



**Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt**

Änderung des Flächennutzungsplans Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Amönauer Straße III“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(– als Konzeptentwurf – siehe Unterlage zum
Bebauungsplan Nr. 53 „ Amönauer Straße III“)

Teil C: Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
--

Mai 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	2
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	6
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	6
3.1.2	Flächennutzungsplan	8
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
3.2	Weitere Fachgesetzliche Anforderungen	9
4	Umweltprüfung.....	10

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf DOP-Basis (HLBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Potenzielle Baulücken Kernstadt (Erhebung Stadtverwaltung Wetter - 2020).....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Baulücken Übersicht (Stadt Wetter, 2020)</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: FNP vor der Änderung</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: FNP nach der Änderung</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 8: Bebauungsplans Nr. 48 „Amönauer Straße II“- Ausschnitt mit aktueller Grenze.....</i>	<i>9</i>

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

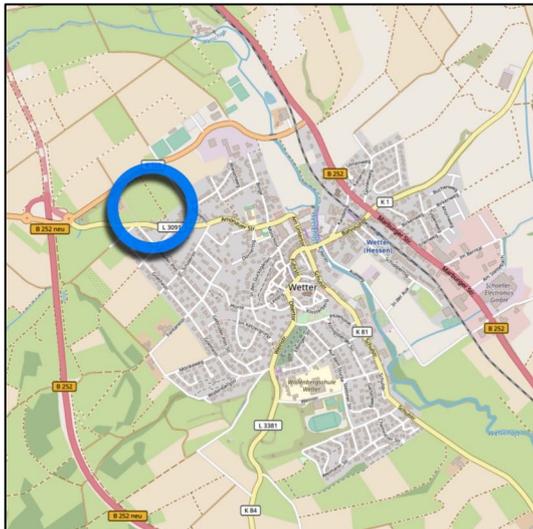


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Die in der Kernstadt ansässige Fa. Haselbauer ist seit rund 20 Jahren mit ihrer Bauunternehmung an der Amönauer Straße in Wetter ansässig. Grundlage für die Ansiedlung war seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 48 „Amönauer Straße II“ der Stadt Wetter, der in 2001 Rechtskraft erlangte. Nunmehr soll auf einer Fläche von rd. 9.000m² im nördlichen Anschluss die planungsrechtliche Voraussetzung für eine erforderliche Erweiterung des Unternehmens geschaffen werden.

Die Stadt Wetter (Hessen) hält die Fläche aufgrund der Lage innerhalb des bereits durch den Reitstall im Westen sowie einen Reitstall und jüngere Wohngebietsentwicklungen im Osten geprägten Ortsrandbereichs für geeignet und hat die hierfür erforderliche Bauleitplanung eingeleitet. Das Baugebiet ist, analog an den südlich angrenzenden Bebauungsplan, als Mischgebiet konzipiert.

Es handelt sich im vorliegenden Fall also nicht um eine klassische Angebotsplanung sondern vorrangig um eine Bedarfsplanung. Die Antragsflächen dienen der Erweiterung des bestehenden Betriebs und sind insofern auch an einen unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände gebunden.

Zusätzlich wurden auch die westlich an die Erweiterung anschließenden Flächen als begrenzte Angebotsplanung miteinbezogen. Hier sollen auf rd. 3.000 m² vier kleinteiligere Bauplätze geschaffen werden, so dass in begrenztem Umfang bedarfsorientiert hier auch eine Wohn- oder Gewerbenutzung möglich wird.

Die Sicherung und Entwicklung eines lokalen Unternehmens sowie eine bedarfsorientierte, aktive Baulandpolitik ist im öffentlichen Interesse.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar. Insofern ist für eine bauliche Entwicklung die vorliegende Bauleitplanung erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen) ist die Fläche als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Insofern erfolgt im Parallelverfahren auch eine Änderung des FNP in diesem Bereich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter hat daher zur Entwicklung des Mischgebiets in ihrer Sitzung am 09.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Amönauer Straße III" sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 53 "Amönauer Straße III") gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf DOP-Basis (HLBG)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt Wetter, zwischen der K 123 im Norden, der L 3091 im Süden und dem neuen Anschluss K 123/ L 3091 und B 252 neu im Westen.

