



**Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt**

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Steinwegswiesen, 1. Änderung“

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

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

Teil C: 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	7
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	7
4.1.1	In Frage kommende Standortalternativen	8
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	11
4.4.3	Starkregenvorsorge	12
4.4.4	Sonstiges	12
5	Umweltprüfung	13

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis	2
Abbildung 4: Anbindungsentwurf (Ing.-Büro Gringel)	2
Abbildung 5: RMV Haltestelle, Fußweg (GoogleMaps)	3
Abbildung 6: Flächenkonzept und Erschließung	4
Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010	7
Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025	7
Abbildung 9: Variantenprüfung (OpenStreetMap-Grundlage)	9
Abbildung 10: Flächennutzungsplan - vor der Änderung	10
Abbildung 11: Flächennutzungsplan - nach der Änderung	10
Abbildung 12: Bebauungsplan „Steinwegswiesen“ – Ausschnitt, unmaßstäblich	11

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: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

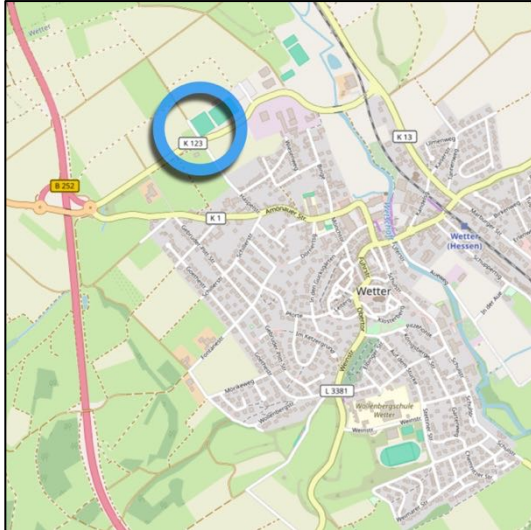


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

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

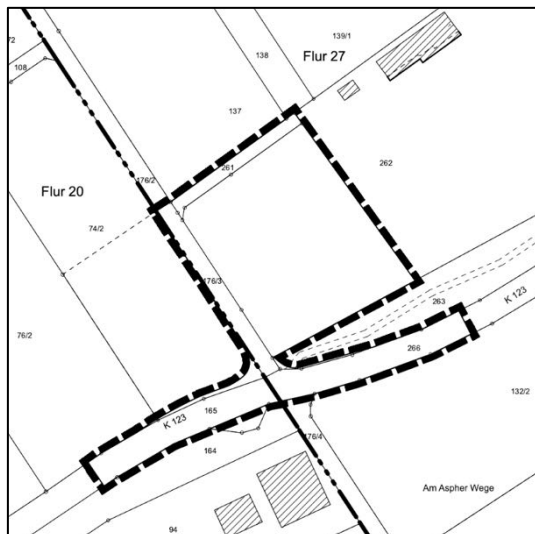


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis



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, Reitanlage). Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

Das Plangebiet stellt sich als eine durch Stabgitterzaun eingefasste „Wiese im besiedelten Bereich“ gem. KompV 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.

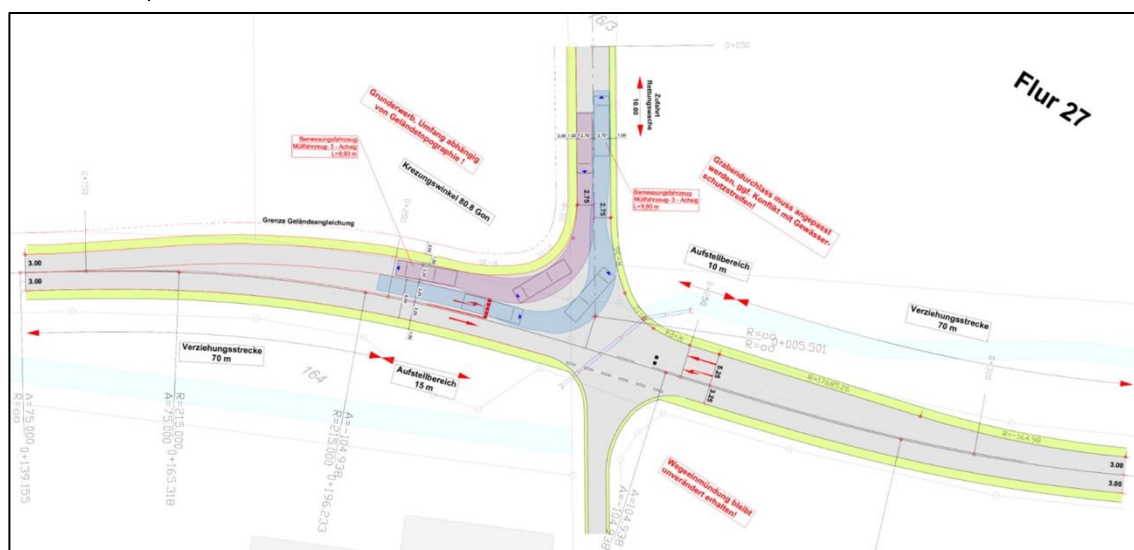


Abbildung 4: Anbindungsentwurf (Ing.-Büro Gringel)

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 Verkehrsuntersuchung¹.

