

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Dollenstück IV“

Entwurf

Planstand: 18.08.2026

Projektnummer: 25-3025

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen	9
1.7 Verfahrensart und -stand	11
1.8 Änderungen zum Entwurf	12
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	16
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	18
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
7.1 Hochwasserschutz.....	20
7.2 Wasserversorgung.....	21
7.3 Grundwasserschutz	23
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	25
7.5 Abwasserbeseitigung.....	25
7.6 Abflussregelung	27
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
9. Technische Infrastruktur	30
10. Kampfmittel.....	32
11. Immissionsschutz	32
11.1 Trennungsgrundsatz	32
11.2 Schallschutzkonzeption	32
12. Denkmalschutz	33
13. Bodenordnung.....	34
14. Anlagen und Gutachten	34

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

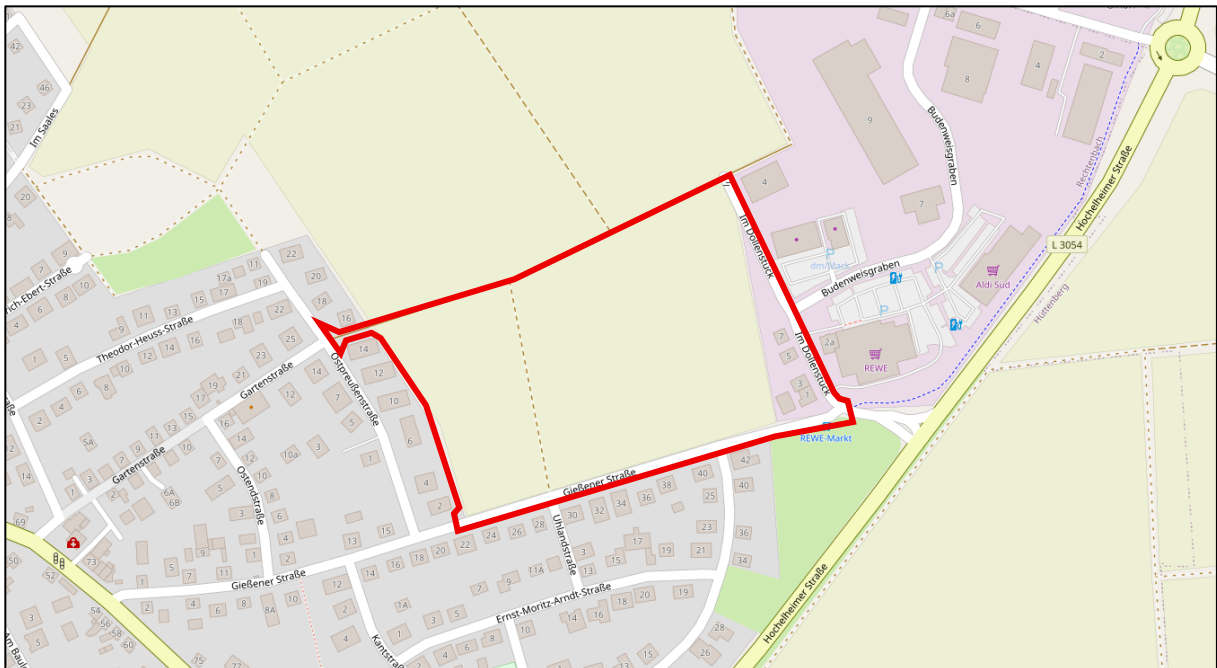
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 24.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dollenstück IV“ im Nordosten des Ortsteiles Rechtenbach beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist folglich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Ergänzend wird ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO ausgewiesen, sodass als gemischte Nutzungen in Ergänzung zum Wohngebiet seniorengerechtes Wohnen, ein Ärztehaus sowie Läden und Dienstleistungen angesiedelt werden können.

Die Erschließung erfolgt ausgehend der südlich verlaufenden Gießener Straße sowie im östlichen Teil im Anschluss an die Straßen Budenweisgraben / Im Dollenstück.

Bisher wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Im südöstlichen Teilbereich befinden sich zudem bereits bauliche Anlagen mit Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ erfasst; das übrige Plangebiet ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Daher erfolgt das vorliegende Bauleitplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

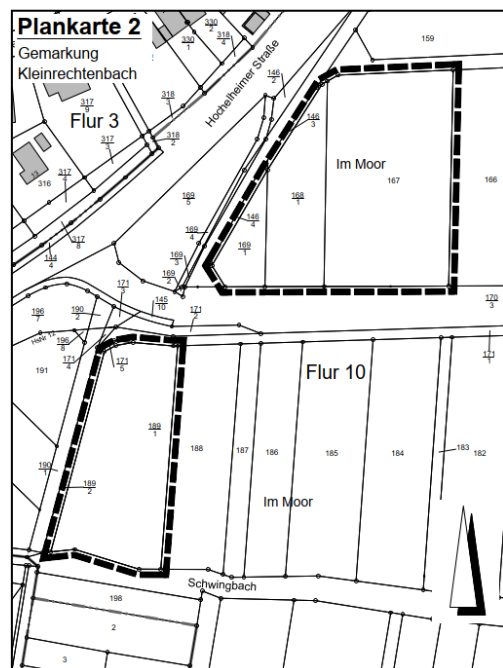
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung liegt im Nordosten des Ortsteiles Rechtenbach, nördlich der Gießener Straße. Er ist der Übersichtskarte 1 (Abb. 2a) zu entnehmen und umfasst in der Gemarkung Großrechtenbach, Flur 19 die Flurstücke 156/14, 156/15, 156/23, 156/26, 156/27, 156/32, 156/33, 165/2tlw., 166/2, 166/3, 167/2tlw., 167/4, 167/5, 168, 169 – 181,

182/1, 183/1, 183/2, 184/1, 185/1, 186/1, 188/1, 189/1, 190/1, 191/1, 192/1 sowie Flurstück 296 in der Flur 9.

Abb. 2a: Übersichtskarte



Abb. 2b: Übersichtskarte 2



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung umfasst darüber hinaus einen Bereich östlich des Ortsteiles Rechtenbach, östlich der L 3054 einmal nördlich und einmal südlich der L 3360. Dieser ist der Übersichtskarte 2 (Abb. 2b) zu entnehmen und umfasst in der Gemarkung Kleinrechtenbach, Flur 10, für den nördlichen Bereich die Flurstücke 167, 168/1 und 169/1 sowie für den südlichen Bereich das Flurstück 189/1. Hier sind das Regenrückhaltebecken und eine Fläche für Natur und Landschaft geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus weitere Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich, die nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung sind (Plankarten 3 bis 7 des Bebauungsplanes).

Genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Osten



Abb. 7: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Das Plangebiet ist in der bisherigen Nutzung landwirtschaftlich bewirtschaftet sowie südöstlich durch bestehende Bebauungen geprägt. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich und südlich schließt das Plangebiet an das bestehende Siedlungsgefüge (Wohnbebauung) an. Östlich befindet sich der Nahversorgungsschwerpunkt des Ortes, gefolgt von Gewerbe.