Begrenzt wird die Fläche von den umlaufenden Feldwegen sowie dem Außengelände eines Reitstalls im Norden und dem Firmengelände des Bauunternehmers im Süden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,3 ha.

Die verkehrliche Erschließung der vier Baugrundstücke soll über den Feldweg im Westen erfolgen, der bereits den nahen Reiterhof innerorts (die OD-Grenze verläuft westlich der Zufahrt) an die Amönauder Straße (L 3091) anbindet.

Die Firmenerweiterung wird über das bestehende Betriebsgelände verkehrlich erschlossen.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.05.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__.:__.____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen 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*

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

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.

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

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

Beurteilung:

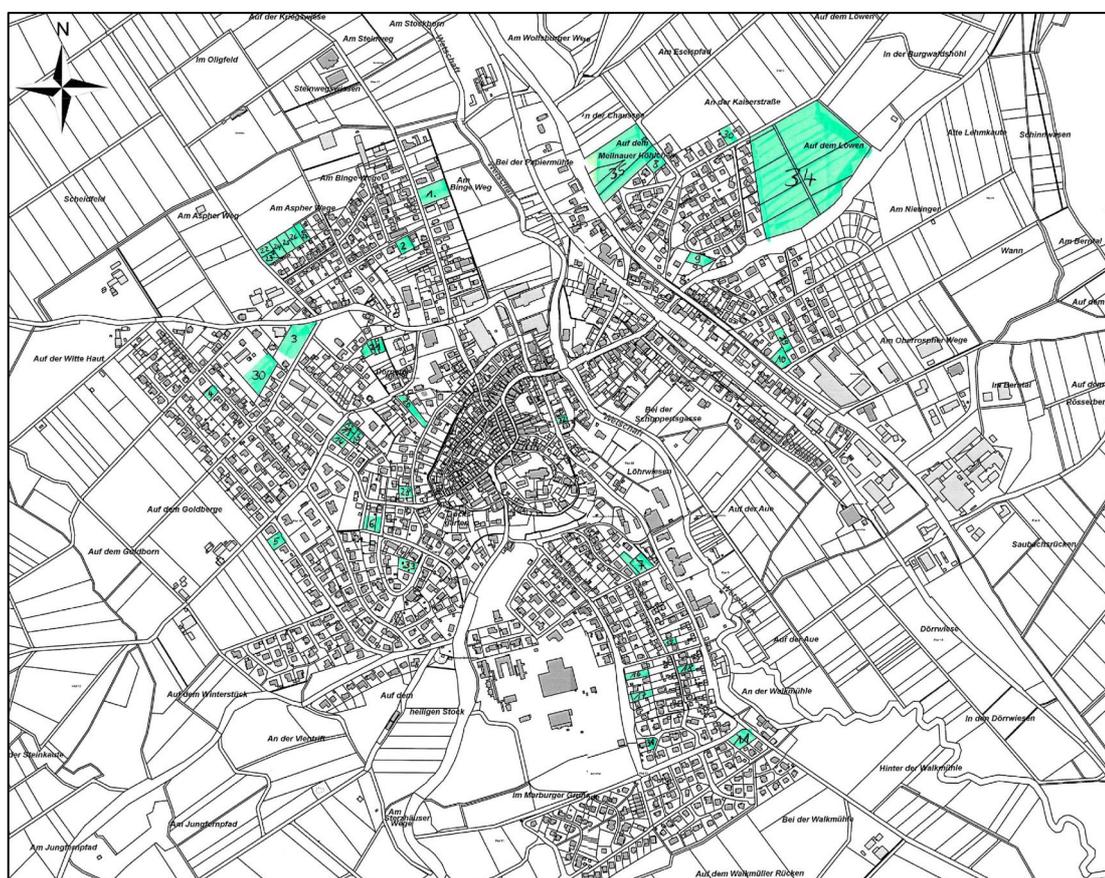


Abbildung 3: Potenzielle Baulücken Kernstadt (Erhebung Stadtverwaltung Wetter - 2020)

Mit der aktuellen Planung sollen die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs sowie, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, vier zusätzliche Baugrundstücke in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden.

Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße (*Amönauer Straße*) bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen. Durch die Lage unmittelbar

an der Ortsdurchfahrt eignet sie sich auch im Besonderen zur Ansiedlung kleinerer, in ein Mischgebiet passende Einrichtungen (z.B. Arztpraxis, Büro, Atelier).

