



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

An den Gemeindevorstand
der Gemeinde Hüttenberg

Per E-Mail an das
Planungsbüro Fischer

Hans Jürgen Bergmann
Waldstraße 3
35647 Waldsolms
30.01.2026
Tel.: 06085/2633

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und frühzeitiger Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan
„Dollenstück IV“ der Gemeinde Hüttenberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Dollenstück IV folgende
Stellungnahme abgegeben:

1. Zur Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO

1 In den vorliegenden Unterlagen soll ein Teilgebiet der Fläche des Bebauungsplans als
„Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden.

Gemäß der Beschlussempfehlung zur Einführung des § 6a der Baunutzungsverordnung wird
u.A. folgendes ausgeführt:

Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ soll es den Kommunen ermöglichen, das
Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten zu erleichtern. Ziel ist es, zu einer
„nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ beizutragen. Zitat

Bei dem größten Teil der auszuweisenden Fläche des Bebauungsplans, die nunmehr als
„Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden soll, handelt es sich nicht um ein stark verdichtetes
städtisches Gebiet sondern wie in der Begründung in Punkt 1.5 richtig dargestellt wird, um
eine bisher im Außenbereich liegende Fläche. Auch die angrenzenden Bauflächen können
nicht als stark verdichtetes städtisches Gebiet beurteilt werden.

BUND, Kreisverband Lahn-Dill (30.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Urbane Gebiet wird vorliegend aufgrund der geplanten Nutzungsmischung sowie
im Kontext der vorhandenen umgebenden Nutzungen festgesetzt. Die Ausweisung
eines Urbanen Gebiets muss dem städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung dienen.
Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete *dem Wohnen sowie der Unterbringung
von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die
Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichge-
wichtig sein.*

Eben diese Nutzungsmischung wird durch den vorliegenden Angebotsbebauungsplan
vorbereitet und ist planerische Absicht. Als Übergang zwischen dem östlich angren-
zenden Einzelhandel und der westlich folgenden Wohnnutzung soll hier ein gemisch-
ter Gebietscharakter entstehen, welcher durch Wohnen, sowie Nutzungen wie ein Ärz-
tehaus, Seniorenwohnen, Dienstleistungen und auch kleinere Gewerbe (aktueller
Konzeptstand) geprägt werden soll. Aufgrund dessen findet die Ausweisung als Urba-
nes Gebietes Anwendung.

Es wird ergänzend auf das Urteil des Obergerichts Niedersachsen Urt. v.
13.03.2025, Az.: 1 KN 82/23 verwiesen. Im amtlichen Leitsatz wird hier klargestellt:
*Der in § 6a Abs. 1 BauNVO niedergelegten Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets
sind auch im Wege der Auslegung keine Tatbestandsmerkmale zu entnehmen, die auf
das Erfordernis eines urbanen Charakters des festgesetzten Gebiets (etwa hinsichtlich
Gemeindegröße, Verdichtung des Gebiets, Vorhandenseins von Einzelhandel und
Gastronomie) hinauslaufen.*

An der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird folglich festgehalten.

2 2. Mögliche Nutzungskonflikte

Im nördlichen Teil des auszuweisenden „Urbanen Gebiets“ sollen gemäß dem Städtebaulichen Konzept (Abb. 16) der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan zwei Gebäude errichtet werden, in der Abbildung 16 als Seniorenhaus bezeichnet werden.

Auf der Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan werden die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt, die in diesen Gebäuden eingerichtet werden können. Dazu werden Beispielhaft folgende Nutzungen aufgeführt: Betreutes Wohnen, Pflegewohnen, Tagesklinik, Seniorenwohnheim etc.

Einige der aufgeführten Nutzungen (z. B. das Pflegewohnheim und die Tagesklinik) werden vom Unterzeichner als Einrichtung beurteilt, bei denen unabhängig von der Gebietsausweisung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Krankenhäuser oder Pflegeanstalten einzuhalten sind.

Ein Gebäude, das im städtebaulichen Konzept (Abb. 16) der Begründung des Bebauungsplans als Seniorenhaus gekennzeichnet wird, liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbebetrieb, der sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet befindet. Hier ist der sich abzeichnende Nutzungskonflikt im Rahmen der vorzulegenden abschließenden Bauleitplanung zu lösen.

3. Zu den Lichtimmissionen

- 3 In Punkt 1.8.4 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden zum Schutz von nachtaktiven Insekten Regelungen bezüglich der zulässigen Lichtimmissionen festgelegt. Vom Unterzeichner wird angeregt, dass die Beleuchtungseinrichtungen so eingestellt werden, dass die nördlich liegenden Acker- und Wiesenflächen nicht im direkten Lichtkegel liegen.

4. Zu Starkregenereignissen

- 4 Auf der Seite 30 der Begründung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebiets in der Starkregenkarte im Index als hoch bewertet wird. Der Vulnerabilitäts-Index wird in dieser Starkregenkarte als nicht erhöht dargestellt.