Quelle: Eigenes Archiv 2025

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das überwiegende Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung (5.2-3), dar. Der südöstliche kleinere Bereich der Bestandsbebauung wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Auch im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird das Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung und kleinflächig als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Regionalplan Mittelhessen 2010 gibt in Ziel Z 5.2-5 vor, dass der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand zu decken ist. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 1.6 verwiesen, in dem die vorhandenen Alternativflächen und Innenentwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteiles geprüft werden. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass weiterhin ein Bedarf an Wohnbauplätzen sowie an ergänzenden Nutzungen wie einem Ärztehaus, gemischten Nutzungen und seniorengerechtem Wohnen besteht. Die vorgesehene Flächenentwicklung ist zudem bereits auf übergeordneten Planungsebenen vorbereitet, insbesondere durch die Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung im Regionalplan sowie als Wohnbaufläche Planung im Flächennutzungsplan.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025



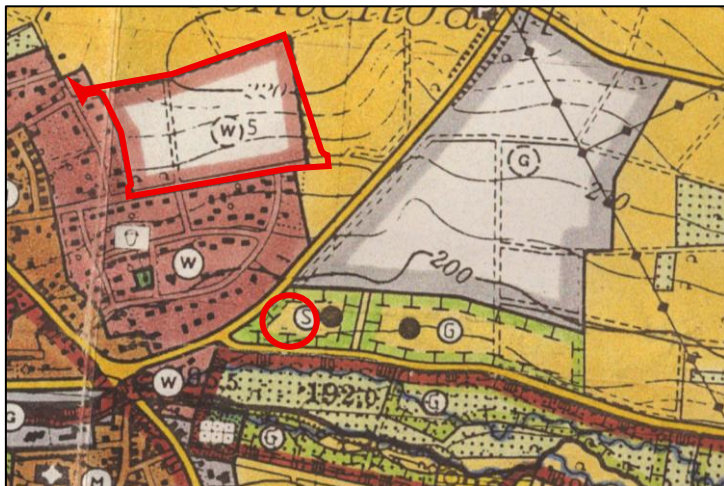
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg aus dem Jahr 1999 stellt den Hauptgeltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche Planung dar. Im südöstlichen Bereich ist kleinflächig eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das geplante Regenrückhaltebecken nördlich der L 3360 (Plankarte 2 des Bebauungsplanes) stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Zusatz „Ausgleichsflächen die in Bebauungsplänen festgesetzt wurden“ dar. Diese Darstellung geht auf den ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan „Langacker“ zurück. Dieser Bebauungsplan wurde nach Wirksamwerden des Gesamtflächennutzungsplanes ca. 2013 aufgehoben, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan für diesen Bereich nicht mehr dem aktuellen planungsrechtlichen Stand entspricht. In der Begründung zum Bebauungsplan „Obere Surbach“ aus dem Jahr 2001 wird zudem ausgeführt, dass die zuvor geplante gewerbliche Baufläche sowie ergänzende Flächen für Natur und Landschaft im

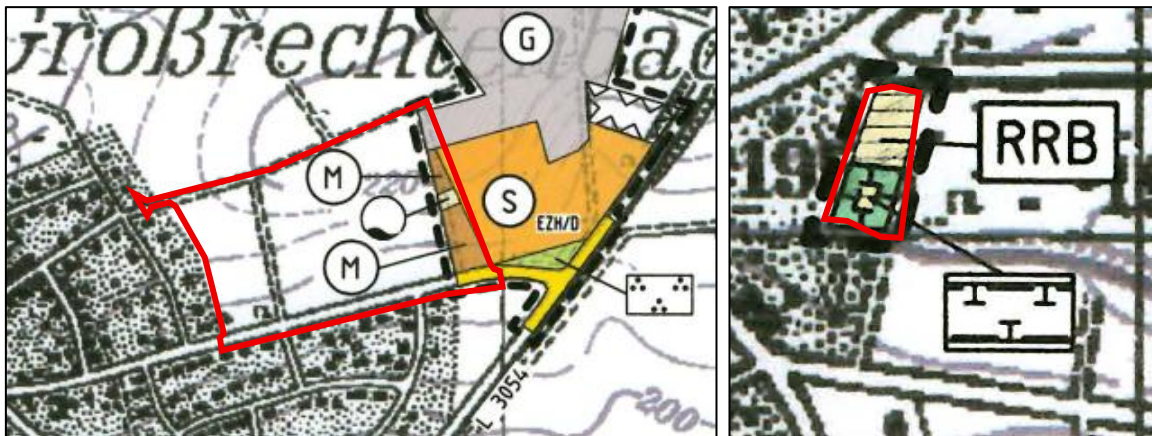
Bereich des Bebauungsplanes „Langacker“ im Flächennutzungsplan wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war für den Bebauungsplan „Langacker“ seinerzeit daher nicht erforderlich. Insgesamt ist der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens somit entgegen der Darstellung des Gesamtflächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft einzuordnen.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999



Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist bereits kleinflächig Bestandsbebauung vorhanden. Diese wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ aus dem Jahr 2016 erfasst. Im Zuge der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, sodass der im vorliegenden Plangebiet liegende Bereich dort als gemischte Baufläche Bestand dargestellt wird. Auch das seinerzeit vorgesehene Regenrückhaltebecken südlich der L 3360 wurde in der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Da dieses Regenrückhaltebecken jedoch nicht umgesetzt wurde und für den Bereich künftig keine entsprechende Nutzung vorgesehen ist, werden nunmehr die tatsächlich vorhandenen Strukturen gesichert. Hierzu zählen insbesondere die bestehende Entwässerungsrinne sowie die vorhandenen naturräumlichen Strukturen. Diese Entwicklung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Dollenstück IV“ entsprechend aufgegriffen und planungsrechtlich nachvollzogen.

Abb. 11: Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Dollenstück III (2016)



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der vorgesehenen internen Aufteilung des Bebauungsplanes hinsichtlich Urbanen Gebiet und

Allgemeinen Wohngebiet wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das überwiegende Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Lediglich im kleinflächigen süd-östlichen Teilbereich ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ (2016) erfasst wird. Der Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Abb. 12: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“

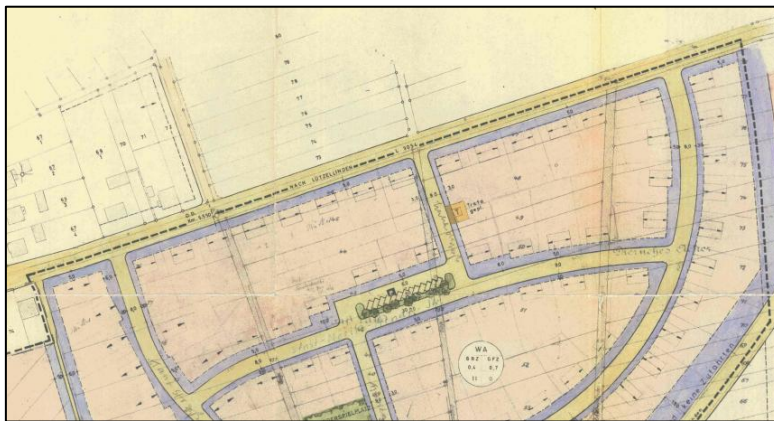


Abb. 13: Auszug aus dem BPlan Nr. 3 „Im Dollenstück“



Südlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“ (Abb. 12) aus dem Jahr 1967. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II festgesetzt.

Westlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück“ von 1975 (Abb. 13). Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II fest.

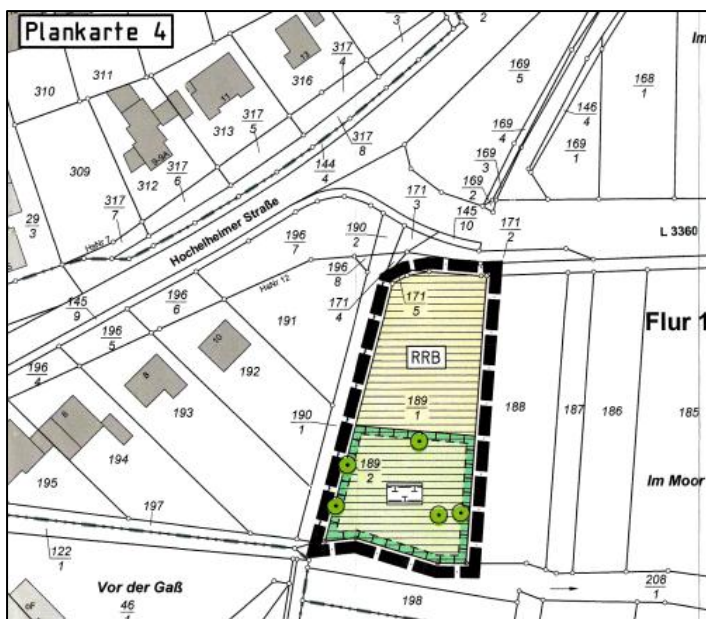
Abb. 14: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“



Im östlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016. Dieser setzt für die Bestandsgebäude im vorliegenden Geltungsbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 sowie eine GFZ = 1,2 bei offener Bauweise und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest. Im östlich angrenzenden

Bereich wurden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, im Nordosten darüber hinaus

ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Sondergebiete wurden mit einer GRZ und GFZ = 0,8 mit Z = I und

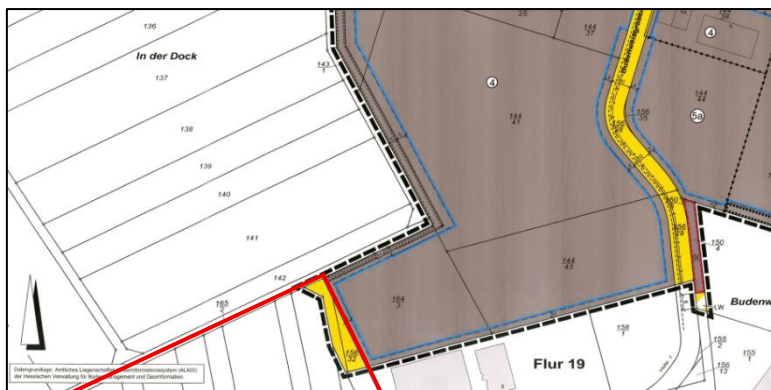


einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt, mit einer jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m². Für das nördliche Sondergebiet wurde darüber hinaus eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde eine GRZ = 0,8 sowie eine GFZ = 1,6 und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Auf Plankarte 4 des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ wird südlich der L 3360 ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieser bislang vorgesehene Standort wird im Rahmen der vorliegenden Planung „Dollenstück IV“ überplant; das weiterhin erforderliche Regenrück-

haltebecken wird stattdessen auf eine Fläche nördlich der Landesstraße verlegt.

Abb. 15: Auszug aus dem Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung



Der Bereich des Gewerbegebietes wurde durch den Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung 2020 überplant und nach Norden hin erweitert. Für das Gewerbegebiet angrenzend an den vorliegenden Planbereich wurde eine GRZ = 0,7 sowie eine GFZ = 1,4, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer

jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m² festgesetzt.

Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (Plankarte 2 des Bebauungsplanes Dollenstück IV, nördlich der L 3360) liegt bauplanungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zwar stellt der wirksame Flächennutzungsplan für diesen Bereich noch eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Zusatz „Ausgleichsflächen, die in Bebauungsplänen festgesetzt wurden“ dar; diese Darstellung geht jedoch auf den ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan „Langacker“ zurück. Da dieser Bebauungsplan nach Wirksamwerden des Gesamtflächennutzungsplanes aufgehoben wurde, entspricht die Darstellung nicht mehr dem aktuellen planungsrechtlichen Bestand. Maßgeblich ist daher die heutige Einordnung als Außenbereichsfläche, sodass die planungsrechtliche Grundlage für das Regenrückhaltebecken erst durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5

BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Sie begründet sich auch durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche für den Bereich des Plangebietes. Ebenfalls auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplanes Mittelhessen wird das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung vorbereitet. Darüber hinaus wird im Entwurf des Regionalplanes von 2025 die Ausweisung eines Vorranggebietes Siedlung Planung in der Gemarkung Rechtenbach auf nur noch eine Fläche beschränkt. Die Fläche ist deckungsgleich mit dem vorliegenden Plangebiet. Auf dieser Grundlage ist eine deutliche Eignung der Fläche im Osten für die Entwicklung absehbar. Aufgrund dessen wird diese Fläche im vorliegenden Bebauungsplan betrachtet.

Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung wurden für den Ortsteil Rechtenbach die vorhandenen **Innenentwicklungspotenziale**, insbesondere Baulücken, ermittelt und hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Aktivierbarkeit geprüft. Damit wurde untersucht, ob der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen und ergänzenden Nutzungen vorrangig innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden kann, bevor bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde Hüttenberg hat hierzu die in Rechtenbach vorhandenen Baulücken erfasst und die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer zu Beginn der 31. Kalenderwoche, also im Juli 2026, angeschrieben. Mit der Abfrage sollte geklärt werden, ob und in welchem Zeitraum die Flächen grundsätzlich für eine Bebauung aktiviert werden können.