Weiterhin hat die Stadt Wetter in den letzten Jahren durch die Ermittlung von Baulücken versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in der Kernstadt voranzutreiben. Die Grundstückseigentümerinnen wurden ermittelt und bzgl. ihrer Verkaufsbereitschaft schriftlich befragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Bereitschaft zum Verkauf durch Private bestand.

Baulückenkataster		Einordnungen im Flächennutzungsplan		M – gemischte Baulflächen W – Wohnbaufäche		
Stadtteil: Kernstadt						
Flächen-Nr.	FNP	Größe m ²	Art	Einordnung im FNP	im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ja nein	Eigentumsverhältnis privat städtisch
1	gemischte Baulfläche	2634	Baulücke	M		X
2	gemischte Baulfläche	11073	Baulücke	M		X
3	Wohnbaufäche	3700	Teiffäche	W	X	X
4	Wohnbaufäche	590	Baulücke	W		X
5	Wohnbaufäche	908	Baulücke	W	X	X
6	Wohnbaufäche	990	Teiffäche	W	X	X
7	Wohnbaufäche	2008	Baulücke	W		X
8	Wohnbaufäche	1019	Baulücke	W		X
9	Wohnbaufäche	1178	Baulücke	W		X
10	gemischte Baulfläche	1169	Teiffäche	M		X
11	Wohnbaufäche	1600	Baulücke	W	X	X
12	Wohnbaufäche	449	Baulücke	W	X	X
13	Wohnbaufäche	572	Baulücke	W		X
14	Wohnbaufäche	618	Baulücke	W		X
15	Wohnbaufäche	520	Baulücke	W		X
16	Wohnbaufäche	788	Baulücke	W	X	X
17	Wohnbaufäche	785	Baulücke	W	X	X
18	Wohnbaufäche	497	Teiffäche	W	X	X
19	Wohnbaufäche	391	Baulücke	W		X
20	Wohnbaufäche	1339	Baulücke	W	X	X
21	gemischte Baulfläche	1574	Baulücke	M		X
22	gemischte Baulfläche	700	Baulücke	M	X	X
23	gemischte Baulfläche	700	Baulücke	M	X	X
24	gemischte Baulfläche	872	Baulücke	M	X	X
25	gemischte Baulfläche	395	Baulücke	M	X	X
26	gemischte Baulfläche	1082	Baulücke	M		X
27	gemischte Baulfläche	683	Baulücke	M	X	X
28	gemischte Baulfläche	404	Teiffäche	M	X	X
29	gemischte Baulfläche	1061	Baulücke	M		X
30	gemischte Baulfläche	3400	Teiffäche	M	X	X
31	Wohnbaufäche	569	Baulücke	W	X	X
32	gemischte Baulfläche	387	Baulücke	M	X	X
33	Wohnbaufäche	1096	Baulücke	W	X	X
34	Wohnbaufäche	4928	Baugebiet	W		X
35		14788	Baugebiet			X

Die Auflistung ist nicht abschließend!
 Eine straßenmäßige Erschließung liegt bei den Baulücken i.d.R. vor. Ob auch eine Wasser- und Kanalschließung vorliegt oder erfolgen kann muss im Einzelfall durch das Versorgungs-/Ersorgungsunternehmen geprüft werden.

Abbildung 4: Baulücken Übersicht (Stadt Wetter, 2020)

Die Tatsache, dass diese Flächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine Verkaufsbereitschaft bzw. kein Interesse seitens der Eigentümerinnen an einer Bebauung bzw. Vermarktung besteht. Sie stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es wird daher seitens der Stadt Wetter (Hessen) befürchtet, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Das in der Vergangenheit entwickelte Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ (Rechtskraft: 11/2017) in der Kernstadt wurde zwischenzeitlich erschlossen, sämtliche Grundstücke wurden veräußert.

Die Stadtverwaltung Wetter führt eine „Liste für Bauinteressenten“. Derzeit (Stand: 2/2022) sind 65 Bewerberinnen und Bewerber gelistet, die ein Grundstück für die Errichtung eines Eigenheims von der Stadt erwerben möchten. Dieses Potenzial möchte die Stadt Wetter durch die aktive Baulandpolitik heben.