In den Fließfeldkarten, die zu den Starkregenkarten gehört wird eine mögliche Überflutung der Gießener Straße dargestellt. Es wird vom Unterzeichner angenommen, dass aufgrund der geplanten relativ dichten Bebauung des Flächen im geplanten Baugebiet der Verlust an Versickerungskapazität gegenüber den derzeit noch unbebauten Flächen nicht durch die dargestellten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ausgeglichen werden können.

Vor diesem Hintergrund wird die angedachte Anlage einer Tiefgarage als problematisch beurteilt.

Für den
Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Kreisverband Lahn-Dill


Hans Jürgen Bergmann

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept ist als eben solches, d.h. eine Konzeption anzusehen. Es ist damit nicht abschließend bindend.

Zur Prüfung potenzieller immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde bereits ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Begründung eingearbeitet und das Gutachten als Anlage der Planunterlagen mit ausgelegt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis ist an die nachfolgenden Planungsebenen sowie die Bauausführung adressiert und ist dort entsprechend zu beachten.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan, wonach eine Tiefgarage nicht umgesetzt werden muss. Die Hinweise sind an die nachfolgende Planungsebene der Erschließungs- und auch der Objektplanung sowie an die Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Meisel, Wilfried <wilfried.meisel@eam-netz.de>
Gesendet: Montag, 26. Januar 2026 10:38
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Meth, Burkhard; Nickel, Piere
Betreff: Bauleitplanung Hüttenberg, Ot. Rechtenbach, B-Plan „Dollenstück IV“ sowie FNP-Änderung: Stellungnahme (PAP25-25547)
Anlagen: Planauskunft_25-25547-EAM_Netz.zip; Z-26000_B-Plan Rechtenbach - ImDollenstück IV_ST-Eintragung_PAP2525547_ext.pdf

Ihr Schreiben vom 15.12.25 (erhalten mit u.g. Mail), Ihr Zeichen: Frau Nusch / Herr Wolf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme. Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung:

- 1 Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden. Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung:

Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen entnehmen Sie bitte den Planunterlagen „Strom_25-...-EAM_Netz.pdf“ (u.a. Nieder- und Mittelspannungskabel; siehe beigefügte zip-Datei --> „Strom....pdf“).

Erdgasversorgung:

Die Lage der vorhandenen Erdgasversorgungsleitung (u.a. Mitteldruckleitung) ist in der Planunterlage „Gas_25-...-EAM_Netz.pdf“ ersichtlich.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt

- 2 Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

- 3 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.

- 4 Zur Sicherstellung der Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in der beigefügten Planunterlage mit roten Kreis eingetragen (siehe Datei „Z-26000...pdf“). Für die Station sollte eine Grundfläche von ca. B 4,0m x L 6,0m vorgesehen werden. Wir bitten Sie, den geplanten Standort im Bebauungsplan als Versorgungsfläche auszuweisen und in Gemeindeeigentum zu überführen.

- 5 Ebenso ist für eine geplante Kabelverlegung zwischen den Straßen Im Dollenstück und Planstraße C ein 3m breiter Freihaltestreifen (Schutzstreifen) als Versorgungstrasse vorzusehen. Diese Verlegetrasse ist ebenfalls in der Planunterlage rot eingetragen.

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

EAM Netz GmbH (26.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es werden Hinweise auf die vorhandenen Leitungen im Plangebiet in den Planunterlagen ergänzt. Die vorhandenen Leitungen verlaufen gemäß den beigefügten Lageplänen in den Wegeparzellen, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Positionierung des neuen Trafos wird geprüft und eine entsprechende Flächensignatur in der Bebauungsplankarte ergänzt.

Bezüglich der geplanten Kabeltrasse wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Bebauungsplankarte ergänzt. Es erfolgt eine Abstimmung mit der EAM hinsichtlich des genauen Standortes des zusätzlichen Trafos.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt eine weitere Beteiligung im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

- 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 (MU 1-3) und Mehrfamilienhäuser (WA5) - 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 Trafostation frühzeitig zu planen und die Kosten für den Kunden zu reduzieren.

- 7 Sofern unsere vorgenannten Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Meisel
Netzregion Wetzlar/Marburg