Im Anschreiben wurde eine Rückmeldefrist bis zum 15.08.2026 gesetzt. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass bei ausbleibender Rückmeldung davon ausgegangen wird, dass zum aktuellen Zeitpunkt kein Interesse an einer Entwicklung oder Veräußerung der jeweiligen Fläche besteht. Eine fehlende Rückmeldung ist daher nicht als kurzfristig aktivierbares Innenentwicklungspotenzial zu werten. Insgesamt wurden von der Verwaltung 46 Baulücken in den Gemarkungen Großrechtenbach und Kleinrechtenbach angeschrieben. Die Zahlen zeigen, dass innerhalb der Ortslagen zwar theoretische Potenziale vorhanden sind; diese stehen jedoch nicht automatisch auch für eine kurzfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung. Bei der Gemeinde gingen hierzu drei Rückmeldungen ein. In zwei Fällen bestehen derzeit Überlegungen zur Entwicklung der Fläche, ein konkreter Zeitpunkt wurde jedoch noch nicht benannt. In einem weiteren Fall wurde bereits ein Bauantrag gestellt.

Die Aktivierung der vorhandenen Baulücken stellt sich in der Praxis schwierig dar, da sich die Flächen überwiegend bzw. vollständig in privatem Eigentum befinden. Ein fortlaufendes Baulückenkataster soll noch eingeführt werden, um die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale künftig regelmäßig zu erfassen und fortzuschreiben. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren lässt sich aus den derzeitigen Erkenntnissen jedoch keine ausreichende und kurzfristig verfügbare Innenentwicklungskulisse ableiten. Bei einzelnen Grundstücken bestehen lediglich erste Überlegungen; bei den meisten Baulücken wurde keine konkrete Aktivierbarkeit bestätigt.

Die Gemeinde Hüttenberg führt zudem eine Liste mit Grundstücksbewerbungen. Für Rechtenbach haben sich aktuell 260 Interessenten beworben. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch dem Vorhabenträger bereits einzelne Interessensbekundungen vor. Der **Bedarf** an Baugrundstücken und ergänzenden Nutzungen ist damit unabhängig von einer bislang noch nicht erfolgten gezielten Vermarktung erkennbar und geht deutlich über die Rückmeldungen aus der Baulückenabfrage hinaus. Der Bedarf wurde im August 2026 nochmals bei der Verwaltung und dem Vorhabenträger aktualisiert abgefragt. Eine vertiefte Vermarktung des Baugebietes ist erst nach Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts vorgesehen. Auch die aktualisierte Abfrage bestätigt, dass weiterhin ein konkreter Bedarf an unterschiedlichen Nutzungen besteht. Nachgefragt werden insbesondere Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnungen, gewerbliche Nutzungen sowie gesundheitliche Dienstleistungen, etwa Praxisnutzungen.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen werden auch die **Belange der Landwirtschaft** berücksichtigt. Das Plangebiet wird derzeit durch einen landwirtschaftlichen Pächter bewirtschaftet; die Eigentumsstruktur ist demgegenüber durch eine Vielzahl kleinteiliger privater Grundstückseigentümer geprägt. Nach den vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem bewirtschaftenden Betrieb um einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb mit mehreren betrieblichen Standbeinen. Neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bestehen weitere betriebliche Tätigkeitsfelder, unter anderem im Bereich der Energieerzeugung durch Biogas. Die Inanspruchnahme der Flächen führt damit zu einem Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen, betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nur einen Teil der betrieblich genutzten Flächen des Pächters. Zugleich besteht für den Ortsteil ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen sowie an ergänzenden gemischten, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung ist zudem bereits auf übergeordneten Planungsebenen vorbereitet, insbesondere durch die Darstellung im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung sowie durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche.

Zusammenfassend zeigen die durchgeführte Baulückenabfrage und die ergänzend erhobenen Bedarfsangaben, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Rechtenbach derzeit nur eingeschränkt verfügbar sind und den erkennbaren Bedarf an Wohnbauflächen sowie ergänzenden gemischten, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen nicht ausreichend abdecken. Zugleich wird berücksichtigt, dass das Plangebiet bislang landwirtschaftlich genutzt wird und die Fläche derzeit durch einen Pächter bewirtschaftet wird. Die Entwicklung des Plangebietes ist jedoch bereits auf übergeordneten Planungsebenen angelegt, insbesondere durch die Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung im Regionalplan sowie als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche im Bebauungsplanverfahren weiter betrachtet.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.02.2025 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.12.2025 – 30.01.2026 Bekanntmachung: 17.12.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.12.2025 Frist 30.01.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.09.2026 – 09.10.2026 Bekanntmachung: 28.08.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 03.09.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Folgende Änderungen haben sich in der Bebauungsplankarte zum Entwurf ergeben:

- Die Baugebietsgliederung wurde zum Entwurf weiter differenziert; ergänzt wurden insbesondere die Allgemeinen Wohngebiete WA 7a und WA 7b sowie die Untergliederung der Urbanen Gebiete in MU 1, MU 2, MU 3a und MU 3b.
- Das Maß der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Haustypen wurden teilbereichsbezogen an den aktualisierten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst.
- Auf Grundlage der weiterführenden Fachplanungen und Gutachten wurden externe Ausgleichsflächen für den Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen; diese werden auf den Plankarten 3 bis 7 des Bebauungsplanes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Das für die Entwässerung weiterhin erforderliche Regenrückhaltebecken wurde im Entwurf nördlich der Landesstraße L 3360 festgesetzt; dies ist zugleich Bestandteil der Flächennutzungsplanänderungskarte.
- Der im Bebauungsplan „Dollenstück III“ bisher südlich der Landesstraße vorgesehene Standort des Regenrückhaltebeckens wird überplant; dort wird der vorhandene Bestand gesichert und die übrige Fläche entsprechend der vorhandenen Biotop- und Faunastrukturen als Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt. Auch diese Darstellung ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderungskarte.
- Ergänzend wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung in den Entwurf aufgenommen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu

ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

In die vorliegende Planung fließen Belange einer energieeffizienten und klimabewussten Gebietsentwicklung ein. Die grundsätzliche Erschließung und Gestaltung des Gebietes baut auf der Basis des vom Arbeitskreis „Baugebiet Dollenstück IV“ erarbeiteten und diskutierten Konzeptes auf (siehe Abb.16). Dieses Konzept wurde in der Detailplanung weiter konkretisiert und mit den betroffenen Akteuren, insbesondere Gemeindegremien, Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger und Planungsbüro, in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes überführt.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum für die Eigenentwicklung des Ortsteiles sowie für den Zuzug von außen. Ergänzend werden Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO ausgewiesen, in denen der Schwerpunkt auf einer Mischung aus Wohnen sowie ergänzenden sozialen, gesundheitlichen, dienstleistungsbezogenen und gewerblichen Nutzungen liegt. Hierzu zählen nach aktuellem Konzeptstand beispielsweise betreutes Wohnen, seniorengerechte Wohnformen, ein Ärztehaus, physiotherapeutische Angebote sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzungen und unterschiedliche Wohnformen sind damit sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Urbanen Gebieten zulässig.