Hierfür wurde jüngst das Baugebiet "Auf dem Mellnauer Höhlchen" zur Rechtskraft gebracht (14.10.2022), welches sich derzeit in der Erschließung befindet. Hier entstehen rd. 26 Wohnbaugrundstücke, was jedoch angesichts der Interessentenzahl mittelfristig nicht ausreichen wird.

Darüber hinaus sind hier auch nur wohngebiets-typische Nutzungen zulässig, wogegen es der Stadt Wetter (Hessen) aber eben auch ein Anliegen ist, für kleinere Mischnutzungen (z.B. Wohn- und Geschäftshaus) ebenfalls Flächen zu bevorraten.

Das Baulückenkataster aus dem Jahre 2020 zeigt, dass innerhalb der Kernstadt zwar noch rd. 30 potenzielle Baulücken (siehe Abbildung oben) vorhanden sind. Alle hervorgehobenen Flächen (Baulücken) befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten. Ein Teil der Flächen ist derzeit auch nicht selbständig erschlossen, so dass die o.g. Zahl zu relativieren ist.

Die Tatsache, dass diese Flächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine Verkaufsbereitschaft bzw. kein Interesse seitens der Eigentümerinnen an einer Bebauung bzw. Vermarktung besteht. Sie stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es wird daher seitens der Stadt Wetter (Hessen) befürchtet, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Hierfür eignet sich aufgrund der Lage, der Erschließungssituation und unter Berücksichtigung der Betriebserweiterung die nun überplante Fläche im Besonderen.

Die Betriebserweiterung wiederum ist ortsgebunden, eine Verlagerung kommt alleine unter Bodenschutzgesichtspunkten nicht in Frage. Eine Erweiterung des Firmengeländes in Richtung Osten ist ebenfalls ausgeschlossen - die Fläche ist dem dortigen Reiterhof zugeordnet und darüber hinaus kann der angrenzende Wirtschaftsweg aus Gründen der Erschließung der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht einbezogen werden.

Durch das geplante Mischgebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und somit wird auch die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Erweiterung der Siedlungslage in landwirtschaftliche Flächen hinein ist jedoch ortsgebunden (Planungsanstoß: Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes) und eine vorrangige Funktion der Flächen für die Agrarstruktur oder den Bewirtschafter ist bei den nur *geringen bzw. mittleren Ertragsfunktionen* (Acker-/ Grünlandzahlen: > 30 <= 40, *Bodenviewer Hessen*) nicht erkennbar. Dies zeigt sich auch durch die nur mäßig-intensive Grünlandnutzung auf rd. einem Drittel der Fläche sowie der deutlich höheren Ertragsfunktionen der sich nördlich erstreckenden Feldflur zwischen Treisbach, Amönau, B 252 und K 123. Darüber hinaus bleiben auch die umgebenden landwirtschaftlichen Wege erhalten.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 wird darüber hinaus die Bodenversiegelung auf das den Anforderungen eines Mischgebiets entsprechende Maß begrenzt und es werden bodenschützende Regelungen zur Ausführungsebene in die Planung mit aufgenommen.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange für die Stadt Wetter (Hessen) vertretbar.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

Gemäß Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Wetter strukturräumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ eingestuft.

„Der ländliche Raum muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.“⁵ „In dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“⁶

⁵ RPM 2010: 5.2-1 (Z) (K).

⁶ RPM 2010: 4.3-14 (Z).

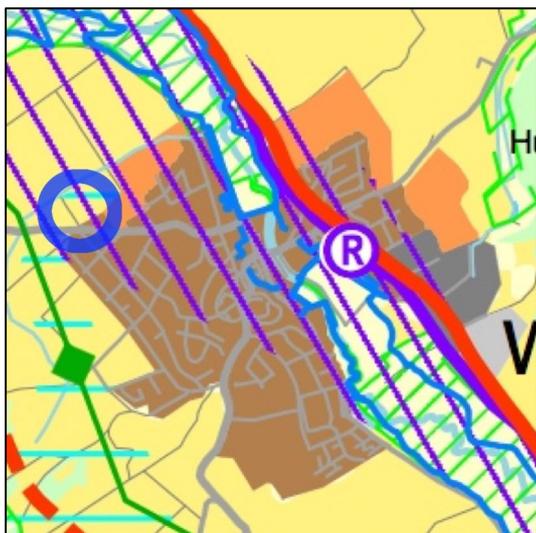


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Kernstadt ist als zentraler Ortsteil ausgewiesen. Entsprechend soll die gemeindliche Siedlungsentwicklung überwiegend im zentralen Ortsteil des Grundzentrums erfolgen, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann (4.3-16 (G)).