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4464 | Mobil 0151 16115556

Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de | www.EAM-Netz.de



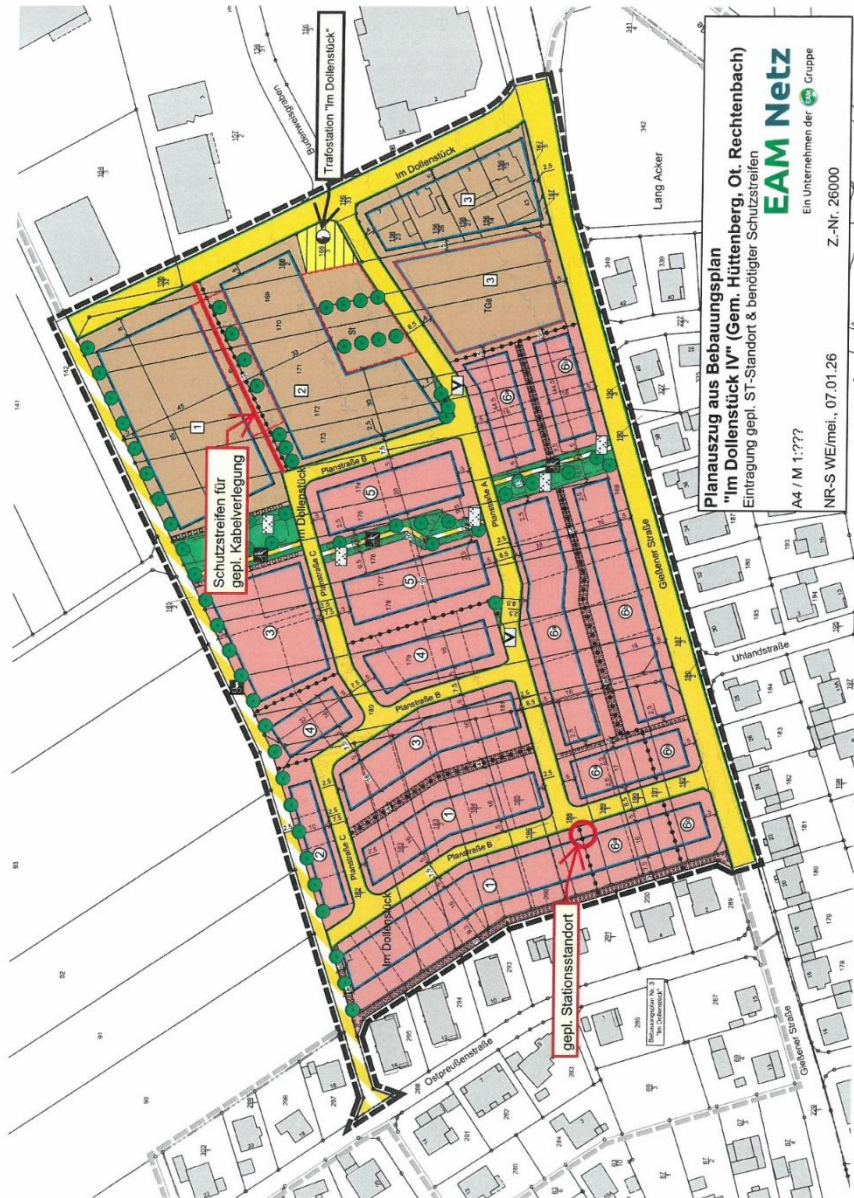
Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten nach den Datenschutzbestimmungen.
Unsere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.EAM-Netz.de/Datenschutzinformation/>

.....
EAM Netz GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14608
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Hans-Hinrich Schriever | Geschäftsführer: Dr. Sebastian Breker, Robert Haastert

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

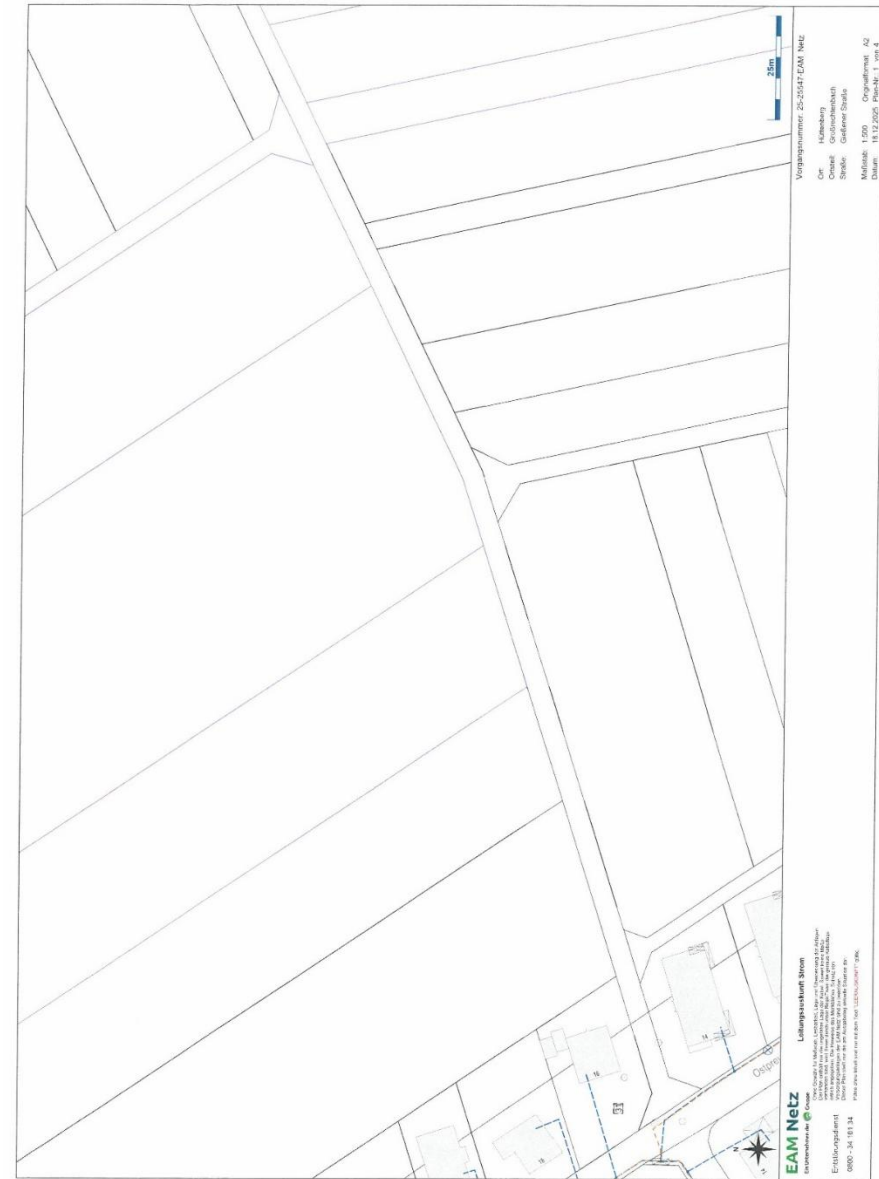
Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