Abb. 16: Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Fischer, 02/2025)

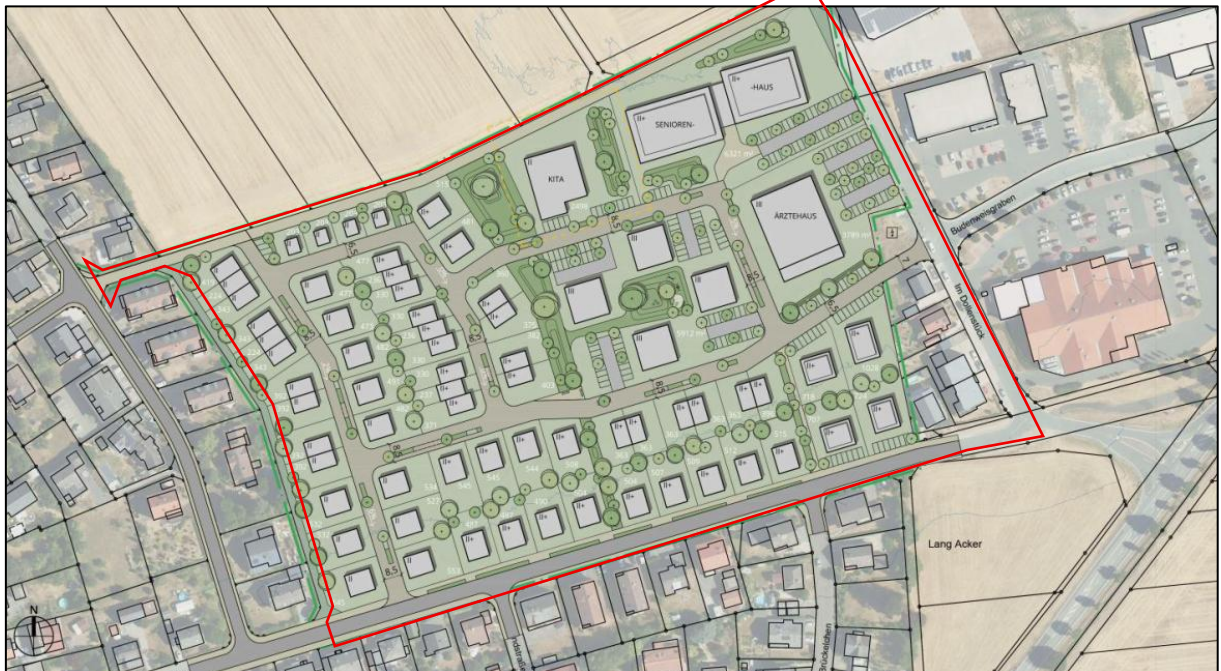


Abb. 17: Visualisierung Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Fischer, 02/2025)



Ziel der Planung ist neben der Energieeffizienz des Quartiers deutliche Akzente für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem hohen ökologischen Standard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität auszubilden. In der Abb. 17 wird deutlich, dass sich das Plangebiet in den bestehenden Siedlungskörper optimal einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert festgesetzt und an der städtebaulichen Konzeption sowie der angrenzenden Bestandsbebauung ausgerichtet.

Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Haustypen und Gebäudehöhen bereiten innerhalb des Plangebietes eine abgestufte städtebauliche Dichte vor. Im zentralen Bereich des Wohngebietes wird bspw. mit dem WA 5 eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, indem dort freistehende Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Nach Nordwesten und Westen nimmt die Dichte demgegenüber ab; durch die Festsetzung kleinteiligerer Haustypen sowie begrenzter Gebäudehöhen wird dort eine aufgelockerte Baustruktur vorbereitet, die an die bestehende Wohnbebauung anschließt und zugleich den Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt. Auch die Urbanen Gebiete übernehmen städtebaulich eine Übergangsfunktion, da sie zwischen den östlich angrenzenden größeren Kubaturen des Einzelhandels und Gewerbes sowie den westlich anschließenden offenen Strukturen der bestehenden Wohngebiete vermitteln.

Für das Plangebiet wird durch diese Festsetzungen ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Kontext mit der Baugebietsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung einer gewissen Flexibilität in Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke für die Bauherren angestrebt. Zudem werden die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet durch diese Vorgaben berücksichtigt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden an.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Dies ist das Ergebnis mehrerer Arbeitsgruppensitzungen in der Gemeinde zum Thema nachhaltiges Neubaugebiet. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Bauzeilen
- Anpflanzung von Einzelbäumen an markanten Stellen und Sichtachsen
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Nebenanlagen (Garagen)
- Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Vogelschutzglas
- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Grünzügen
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen
- Festsetzung der Brauchwassernutzung
- Festsetzung von Retentionszisternen
- Festsetzung von Retentionsmulden
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, so dass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Rechtenbach und wird verkehrlich im Wesentlichen über die südlich verlaufende Gießener Straße sowie über die bestehende Straße Im Dollenstück angebunden. Über die Gießener Straße besteht ein Anschluss an die Landesstraße L 3054 sowie in rd. 1 km Entfernung an die Bundesautobahn A 45. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Planstraße A als zentrale Wohnsammelstraße sowie über die Planstraßen B und C als untergeordnete Erschließungsstraßen. Die innere Erschließung ist so angelegt, dass der Verkehr

innerhalb des Quartiers verteilt und zugleich eine spätere Fortsetzung der Siedlungsentwicklung nach Norden grundsätzlich vorbereitet werden kann.

Die Planstraße A verbindet den Bereich Im Dollenstück/Budenweisgraben mit den weiteren inneren Erschließungsstraßen und übernimmt damit die Hauptfunktion innerhalb des Quartiers. Der Straßenraum ist mit 8,5 m Breite vorgesehen, um neben der Fahrbahn auch beidseitige Fußwege zu ermöglichen. Die Planstraßen B und C werden mit einer geringeren Breite von 7,5 m als Anliegerstraßen ausgebildet; hier ist eine Mischverkehrsfläche angedacht. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der weiteren Erschließungsplanung vorbehalten. Das Urbane Gebiet kann über die Planstraßen sowie über die bestehenden Anschlüsse an die Gießener Straße und Im Dollenstück erreicht werden. Für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan Stellplatzflächen sowie im südöstlichen Teil eine Tiefgarage berücksichtigt. Darüber hinaus können im Straßenraum der Planstraßen öffentliche Stellplätze vorgesehen werden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg im Norden bleibt dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten; ergänzend wird eine Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr in Verbindung mit einer Grünzone vorgesehen.

Das Plangebiet ist zudem über die Linien 312 und 313 des **ÖPNV** erreichbar. Eine Haltestelle befindet sich fußläufig in rd. 150 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Damit ist neben der Kfz-Erschließung auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine **Verkehrsuntersuchung** für das Baugebiet „Dollenstück IV“ erstellt. Darin wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den vorgesehenen Wohn- und gemischten Nutzungen auf Grundlage der geplanten Nutzungsstruktur abgeschätzt. Im Ergebnis ist durch die Gebietsentwicklung an Normalwerktagen mit rund 2.100 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehre wurden im Gutachten auf die vorgesehenen Anbindungen über die Gießener Straße und die Straße Im Dollenstück verteilt und hinsichtlich ihrer Abwicklung an den maßgebenden Knotenpunkten betrachtet. Danach ist davon auszugehen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die bestehenden Straßen grundsätzlich leistungsfähig erfolgen kann.

