilfsfristen. Eine leistungsfähige Rettungsinfrastruktur ist zugleich ein bedeutender Standortfaktor für Unternehmen, da sie zur Betriebssicherheit, Risikominimierung und Investitionsstabilität beiträgt und damit die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig unterstützt.

Seitens der WFG bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Einwände.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Böth

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

36096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00004#2026-00003
Dokument Nr.: 1060-2026-116751

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 18.02.2026

Datum 27. März 2026

Bauleitplanung der Stadt Wetter (Hessen)
hier: Bebauungsplan „Steinwegswiesen, 1. Änderung“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 18.02.2026, hier eingegangen am 18.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

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

Ziel der vorliegenden Planung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ (ca. 0,3 ha) sowie eines Gewerbegebiets (ca. 0,4 ha). Festgesetzt werden darüber hinaus Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 1 ha. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 33 „Steinwegswiesen“ (2010) setzt für die Fläche aktuell eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für das Plangebiet ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans (RPM-E 2025) sieht für die Fläche ein *VBG für Landwirtschaft* vor. Westlich grenzt ein *VRG Industrie und Gewerbe Planung* an.

Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Fläche wird u.a. mit der verkehrsgünstigen Lage (u.a. Gewährleistung der Hilfsfristen) sowie der im RPM-E vorgesehenen Festlegung eines *VRG Industrie und Gewerbe Planung* im westlichen Anschluss begründet.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Laut Begründung wird die Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt.

Dennoch ist vor der Ausweisung neuer Flächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 bzw. Ziel 5.3-5 des RPM 2010).

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen (...) und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). *Die VRG Industrie und Gewerbe Bestand und Planung* umfassen die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen (vgl. Ziele 5.3-1 und 5.3-2 des RPM 2010).

Hinsichtlich des Bedarfs wird nachvollziehbar erläutert, dass für das Gewerbegebiet eine konkrete Nachfrage eines örtlichen Gewerbebetriebs besteht, der keine Erweiterungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort in der Siedlungslage hat. Auch die Erforderlichkeit der Ausweisung einer Fläche für die Rettungswache wird nachvollziehbar dargelegt.

Im Hinblick auf vorrangige Möglichkeiten der Innenentwicklung wird in der Begründung allerdings lediglich darauf verwiesen, dass verfügbare Standorte im Siedlungszusammenhang nicht vorhanden seien. Es fehlt eine genauere Auseinandersetzung mit vorhandenen Flächenreserven (Alternativenprüfung). Hierbei sind mindestens Angaben zu Methode und Aktualität der Erfassung, zu ungefähren Lage und Größe der Flächenreserven, zu den Eigentumsverhältnissen (öffentlich/privat) sowie zur erfolgten Prüfung der Aktivierbarkeit (wann/wie) erforderlich. Ich weise in diesem Zusammenhang zum Beispiel auf das umfangreiche Flächenpotenzial innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans Nummer 33 „Steinwegswiesen“, welches sich in Gegenlage zur vorliegenden Planfläche befindet, sowie auf freie Flächen innerhalb des *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* am südöstlichen Ortsrand von Wetter hin.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010).

Die Klimabelange werden in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt und im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (zum Beispiel Dachbegrünung). Aus raumordnerischer Sicht ist insofern nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich. Die Planunterlagen sind im weiteren Verfahren um eine schlüssige und nachvollziehbare Alternativenprüfung zu ergänzen.

Hinweise:

- Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet wurde textlich festgesetzt.
- Ich weise im Hinblick auf die Vorgaben des künftigen Regionalplans darauf hin, dass für jede Kommune für den Planungszeitraum ein maximaler Gewerbeflächenbedarf für die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum festgelegt ist. (...) Von diesem Flächenbedarf sind unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Kommunen im Planungszeitraum aktivierbare Flächenpotenziale im Bestand abzuziehen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM-E 2025).

Grundwasser, Wasserversorgung

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

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.

In Flurstück 263 verläuft ein Gewässer als Zufluss der Wetschaft. Für dieses Gewässer wird ein Uferschutzstreifen (Gewässerrandstreifen) laut Planer festgesetzt. Der

Verlauf des Gewässerrandstreifens muss noch in die Planunterlagen eingezeichnet werden. Für den Gewässerrandstreifen muss eine Breite von 10 Metern vorgesehen werden. Diese Breite wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

Es gibt laut Planer „keine Beschneidung des Gewässerrandstreifens“.

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freizuhalten. Sollte der Grabendurchlass unter der K123 im Zuge der Ausführungsplanung angepasst werden (Ertüchtigung, Erweiterung), ist dies mit der zuständigen Behörde vorab abzustimmen.

Auf das Thema „Starkregen“ wird in den Planunterlagen (Seite 10 der Begründung und auf den Seiten 30, 31 und 32 des Umweltberichts) eingegangen, sodass sich ein Hinweis darauf erübrigt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

Gemäß den textlichen Festsetzungen soll anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücksflächen und Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück versickern oder verwertet werden. Zudem ist überschüssiges Wasser dem nächstgelegenen Gewässer oder Regenwasserkanal zuzuführen. Es werden keine weiteren Angaben zur Beseitigung des Abwassers gemacht.