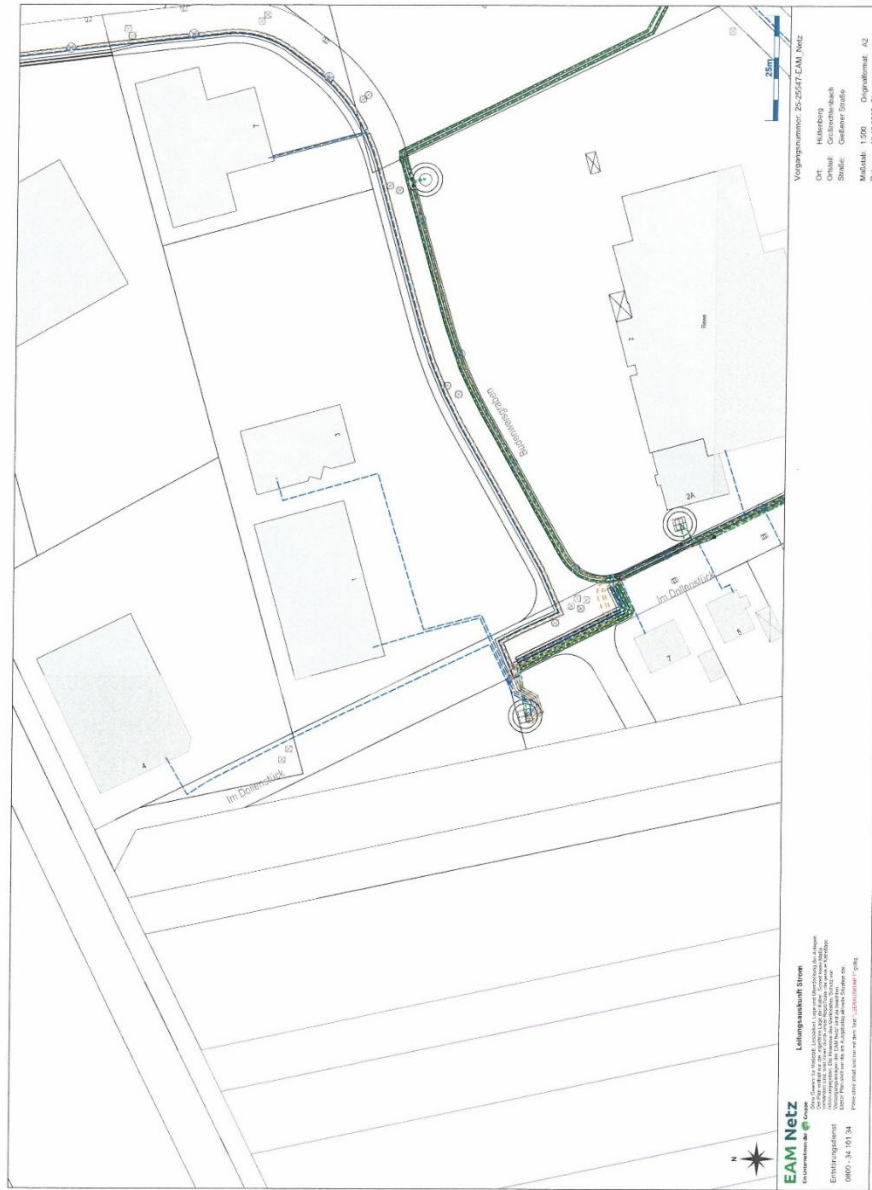


Anlagen













Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 1/2 - VL 046 255

Bearbeiter/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 300
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 26. Januar 2026

L 3054, Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Bebauungsplan „Im Dollenstück IV“ [Vorentwurf 12/2025]

und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwurf 12/2025]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 15.12.2025, Mathias Wolf

Sehr geehrte Damen und Herren,

am östlichen Ortsrand von Rechtenbach sollen, nördlich der *Gießener Straße* zwischen dem Wohnquartier und den Gewerbe- bzw. Sondergebieten „Im Dollenstück III“, auf rund 6,7 ha ein weiteres Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Im Urbanen Gebiet sollen seniorengerechtes Wohnen, ein Ärztehaus, Läden und Büros für Dienstleistungsunternehmen möglich sein. Ferner werden Öffentliche Grünflächen *Parkanlage und Spielplatz* festgesetzt. Parallel soll der Flächennutzungsplan analog geändert werden.