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

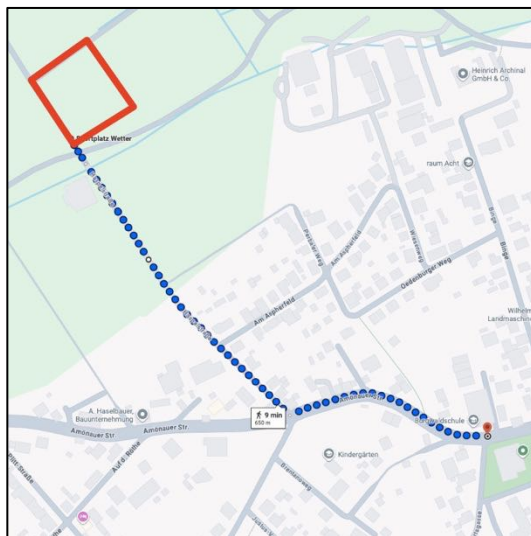


Abbildung 5: RMV Haltestelle, Fußweg (GoogleMaps)

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 Querungshilfe 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.

¹ 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

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

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	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.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	__-__-__
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 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 oberen Landesplanungsbehörde wurde eine Prüfung möglicher Alternativstandorte im bebauten Siedlungsbereich in der Begründung ergänzt.

Der größte Teil der eingegangenen Hinweise und Anregungen bezog sich auf die nachfolgende Planungs- bzw. Umsetzungsebene und wurde, als solche gekennzeichnet, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

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.

Bewertung:

a. Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Besonderheit der Planungsaufgabe und der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Berücksichtigung des „Vorrangs der Innenentwicklung“ nicht möglich. 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

² § 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.“

³ § 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.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

sind, die eine ausreichende Größe für die Entwicklung von einem Rettungstützpunkt bieten.

- Abgesehen von den nicht-vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentialen ist bei einem Rettungstützpunkt die Erreichbarkeit im Alarmfall essentiell. 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 Rettungstützpunktes 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)

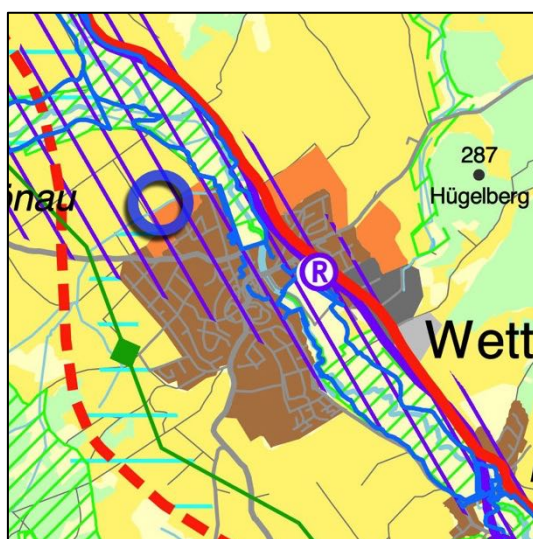


Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010

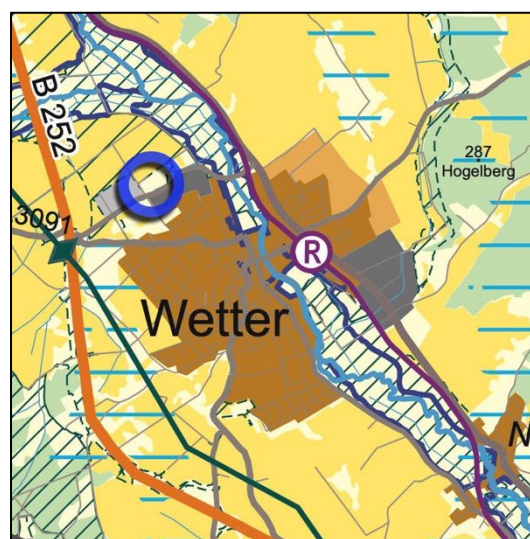


Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025

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 Flächennutzungsplanarstellungen, 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*⁵ und *Raumbeeinflussend*⁶ 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- sowie Grundstücksfreiflächen ist nicht zu erwarten, dass Kalt- /Frischluftströme 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.*⁷

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:

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

⁶ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁷ aus: Regionalplan Mittelhessen Entwurf der Neuaufstellung, Stand: 2025, Begründung zu Ziff. 6.7.2

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.