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

Zur Erschließung des Plangebietes sind ggf. neue Einleitungen in Gewässer oder Änderungen bestehender Einleitungen erforderlich. Für Einleitungen in Gewässer ist nach § 8 Abs. 1, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf Grundlage der Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes kann ebenfalls nicht beurteilt werden, ob für die aus der Erschließung des Plangebietes resultierenden Einleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis oder ggf. eine Änderung erteilt werden kann.

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 100, DWA-A 102-1, DWA-M 102-4) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen. Es ist darzulegen, aus welchen Gründen von einer Entwässerung im Trennsystem abgewichen wird. Die getrennte Entwässerung von Flächen unterschiedlicher Belastung in Gewerbe- und Industriegebieten ist zu prüfen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 soll eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden. Niedrig und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll nach ggf. erforderlicher Behandlung versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser soll hingegen an einen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden.

Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Kanalisation wirkt sich auf das Entlastungsverhalten der vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen aus. Die Einhaltung des Stands der Technik ist nachzuweisen. Der emissionsbezogene Nachweis über die Entlastungsfracht ist mit einem Schmutzfrachtsimulationsmodell (i. d. R. SMUSI) zu erbringen. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis der unterhalb liegenden Mischwasserentlastungsanlage kann erforderlich sein.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung 2021 der Kläranlage Lahntal-Göttingen nicht berücksichtigt. In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets befindet sich die kanalisierte Fläche Fe2, welche zur Mischwasserentlastung B11, Wetter ableitet. Nach der o.g. Schmutzfrachtberechnung weist das B11 eine spezifische CSB-Entlastungsfracht von 224 kg_{CSB}/ha auf. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß „Bekanntmachungen nach dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG)“ (StAnz. 51/2015, S.1322) bei Stauraumkanälen mit untenliegender Entlastung (SKU) eine spezifische CSB-Entlastungsfracht <225 kg_{CSB}/ha nachzuweisen ist.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

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

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

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.
3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Hinsichtlich der umfangreichen Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz gibt es von meiner Seite lediglich nachfolgenden Ergänzungsbedarf:

- In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die Beauftragung bzw. Bereitstellung einer **bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)** als wirkungsvollstes Instrument zur Wahrung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mindestens nachrichtlich in die **textlichen Festsetzungen** aufzunehmen und über **geeignete Verträge** oder bindende Vereinbarungen oder städtebauliche Verträge o.ä. mit den Bauherren festzuhalten.
- Darüber hinaus ist es für die **Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes** sinnvoll, die im Umweltbericht vorgeschlagenen eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz (hier VB 1 bis VB 7) ebenfalls entweder **durch verbindliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu garantieren** oder ggf. zusätzlich mit aufzuführen.

Die Belange des Bodens sind in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

sowie der bodenfunktionale Ausgleich (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (z. B. für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Hinsichtlich der bodenbezogenen Kompensation wäre es aus bodenschutzfachlicher Sicht begrüßenswert, wenn hierzu noch über ggf. geeignete Maßnahmen nachgedacht werden könnte.

Immissionsschutz II

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

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

Bergaufsicht

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

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Bergwerksfelder verliehen. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen somit nicht vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

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

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

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet

Nicht betroffen

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Der Bebauungsplan „Steinwegswiesen“ wurde bereits in Teilbereichen im Jahr 2015 im beschleunigten Verfahren geändert und am 23.10.2015 mit der Bezeichnung „Steinwegswiesen. 1. Änderung“ zur Rechtskraft gebracht.

Somit handelt es sich bei der o. g. Bebauungsplanänderung bereits um die 2. Änderung. Um Verwechslungen zu vermeiden bitte ich um eine Anpassung im weiteren Verfahren.

Die Ansiedlung der Johanniter-Unfallhilfe sowie von kleinteiligem Gewerbe am beantragten Standort war bereits Gegenstand von Beratungsgesprächen mit meiner Behörde im Jahr 2024. Die zukünftig geplante gewerbliche Entwicklung in Richtung der Ortsumgehung der B 252 ist im Entwurf des Regionalplan Mittelhessen auch entsprechend berücksichtigt.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken gegen die geplante Umwidmung der Sportplatzflächen in gewerbliche Bauflächen vorgetragen.

Die Standortwahl und die Überprüfung von vorhandenen Alternativflächen im Stadtgebiet sollten allerdings hinsichtlich der südlich der K 123 gelegenen unbebauten Gewerbeflächen in der Begründung ausführlicher beschrieben werden. Die in Kapitel 3.1 bewerteten fehlenden Innenentwicklungspotentiale geben hier einen falschen Eindruck wieder.

Ich bitte daher, die Begründung entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

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

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

per E-Mail

Ihr Zeichen: Herr Hausmann
Ihre Nachricht vom: 18.02.2026
Unser Zeichen: mvg

Auskunft erteilt: Herr Muth
Telefon: 06421/95389-11
E-Mail: s.muth@zma-mittelhessen.de
Auskunft erteilt: Frau von Glahn
Telefon: 06421/95389-16
E-Mail: m.vonglahn@zma-mittelhessen.de

Datum: 25.03.2026

Bauleitplanung der Stadt Wetter (Hessen), Kernstadt

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 33 „STEINWEGSWIESEN, 1. ÄNDERUNG“

sowie

AUFSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „STEINWEGSWIESEN, 1. ÄNDERUNG“

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

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Abwassertechnische Anbindung

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 Plangebiets 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sebastian Muth
Technischer Leiter/stellv. Geschäftsführer

Monika von Glahn
Technische Mitarbeiterin

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