Stellungnahme

ERSCHLIEßUNG FÜR KRAFTFAHRZEUGE

- 1 Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kfz wird ausreichend gewährleistet sein, über das gemeindliche Wegenetz an die Ortslage im Westen, an die Gewerbe- bzw. Sondergebiete Dollenstück und Obere Surbach im Osten sowie im Süden über die *Gießener Straße* an die L 3054. Letztere ist mit der A 45 über deren nur rund 1 km entfernte Anschlussstelle Gießen-Lützellinden verknüpft.

ERSCHLIEßUNG FÜR RADFAHRER, FUßGÄNGER UND ÖPNV

- 2 Radfahrer und Fußgänger gelangen über die Ortsstraßen und deren Gehwege zum Plangebiet. Der ÖPNV ist an der nächsten Bushaltestelle REWE Markt in der *Gießener Straße* verfügbar. Je nach Ort im Plangebiet, ist diese über 400 m entfernt (vgl. Begründung 150 m). Für die meisten potenziellen Nutzer sind aber nur bis rund 300 m Laufstrecke akzeptabel (RPM 2022, Text, Kap. 7.1.2-6, S. 3/8).

LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES STRAßENNETZES [§ 47 HStrG]

- 3 Um die zusätzliche Belastung des Knotens L 3054/ *Gießener Straße* bewerten zu können, sollten Aussagen zum erwartenden Verkehrsaufkommen des Plangebietes getroffen werden, indem Art, Menge und Verteilung abgeschätzt werden.

Hessen Mobil Dillenburg (26.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung werden weitere Ausführungen zum erwarteten Verkehrsaufkommen ergänzt. Es wird eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei einem externen Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Begründung eingearbeitet.

- 4 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.
- 5 ANBAUVERBOT, ANBAUBESCHRÄNKUNG [§ 23 HStrG]
Das Plangebiet grenzt weder an freie Strecken klassifizierter Straßen des überörtlichen Verkehrs noch werden straßenrechtliche Bauverbots- oder Baubeschränkungszonen berührt.
- 6 STRAßENPLANUNGEN
Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.
- 7 IMMISSIONSSCHUTZ
Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3054, sind bei Bedarf von der Gemeinde Hüttenberg zu veranlassen.
- 8 WEITERE HINWEISE
➤ Die L 3054 soll im Bebauungsplan bezeichnet werden.
- 9 ➤ Personenbezogene Daten vorliegender Stellungnahme dürfen nicht veröffentlicht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Peter
Dirk

Digital
unterschieden
von Peter Dirk.
Datum:
2026-01-26
11:21:28 +0100'

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Planungsebene und die Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen.

Zu 9.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Kuhl, Saskia <Kuhl@lahndill.ihk.de>
Gesendet: Freitag, 30. Januar 2026 12:42
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Schönberger, Kristin
Betreff: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zum Bebauungsplan „Dollenstück IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in Hüttenberg-Rechtenbach

**Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach
Bebauungsplan „Dollenstück IV“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 wir begrüßen, dass mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnnutzung im Westen eine Abstufung der Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Immissionen geschaffen wird. Durch diese Vorgehensweise können Nutzungskonflikte vermieden werden.

Freundliche Grüße

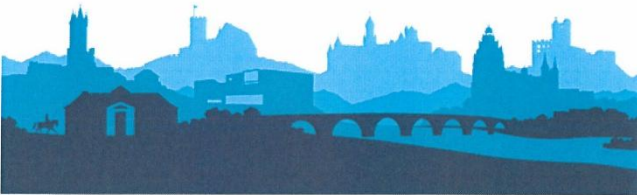
Saskia Kuhl
Bereichsleiterin
Standortpolitik

IHK Lahn-Dill
Hainstraße 103 | D-35216 Biedenkopf
☎ +49 2771 842-1200 | @ kuhl@lahndill.ihk.de
🌐 ihk.de/lahn-dill | 📧 ihk.de/lahn-dill/newsletter

Bleiben Sie auf dem Laufenden



Unsere Geschäftsstelle Wetzlar ist vom 01.01.2026 - 31.12.2026 in der Industriestr. 3, 35614 in Asslar zu finden.
Weitere Informationen finden Sie [hier](#).



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren oder die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

IHK Gießen-Friedberg (30.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis und die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss
Bauaufsicht

Fachdienst 23.2 Bautechnik

Datum: 19.01.2026
Aktenz.: 2025-BLE-14-3049
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-1715
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Raum-Nr.: D 3.054
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg
Deutschland

Grundstück: Hüttenberg, Rechtenbach
Lagedaten: Gemarkung Großrechtenbach, Flur, Flurstück
Vorhaben: Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, OT-Rechtenbach
Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich des B-Planes „Dollen-
stück IV“
Antragsteller: Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg
Im Saales 2, 35625 Hüttenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1 Untere Bauaufsichtsbehörde:

Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich des Bebauungsplanes „Im Dollenstück IV“ aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

2 Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft.