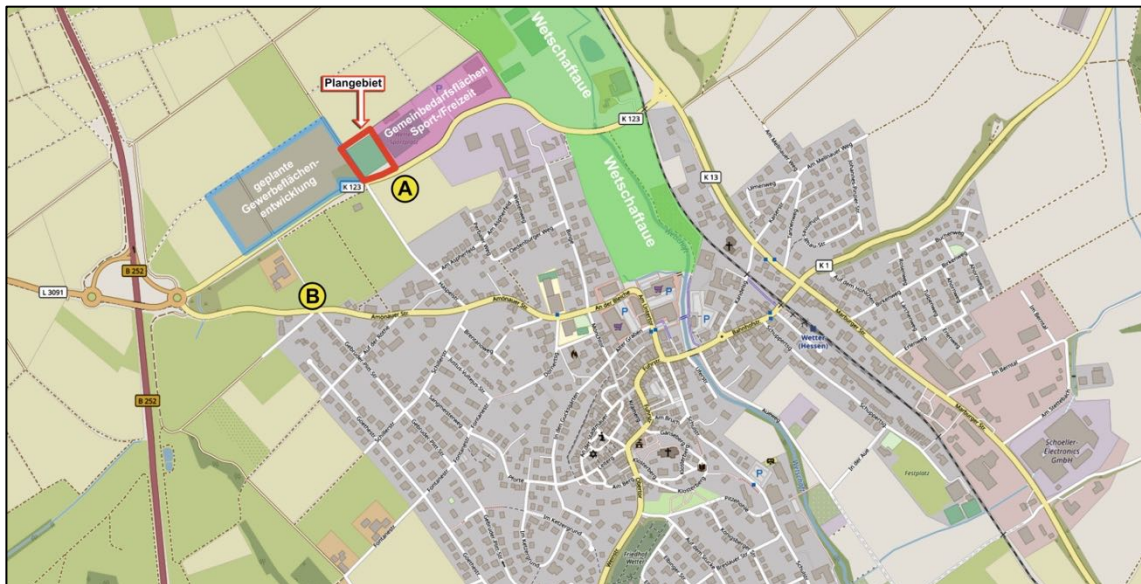


Abbildung 9: Variantenprüfung (OpenStreetMap-Grundlage)

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“

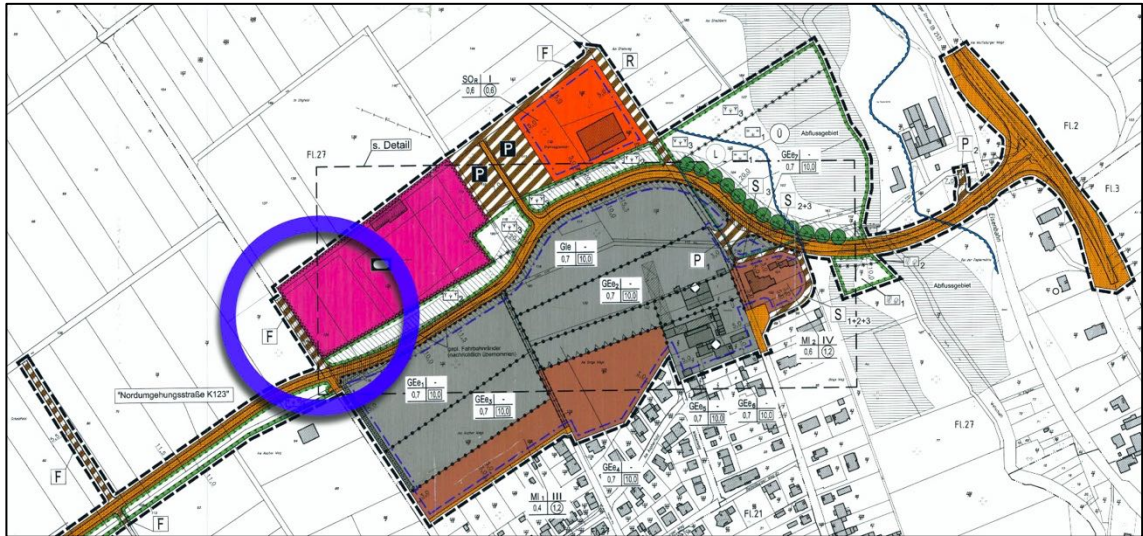


Abbildung 12: Bebauungsplan „Steinwegswiesen“ – Ausschnitt, unmaßstäblich

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 anlehnde 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

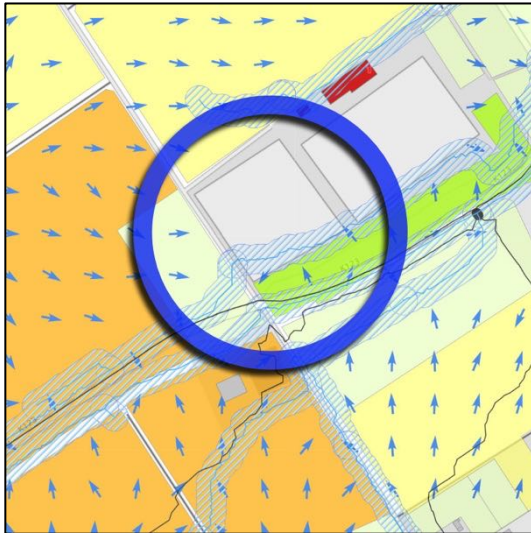


Abbildung 7: HLNUG Starkregenviewer

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.⁸

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

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.

⁸ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

5 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steinwegswiesen, 1. Änderung“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

Stadt Wetter (Hessen)

Oktober 2026