Die Anbindung und die zugrunde gelegte Verkehrsverteilung wurden zudem in einem Abstimmungstermin mit Hessen Mobil erörtert und die verkehrlichen Fragestellungen hierzu geklärt. Die Verkehrsuntersuchung ist den Planunterlagen als Anlage beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Dillenburg (26.01.2026)

Stellt sich infolge des Bebauungsplans am Knoten L 3054/ Gießener Straße ein Verkehrsgeschehen ein, dass zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3054 erfordert, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, FD Gefahrenabwehr (06.01.2026)

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 mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dollenstück IV“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des Hauptgeltungsgebietes an die im Bebauungsplan „Dollenstück IV“ vorgesehene Gebietsgliederung angepasst. Die westlichen und nördlichen Teilbereiche werden entsprechend der geplanten Allgemeinen Wohngebiete als Wohnbaufläche dargestellt. Für den östlichen und südöstlichen Bereich, in dem die Urbanen Gebiete mit Wohnen, gesundheitlichen, sozialen, dienstleistungsbezogenen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind, erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche. Die im Bebauungsplan berücksichtigten Grünzüge und Maßnahmenflächen werden in die Darstellung einbezogen.

Das künftig erforderliche Regenrückhaltebecken wird nicht mehr südlich, sondern nördlich der Landesstraße L 3360 vorgesehen. Die nördliche Teilfläche wird in der Flächennutzungsplanänderung daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt. Die südlich der Landesstraße gelegene bisherige Beckenfläche wird demgegenüber nicht mehr planerisch für ein Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen; dort werden die vorhandene Entwässerungsrinne sowie die entstandenen Biotop- und Faunastrukturen berücksichtigt und die Fläche entsprechend als Fläche für Natur und Landschaft dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschießungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Hierbei werden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit ihren jeweiligen naturschutzfachlichen Aufwertungswirkungen angerechnet. Darüber hinaus wird der Bereich des ehemaligen festgesetzten Regenrückhaltebeckens aus dem Bebauungsplan „Dollenstück III“ (vorliegend in der Karte 2 des Bebauungsplanes dargestellt) bzw. der dort vorgesehenen Maßnahmenflächen in die Ausgleichsbetrachtung einbezogen. Auch die festgesetzte Dachbegrünung wird in der Bilanz anteilig berücksichtigt. Zudem wird die Kompensation bezüglich des Schutzgutes Boden mit einbezogen. Das verbleibende Defizit wird durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Hüttenberg kompensiert. Hierfür werden 163.287 Ökopunkte aus der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Schwingbach“ (Aktenzeichen 2016-NK-14-001) sowie 15.269 Ökopunkte aus der Maßnahme „Feuchtbiotop Schunkenloch“ (Flurstück 45, Flur 22, Gemarkung Großrechtenbach) zugeordnet.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Der Fachbeitrag prüft, ob durch die geplante städtebauliche Entwicklung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sein können und ob zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Maßnahmen erforderlich werden. Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt; der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die für das Plangebiet gemäß Plankarte 1 des Bebauungsplanes sowie für den Bereich des Regenrückhaltebeckens gemäß Plankarte 2 des Bebauungsplanes und deren jeweiliges Umfeld relevanten Artengruppen nach fachgutachterlicher Methodik geprüft. Betrachtet wurden insbesondere Vögel, Fledermäuse, Feldhamster, Reptilien, Amphibien sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Hierzu erfolgten mehrere faunistische Erfassungen in den Jahren 2025 und 2026; anschließend wurden die Ergebnisse im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet.

Aus dieser Prüfung ergibt sich insbesondere für die Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn ein Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden daher Blühstreifen bzw. Blühflächen als CEF-Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan auf den Plankarten 3 bis 7 des Bebauungsplanes festgesetzt:

Entwicklungsziel im BPlan	Zielart / Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück	Einsaatfläche
Mehrjährige Blühfläche A	vollflächige mehrjährige Blühfläche	Großrechtenbach	18	17	5.722 m ²
Mehrjährige Blühfläche A	vollflächige mehrjährige Blühfläche	Großrechtenbach	19	125	7.022 m ²
Mehrjährige Blühfläche A	vollflächige mehrjährige Blühfläche	Großrechtenbach	21	60	6.586 m ²
Mehrjährige Blühfläche B	mindestens 20 m breiter Blühstreifen mit rotierender Nutzung	Weidenhausen	1	184	3.754 m ²
Mehrjährige Blühfläche B	mindestens 20 m breiter Blühstreifen mit rotierender Nutzung	Reiskirchen	6	183	4.115 m ²
Summe Einsaatfläche					27.199 m²

Die in der Tabelle aufgeführten Flächengrößen beziehen sich auf die tatsächlich anzulegenden Einsaatflächen der jeweiligen CEF-Maßnahmen. Bei den Plankarten 3 und 4 des Bebauungsplanes (Mehrjährige Blühfläche B) wird nicht die gesamte Geltungsbereichsfläche als Blühfläche festgesetzt; vielmehr sind dort innerhalb der Flurstücke mindestens 20 m breite Blühstreifen mit jährlich rotierender Nutzung anzulegen. Die übrigen Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der fachgutachterlich angesetzten Gunstbereiche wird der erforderliche Ausgleich für die betroffenen Reviere abgedeckt und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gesichert. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere bauzeitliche Maßnahmen für Bodenbrüter zu beachten. Hierzu zählen die Vermeidung geeigneter Brutbedingungen im Eingriffsraum bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit, die Kontrolle des Baufeldes vor Beginn der Bauarbeiten sowie die regelmäßige Pflege von Feld- und Wegrainen.

Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten und kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt den Planunterlagen als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen und Maßnahmenvorgaben wird entsprechend verwiesen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,

- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- die Festsetzung der Retentionszisternen
- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns
- Festsetzung von Grünzügen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Der Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet. Lediglich der südliche Geltungsbereich der Plankarte 2 des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das im Bebauungsplan „Dollenstück III“ dort vorgesehene Regenrückhaltebecken wird im vorliegenden Bebauungsplan daher, unter anderem aufgrund dieser Lage im Überschwemmungsgebiet, nicht fortgeführt, sondern an einen Standort nördlich der Landesstraße L 3360 verlegt. Im südlichen Bereich der Plankarte 2 des Bebauungsplanes wird nur der vorhandene Bestand gesichert.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entstehen sowohl Wohngebäude als auch gemischte Nutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete. Der hieraus resultierende Wasserbedarf hängt wesentlich von der konkreten Umsetzung, insbesondere von der Anzahl der künftig realisierten Wohneinheiten sowie der Art und dem Umfang der sonstigen Nutzungen ab. Da der Bebauungsplan hierfür einen städtebaulichen Rahmen setzt, die abschließende Ausgestaltung jedoch erst auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgt, kann der Trinkwasserbedarf auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend quantifiziert werden. Die genaue Bedarfsermittlung ist daher im Zuge der weiteren Erschließungs- und Objektplanung abschließend zu klären.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Zur **Wasserversorgung** des Plangebietes hat ein Abstimmungstermin mit dem Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist und über den bestehenden Wasserhochbehälter erfolgen kann. Perspektivisch ist der Hochbehälter aufgrund der vorhandenen Kapazitäten und seines allgemeinen Alters in der nächsten Zeit zu modernisieren; hierzu erfolgen bereits Abstimmungen zwischen dem Verband und der Gemeinde.