Die Ausweisung der Mischbauflächen dient zum einen der Erweiterung eines tradierten Unternehmens und zum anderen auch der begrenzten Befriedigung des örtlichen Bedarfs an Wohn- oder Gewerbegrundstücken in der Stadt Wetter (Hessen).

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“:

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“:

Durch die Ausweisung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sind betriebliche und agrarstrukturelle Belange besonders zu berücksichtigen:

Die Erweiterung der Siedlungslage in landwirtschaftliche Flächen hinein ist ortsgebunden (Planungsanstoß: Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes) und eine vorrangige Funktion der Flächen für die Agrarstruktur oder den Bewirtschafter ist bei den nur geringen bzw. mittleren Ertragsfunktionen (Acker-/ Grünlandzahlen: $> 30 \leq 40$, Bodenvierer Hessen) nicht erkennbar. Dies zeigt sich auch durch die nur mäßig-intensive Grünlandnutzung auf rd. einem Drittel der Fläche sowie der deutlich höheren Ertragsfunktionen der sich nördlich erstreckenden Feldflur zwischen Treisbach, Amönau, B 252 und K 123. Darüber hinaus bleiben auch die umgebenden landwirtschaftlichen Wege erhalten.

„Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“:

Grundwasserschutzgebiete werden nicht überplant, aber das Plangebiet liegt in einem Bereich mit *sehr geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* (Gruschu-Hessen) - daher sind im Plangebiet vorrangig grundwasserbeeinträchtigende Nutzungen (wie eben z.B. intensive Landwirtschaft⁷) zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung auszuschließen.

„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“:

Die Fläche liegt randlich zur großräumigen Luftleitbahn im Wetschaft-/ Treisbach-Tal, welche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden darf. Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Einengung der Luftleitbahn, da sich das Baugebiet in Talrichtung an den Siedlungsrand anschließt und die Bauhöhen innerhalb der Bestandshöhen der Umgebung bleiben. Einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität wird durch die Wahl des Gebietstyps (Mischgebiet - max. mischgebietstypische Emissionen zulässig) vorgebeugt.

⁷ RPM 2010: zu 6.1.4-12 bis 6.1.4-14: „Die Belastung der Oberflächengewässer und des Grundwassers stammt auch aus diffusen Quellen, zu denen die landwirtschaftliche Bodennutzung einen Teil beiträgt.“

Demnach sind keine erheblichen Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung feststellbar.

Hinweis:

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im neuen Regionalplanentwurf (Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Beteiligung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 HLPG i. V. m. § 9 ROG, Beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 23.09.2021) ausschließlich in einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", in welchem nach 6.7-2 (G) (K) "Handlungsspielräume für kleinflächige Planungen und Maßnahmen im Rahmen der Wohnsiedlungs- bzw. Gewerbeflächenbedarfe, z. B. im Zuge der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen" möglich sind. Demnach wäre die Planung hier entsprechend an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3.1.2 Flächennutzungsplan