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE01 5195 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, FD Bauaufsicht (19.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Untere Denkmalschutzbehörde:

3 Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht werden gegen die Änderung des ### keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Freundliche Grüße

Decker

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kelner-Ring 51
35576 Wetzlar

Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten



Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HE1ADE33WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HE1ADE33DIL

- 2 -

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst,
Zivil- und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und
-bekämpfung

Datum: 06.01.2026
Aktenz.: 22.1-V8-1-0236
Kontakt: Herr Ohlschlegel
Telefon: 06441-407-2820
Raum-Nr.: 0.19
E-Mail: kai.ohlschlegel@lahn-dill-kreis.de
Standort: Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr
Do. 13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Im Nordpark 1
35435 Wettbergen

**Änderung des Flächennutzungsplanes "Dollenstein IV" - Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 dem Vorentwurf zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:
- 2 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.
- 3 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.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl Keller-Ring 51
35576 Wetzlar

Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten



Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

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

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

4



Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Flächennutzungsplanes 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. W 405)

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. Flächennutzungsplanes 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)

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Öhlschlegel

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten



Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE435165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage werden in der Begründung weitere Ausführungen zur grundsätzlichen Sicherung der Löschwasserversorgung ergänzt.



Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 29.01.2026
Aktenz.: 26/2025-BE-14-002
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Raum-Nr.: D3.131
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Gemeinde Hüttenberg
Frankfurter Str. 49
Hüttenberg
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Vorhaben: Änderung des Flächennutzungsplanes „Dollenstück IV“ in
Hüttenberg, Gemarkung Groß-Rechtenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die
Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Wasser- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

Abwasser / Niederschlagswasser

Es bestehen keine Bedenken.

Schutzgebiete

Es bestehen keine Bedenken.

Vorsorgender Bodenschutz

Die fachliche Zuständigkeit liegt bei der Oberen Bodenschutzbehörde im Regierungspräsidium
Gießen.

Schädliche Bodenveränderungen

Es bestehen keine Bedenken.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

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

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Gießen mit dem entsprechenden Dezernat wurde vorliegend ebenfalls beteiligt.

3



Fazit

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Freundliche Grüße

Dr. Ortmann
Abteilungsleiter

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten

SparKasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0025 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

SparKasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsbüro Fischer

Aktenzeichen

Bearbeiterin Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 21.01.2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, OT Rechtenbach
BP „Dollenstück IV“ sowie Änderung FNP**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Siedlungen der Stein- und Bronzezeit.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion für einen Teil des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (21.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird eine geophysikalische Prospektion bei einem Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Planunterlagen eingearbeitet und das Gutachten mit ausgelegt.

Es wird zudem eine Abstimmung der Ergebnisse der Prospektion und des weiteren Vorgehens mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, erfolgen.



Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

2

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

3

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
H 5176-2025
Ihr Zeichen: Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom: 15.12.2025
Ihr Ansprechpartner: Katharina Krause
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail: Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmd@rpda.hessen.de
Datum: 27.01.2026

Hüttenberg,**Rechtenbach****Bebauungsplan "Dollenstück IV" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes****Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

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.

2

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Katharina Krause

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
(27.01.2026)

Beschlussempfehlungen**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.**

Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten. Der Hinweis wird zudem klarstellend im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-4-0100-02-00019#2025-00001
Dokument Nr.: 1060-2026-035473
Bearbeiter/-in: Astrid Josupeit
Telefon: 0641 303-2352
Telefax: 0641-303-2197
E-Mail: Astrid.Josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15.12.2025
Datum: 2. Februar 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Dollenstück IV“ im Ortsteil Rechtenbach

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.12.2025, hier eingegangen am 15.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel. 0641/303-2425

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 6,7 ha eine Wohnbaufläche sowie eine Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie im aktuellen Entwurf des Regionalplans (Stand 2. Offenlage 2025) als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* festgelegt.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen VRG Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Regierungspräsidium Gießen (02.02.2026)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

Zu 1.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

- 2 -

- 2 Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der VRG Siedlung Planung zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Laut Planunterlagen handelt es sich bei dem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Plangebiet um Böden hoher, bis sehr hoher Wertigkeit. Es wird sich nicht weiter mit den Belangen der Landwirtschaft beschäftigt. Außerdem wird lediglich erwähnt, dass der Gemeinde keine Grundstücke zum selbstgenutzten Eigentum zur Verfügung stehen. Weitere Hinweise zur Verfügbarkeit von Baulücken bspw. in Form eines Baulückenkatasters für den Ortsteil Rechtenbach gibt es nicht. Auch geht aus der Begründung nicht hervor, welche Maßnahmen die Stadt unternommen hat bzw. unternimmt um das Flächenpotenzial zu aktivieren (z.B. durch regelmäßige Abfrage der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer). Laut Planunterlagen liegen der Gemeinde Hüttenberg ca. 260 Grundstücksbewerbungen für den Ortsteil Rechtenbach vor. Es ist jedoch zu erläutern, wie viele der Anfragen aus dem Ortsteil selbst oder zumindest aus der Gemeinde Hüttenberg stammen. Ich weise darauf hin, dass das künftig für den Ortsteil Rechtenbach festgelegte VRG Siedlung Planung mit Durchführung der Planung vollständig ausgeschöpft ist. Dies ist bei zukünftigen Verfahren zu beachten.
- 3

- 4 Bevor die Planung abschließend beurteilt werden kann, ist ein begründeter Bedarf nachzuweisen. Außerdem, ist der Nachweis über die Verfügbarkeit an Baugrundstücken (bspw. in Form eines Baulückenkatasters) sowie über die Aktivierungsbemühungen seitens der Gemeinde zu erbringen.