Für höher gelegene Stockwerke kann zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdrucks der Einbau privater Hausdruckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Die Kosten hierfür tragen die Grundstückseigentümer. Die konkrete technische Ausgestaltung der Wasserversorgung ist im Zuge der weiteren Erschließungs- und Objektplanung abschließend zu klären.

Für die **Löschwasserversorgung** stehen eine vorhandene Zisterne mit einem Speichervolumen von 146 m³ sowie die Grundversorgung aus dem Leitungsnetz mit rund 48 m³/h zur Verfügung. Ergänzend wird innerhalb der nördlichen Grünfläche eine überlagernde Darstellung für eine mögliche zusätzliche Löschwasserzisterne aufgenommen. Innerhalb dieser Abgrenzung könnte vorsorglich eine zusätzliche Speicherkapazität von mindestens 145 m³ vorgehalten werden. Damit wird im Bebauungsplan eine weitere Option zur Löschwasserversorgung abgebildet.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, FD Gefahrenabwehr (06.01.2026)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W405)

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge).

Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14. 36 HBO)

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.01.2026)

Wir weisen darauf hin, dass mehrgeschossige Gebäude oder Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in höher gelegenen Stockwerken ggf. nur durch den Einbau privater Hausdruck-Erhöhanlagen gemäß DIN 1988- 500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen-Teil500: Druckerhöhanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW“ mit ausreichendem Druck versorgt werden können. Die Kosten für Hausdruck-erhöhanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.01.2026)

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Land-Dill-Kreises, FD Umwelt, Natur und Wasser (29.01.2026)

Sollte im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und insbesondere mit den Gründungsmaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine unverzügliche Anzeige gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises vorzunehmen.

Erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen sind ausreichend zu beschreiben sowie darzustellen und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § WHG durch die Untere Wasserbehörde.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasser (02.02.2026)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser (02.02.2026)

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) 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 abzuleiten. Zur Verbesserung bzw. Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts sollte eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102-4 erstellt werden. Die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts im bebauten Zustand sind gegenüber dem unbebauten Zustand möglichst geringzuhalten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Sofern eine Versickerung möglich ist, ist das Erfordernis einer Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers vor der Versickerung zu beurteilen. Es ist darzustellen, dass die bestehenden Abwasseranlagen 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. Die Leistungsfähigkeit der Kanalnetze und der Pumpwerke ist durch Abstimmung mit dem Betreiber sicherzustellen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Hauptgeltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der südliche Teilbereich der Plankarte 2 des Bebauungsplanes liegt südlich des Schwingbachs; dort werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bauliche Eingriffe werden in diesem Bereich nicht vorbereitet, vielmehr erfolgt eine Sicherung der vorhandenen Strukturen.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgte die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen, der parallel zur L 3054 verläuft, und anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Gegenüber der bisherigen Planung aus dem Bebauungsplan „Dollenstück III“ wird das Regenrückhaltebecken verlegt und nun nördlich der Landesstraße L 3360 festgesetzt, da der bisher vorgesehene südliche Standort aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der vorhandenen Biotop- und Faunastrukturen nicht weitergeführt wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Land-Dill-Kreis, FD Umwelt, Natur und Wasser (29.01.2026)

Bei einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist in der Regel eine Erlaubnis gemäß den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen wurde im Rahmen der Entwässerungsvorplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro geprüft. Die technische Ausgestaltung, insbesondere der

Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal sowie die Ableitung zum Regenrückhaltebecken, wird auf Ebene der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

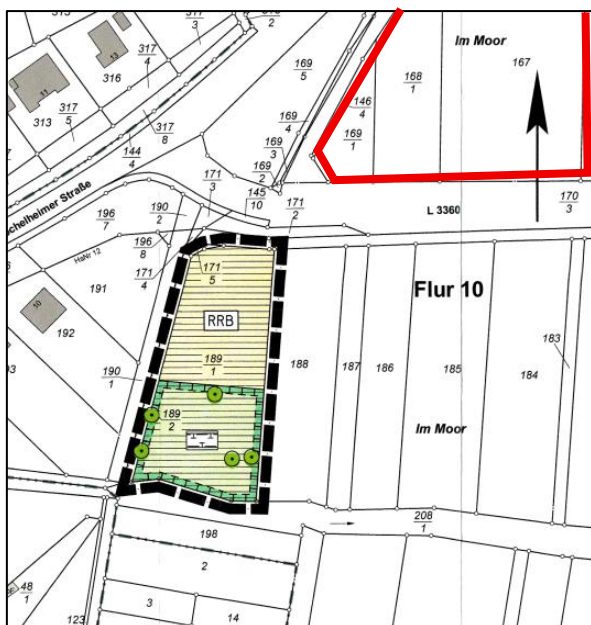
Wasserverband Kleebach (19.12.2025)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde die infrastrukturelle Vorplanung zur Ver- und Entsorgung des Gebietes durch ein Ingenieurbüro konkretisiert.

Abb. 18: Plankarte 4 des Bebauungsplanes „Im Dollenstück III“ (2016)



Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dollenstück III“ (2016) war südlich der Landesstraße L 3360 bereits ein Regenrückhaltebecken planungsrechtlich vorgesehen. Dieses wurde jedoch nicht baulich umgesetzt; hergestellt wurde in dem Bereich lediglich eine genehmigte Entwässerungsrinne. Der Regenwasserkanal aus dem Bereich Dollenstück wurde bereits parallel zur Landesstraße bis zu dem damals vorgesehenen Beckenstandort geführt. Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus der Plankarte dargestellt; die Lage des im vorliegenden Bebauungsplan neu festgesetzten Regenrückhaltebeckens ist darin rot gekennzeichnet.

Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung vor Ort haben sich im Bereich des bisher vorgesehenen Regenrückhaltebeckens gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG entwickelt; zudem

kommen dort artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Da der Bereich zugleich im Überschwemmungsgebiet und im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird im vorliegenden Bebauungsplan nur der vorhandene bauliche Bestand gesichert. Die übrigen Flächen werden entsprechend ihrer vorhandenen Biotop- und Faunastrukturen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Da für die Entwässerung des Baugebietes weiterhin ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, wird dieses nun nördlich der Landesstraße L 3360 verortet. Der neue Standort wurde faunistisch und floristisch erfasst und stellt sich aufgrund der bisherigen Ackernutzung als konfliktärmere Fläche dar.