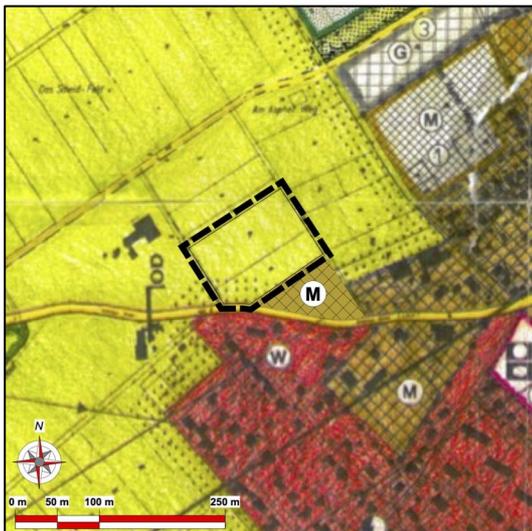


Abbildung 6: FNP vor der Änderung

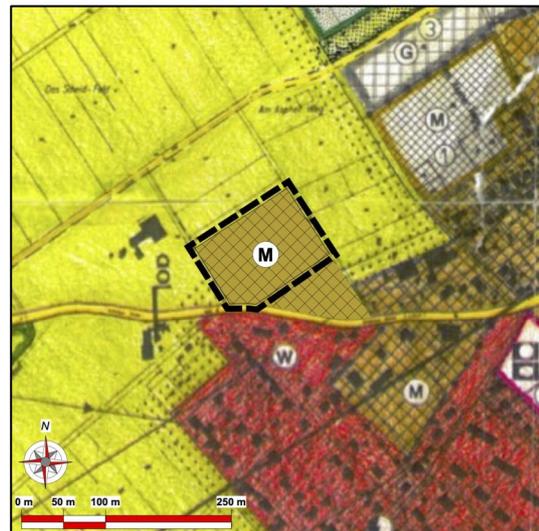


Abbildung 7: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter stellt das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Der neue Bebauungsplan (Bebauungsplans Nr. 53 „Amönauer Straße III“) sieht vor, ein „Mischgebiet“ (MI) festzusetzen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit von den aktuellen Darstellungen des FNP ab.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Mischgebiets“ (MI) ist somit die vorliegende Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich.

Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Mischbaufläche“ dargestellt.

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

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für des größten Teil des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

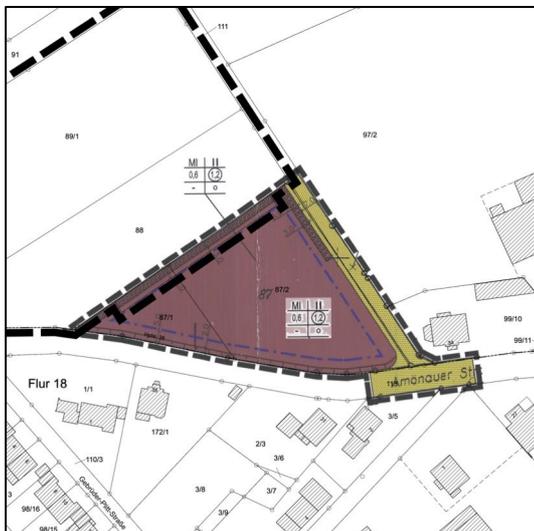


Abbildung 8: Bebauungsplans Nr. 48 „Amönauer Straße II“- Ausschnitt mit aktueller Grenze

Allerdings liegt das bestehende Firmengelände im Süden innerhalb des Bebauungsplans Nr. 48 „Amönauer Straße II“ (Rechtskraft 2001), welcher in den Randbereichen in den vorliegenden Bebauungsplan miteingezogen wird. Hierdurch ist es möglich, für das bestehende wie auch zukünftige Betriebsgelände ein großes Baufenster festzusetzen.

Dabei wird die im Norden entlang der Grenze festgesetzte Randeingrünung an den "neuen" nördlichen Rand verschoben und deutlich erweitert, so dass zukünftig die Erweiterungsfläche dreiseitig von einer mind. 10 m breiten Randeingrünung umgeben wird.

3.2 Weitere Fachgesetzliche Anforderungen

Das Plangebiet wird vom westlichen Wirtschaftsweg durch eine Gewässerparzelle (Flst. 112 tw.) getrennt.

Diese dient auf Höhe des Plangebiets aber weder ober- noch unterirdisch dem Wasserabfluss und in der Örtlichkeit sind im Geltungsbereich auch keine Grabenstrukturen mehr erkennbar. Der FD "Wasser- und Bodenschutz" des Landkreis Marburg-Biedenkopf stellte auf Anfrage im Vorfeld mit Email vom 24.05.2022 fest, dass "es sich hier nicht um ein Gewässer im Sinne der geltenden Wassergesetze" handelt und die noch in Teilen vorhandenen Muldenstrukturen [Höhe Reiterhof] den Charakter eines Wegseitengrabens haben.

In den frei zugänglichen Quellen⁸ finden sich darüber hinaus keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen bzw. fachgesetzlichen Anforderungen, die über die o.g. Anforderungen hinausgehen.

⁸ Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen, Bodenviwer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuViewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Wetter (Hessen).

4 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben im Umweltbericht (Konzeptentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 53 „Amönauer Straße III“ 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

Mai 2023