Die erforderliche Fläche wird daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser (02.02.2026)

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen. Fremdwasser sowie Niederschlagswasser aus Außengebieten ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 von den Abwasseranlagen fernzuhalten. Entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 19: Starkregenvierwer Hessen, HLNUG (Abruf 22.10.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt der Straße südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straße wird ein Fließpfad dargestellt. Bei Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Land-Dill Kreis, FD Umwelt, Natur und Wasser (29.01.2026)

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz (02.02.2026)

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzurechnen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung (02.02.2026)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (02.02.2026)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Laut den mir vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt, nach den hier vorliegenden Unterlagen, somit nicht vor.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

9. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Eine Übersicht der vorhandenen Leitungsverläufe wird nachfolgend dargestellt. In der Bebauungsplankarte wird insbesondere im Bereich der Gießener Straße eine Leitungssammeltrasse mit einem entsprechenden Leitungsrecht berücksichtigt. Dies betrifft Leitungen, die am äußersten Rand der öffentlichen Straßenparzelle verlaufen oder teilweise darüber hinausgehen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser vorhandenen technischen Infrastruktur und stellt sicher, dass die Leitungen auch künftig zugänglich und unterhaltbar bleiben.



Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

EAM Netz GmbH (26.01.2026)

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 06441-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Besonderer Hinweis: Durch die geplante Transformatorenstation und den vorgesehenen Kabelverlegungen kann im Plangebiet eine Grundversorgung (Stromversorgung) sichergestellt werden. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr, kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können.

Um die Kosten für den Kunden so gering wie möglich zu halten, ist - insbesondere im Bereich der Urbanen Gebiete (nach Entwurfsstand MU 1, MU 2, MU 3a und MU 3b) und der stärker verdichteten Wohnnutzungen, insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7a und WA 7b - die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs (möglichst vor Erschließungsbeginn) notwendig. Sollten Ihnen bereits konkrete Angaben von zukünftigen Nutzern vorliegen, helfen diese ggf. die Verlegung von Mittelspannungskabeln und die Errichtung von kundeneigenen Trafostationen frühzeitig zu planen und die Kosten für den Kunden zu reduzieren.

10. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (27.01.2026)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

11.1 Trennungsgrundsatz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Gebietsanordnung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, indem die Wohnnutzungen überwiegend im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehen werden und damit an die westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen anschließen. Das im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Urbane Gebiet nimmt demgegenüber die östlich angrenzenden Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen städtebaulich auf und bildet zugleich einen funktionalen Übergang zwischen den bestehenden gewerblich geprägten Bereichen und den geplanten Wohngebieten. Durch diese abgestufte Nutzungszuordnung werden mögliche Nutzungskonflikte bereits auf Ebene der Gebietsgliederung minimiert und die Anforderungen des Trennungsgrundsatzes grundsätzlich berücksichtigt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Dillenburg (26.01.2026)

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3054 sind bei Bedarf von der Gemeinde Hüttenberg zu veranlassen.

11.2 Schallschutzkonzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der Gießener Straße, der Landesstraße L 3054 sowie weiterer Verkehrslärmeinträge unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose. Ergänzend wurden auch die Geräuscheinwirkungen der östlich angrenzenden Einzelhandels-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass insbesondere randlagig zur Gießener Straße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 auftreten können. Für die östlich angrenzenden Einzelhandels-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen kommt das Gutachten hingegen zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden können.

Maßgeblich für die Festsetzungen sind damit die Verkehrslärmeinwirkungen. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt über passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Vorkehrungen an den Gebäuden. Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung einzuhalten. Grundlage hierfür sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche für die Tages- und Nachtzeit, die bei der späteren Objektplanung und im Bauantrag zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen ermöglichen eine gebäudebezogene Umsetzung der erforderlichen Schalldämm-Maße und lassen zugleich Spielräume für den Einzelfall, etwa bei abgeschirmten Fassadenbereichen, lärmabgewandten Gebäudeteilen oder besonderen Bauweisen.

Insgesamt kann der Verkehrslärmkonflikt bei Beachtung der festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz immissionsschutzfachlich bewältigt werden. Die schalltechnische Untersuchung liegt den Planunterlagen als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Gemäß DenkXWeb befinden sich keine Kulturdenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund bekannter stein- und bronzezeitlicher Siedlungsstellen im Umfeld des Plangebietes mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Zur Überprüfung von Qualität und Quantität möglicher archäologischer Befunde wurde daher zunächst als vorbereitender Untersuchungsschritt eine archäologisch-geophysikalische Prospektion in Form einer Magnetometerprospektion durchgeführt. Die Untersuchung diente der Detektion möglicher archäologischer Befunde. Im Ergebnis wurden neben randlichen modernen Störungen zahlreiche archäologisch relevante Anomalien festgestellt, die auf großflächige vor- oder frühgeschichtliche Siedlungsaktivitäten schließen lassen. Für die untersuchte Fläche ist demnach von einem archäologischen Potenzial auszugehen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Magnetometerprospektion wurden anschließend archäologische Sondagen durchgeführt, um einzelne Prospektionsbefunde näher zu prüfen und eine belastbarere Grundlage für die weitere denkmalfachliche Bewertung zu schaffen. Hierbei wurden in fünf Sondageflächen insgesamt 20 Befunde und 24 Funde dokumentiert. Bei den Befunden handelt es sich überwiegend um Gruben und Pfostengruben; die geborgenen Funde, insbesondere Keramik, werden der Vorgeschichte, voraussichtlich der Bronze- bzw. Eisenzeit, zugeordnet. Die Sondagen bestätigen damit die Relevanz der zuvor festgestellten geomagnetischen Anomalien. Die Magnetometerprospektion sowie der Bericht zu den archäologischen Sondagen sind den Planunterlagen als Anlagen beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Bei nachfolgenden Erd-, Tiefbau- und Erschließungsarbeiten ist auf mögliche weitere archäologische Befunde zu achten. Soweit sich hieraus weiterer Abstimmungs- oder Handlungsbedarf ergibt, ist dieser rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, bzw. der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die gesetzlichen Anzeige-, Sicherungs- und Erhaltungspflichten nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz bleiben hiervon unberührt.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 08/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, 08/2026
- Ergebnisbericht Archäologische Untersuchung Sondagen, Freies Institut Für Angewandte Kulturwissenschaften, 08/2026
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt & Zickgraf Prospektionen, 02/2026
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 07/2026
- Verkehrsuntersuchung, Schlothauer & Wauer, 07/2026

Planstand: 18.08.2026

Projektnummer: 25-3025

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de