Die Planung ist noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

- 5 Hinweis:
Für dieses Vorhaben werden ca. 5,6 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4146

- 6 Bitte legen Sie für das allgemeine Wohngebiet sowie für das urbane Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und der konkret zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten, bzw. der Einwohnerzahl des allgemeinen Wohngebietes sowie des konkret zu erwartenden Wasserverbrauchs der Senioreneinrichtung, dem Ärztehaus, der Dienstleistungsbetriebe usw. des urbanen Gebietes zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsaufstellung werden zu den landwirtschaftlichen Belangen sowie zur Alternativenprüfung im Innenbereich weitere Ausführungen in der Begründung ergänzt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsaufstellung werden zu den landwirtschaftlichen Belangen sowie zur Alternativenprüfung, mit dem Fokus auf Baulücken, weitere Ausführungen in der Begründung ergänzt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Zu 6. bis 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung ist eine gesicherte Erschließung, d.h. hier eine gesicherte Wasserversorgung nachzuweisen. Hierzu werden zum nächsten Verfahrensschritt weitere Ausführungen in der Begründung ergänzt. Darüberhinausgehende Details, die beispielsweise auch das später Nutzungsverhalten oder die bauliche Ausführung (hier Angebotsbebauungsplan) betreffen können auf der vorliegenden Planungsebene nicht abschließend geregelt / bestimmt werden.

- 3 -

- ↓
- 7 Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist durch Sie nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).
- 7 Der ermittelte Wasserbedarf ist den gültigen Wasserrechten sowie den Fördermengen der letzten 5 Jahre gegenüberzustellen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren.
- 8 Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Dementsprechend ist eine aktuelle Lieferbescheinigung des Fremdversorgers über die von ihm bezogenen Liefermengen vorzulegen.
- 8 Darüber hinaus ist darzulegen welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden.
- 9 Hinweis: Muster-Gefahrenabwehrverordnung-Trinkwasser (<https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf>), Wasserampel.
- 9 Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Gegen das geplante Vorhaben bestehen hinsichtlich der Lage des Plangebietes aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

- 10 Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus hiesiger Sicht für die von hier aus zu vertretenden Belangen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- Auf den Seiten 30 und 31 der Begründung wird auf das Thema „Starkregen“ eingegangen, sodass sich ein erneuter Hinweis darauf erübrigt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Lesch, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

- 11 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.
- Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Zu 10.: Die Hinweise werden Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

Zu 11. und zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

- 4 -

- 12 Fremdwasser sowie Niederschlagswasser aus Außengebieten ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 von den Abwasseranlagen fernzuhalten. Entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, 10 WHG. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung bzw. Anpassung einer bestehenden Erlaubnis ist das Regierungspräsidium Gießen. Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden. Um die Einhaltung dieser Anforderungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.
- Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Zum Schutz des Gewässers vor hydraulischer und stofflicher Überlastung ist eine Rückhalteinlage mit ggf. erforderlicher Behandlung vorzusehen. Die Bemessungsgrundlagen (Überschreitungshäufigkeit, Drosselabflussspende der Rückhalteinlage usw.) sind mit der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen.
- 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.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

- 13 **Begründung**
- In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagern, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 5 -

Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

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

15 2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem GewerbeRegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.

3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Nach aktuellem Stand ist die Gemeinde Hüttenberg dieser Pflicht bislang noch nicht nachgekommen. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG

Vorsorgender Bodenschutz:

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

Im Planungsraum liegt gem. BodenViewer Hessen teilweise Böden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad vor. Bei Abwägungsentscheidungen sollen Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) Regionalplan Mittelhessen 2010). Aus Sicht des Ressourcenschutzes und einer nachhaltigen Planung im Sinne des Bodenschutzes, sollten zumindest diese Böden vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zum fachlichen Hintergrund:
Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel spielen Böden, insbesondere solche mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad, eine herausragende Rolle. Sie dämpfen Extrema im Temperaturhaushalt, mindern den Einfluss von Dürreperioden, speichern das CO₂ der Atmosphäre und tragen zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Auch hier sind vor allem wieder tiefgründige, humose Böden mit einem hohen Speichervermögen für Wasser besonders wichtig. Als besonders schutzwürdige Böden werden deshalb Böden bezeichnet, die gleichzeitig ein hohes Bindungsvermögen für Stoffe sowie ein hohes Speichervermögen für Wasser haben – wie im Plangebiet der Fall.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird klarstellend in der Begründung ergänzt.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Hinweise sind nicht an die vorliegende Planungsebene adressiert, sodass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Vorsorgender Bodenschutz

Zu 16.: Die Hinweise und die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Vorliegende Flächeninanspruchnahme wird durch die stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken begründet. Ergänzend wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche Planung im wirksamen Flächennutzungsplan und als Vorranggebiet Siedlung Planung im Regionalplan Mittelhessen, also den übergeordneten Planungsebenen, vorbereitet. Zum nächsten Verfahrensschritt werden ergänzend weitere Ausführungen zur Alternativenprüfung im Innenbereich in der Begründung ergänzt. Hinsichtlich der Belange des Schutzgutes Boden werden im Umweltbericht weitere Ausführungen ergänzt.

Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass die Belange des Bodens in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen sind. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (vgl. HMuKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020). Die Überplanung mit Versiegelungen von Böden mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad haben entsprechend einen höheren Kompensationsbedarf.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

- 17 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

- 18 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.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

- 7 -

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.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

- 19 Nach Durchsicht der Planunterlagen wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an ein Gewerbegebiet angrenzt. Die Richtwerte für Lärm könnten daher überschritten sein. Es wird empfohlen, die Planung über eine Schallimmissionsprognose abzusichern.

Bergaufsicht

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

- 20 Gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

- 21 Bezüglich der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Belange der Landwirtschaft aufgrund des Verbrauches von ca. 6,7 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Ackerland grundsätzlich Bedenken. Diese Bedenken sind jedoch aufgrund der landesplanerischen Vorgaben zurück zu stellen.
- 22 Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zu Kompensations- und Ausgleichszwecken keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Immissionsschutz II Dez. 43.2

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird gefolgt.

Zur Prüfung potenzieller immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde bereits ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Begründung eingearbeitet und das Gutachten als Anlage der Planunterlagen mit ausgelegt.

Bergaufsicht, Dez. 44.1

Zu 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er wird im weiteren Verfahren einbezogen.

- 8 -

Obere Naturschutzbehörde

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

23

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

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet

Nicht betroffen

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

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

24

Forstliche Belange sind bei der FNP-Änderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Josupeit

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

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

Zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde vorliegend ebenfalls beteiligt.

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1F

Zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Wulff, Kerstin <Kerstin.Wulff@zmw.de>
Gesendet: Freitag, 19. Dezember 2025 10:30
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Thoma, Alexandra
Betreff: Planauskunft und Stellungnahme Abwasser WK: Hüttenberg-Rechtenbach-B-Plan „Dollenstück IV“ sowie Änderung FN-Plan-Frühzeitige Beteiligung

**Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach
Bebauungsplan „Dollenstück IV“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 der o. g. Bauleitplanung kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Entwässerung (laut
 - 2 Begründung, Punkt 9.5) im Trennsystem erfolgt.
 - 3 Die Fläche des Plangebietes ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) als bestehende
 - 4 Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.
 - 5 Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbands Kleebach betroffen.
- Zusätzlich verweisen wir auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG und bitten um Beachtung.
- 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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Wulff

Wasserverband Kleebach
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Teichweg 24, 35396 Gießen
Postfach 11 14 20, 35359 Gießen
Telefon: 0641 9506-167
Telefax: 0641 9506-197
kerstin.wulff@zmw.de
www.zmw.de

Verbandsvorsteherin:
Stadträtin Gerda Weigel-Greilich

Stellv.-Verbandsvorsteher:
Erster Stadtrat Israel Be Josef

Wasserverband Kleebach (19.12.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Paragraphen werden bereits als Hinweise in den Planunterlagen aufgeführt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung und Bauausführung adressiert und dort entsprechend zu beachten.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg



Eingang: 26. Jan. 2026

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetttenberg

Ihr Zeichen: Projektleitung Mathias Wolf
Ihre Nachricht vom: 15.12.2025, Tanja Nusch
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rainer.schmidt@zwmw.de
Datum: 19.01.2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach
Bebauungsplan „Dollenstück IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in die-
sem Bereich**

- hier: Beteiligung der der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o. g. Bauleitplanverfahren (Stand 08.12.2025) geben wir folgende Stellungnahme ab:

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes, aufgestellt von Planungsbüro Fischer in Wetttenberg, bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Anregungen beachtet werden:

1. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich unsere Zuleitung DN 100 GGG/ZMU zum Gewerbepark „Obere Surbach“ innerhalb von Flur 19 und den Flurstücken 168 und ggf. 164/4. Bei einer Veräußerung der gemeindlichen Flächen muss unsere Verbandssatzung beachtet werden.
2. Durch die große Anzahl neuer Bauflächen entsteht ein signifikanter Mehrbedarf an Trinkwasser (ggf. Löschwasser), der mit dem vorhandenen Trinkwasserspeicher nicht mehr abgedeckt werden kann. Auf die Problematik haben wir bereits in unserem Schreiben vom 29.04.2020 fi-gr-ap hingewiesen. Im Zuge des Satzungsbeschlussverfahrens muss eine Lösung gefunden werden.
3. Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW). Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundsatz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objektes zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass bei hydraulisch günstiger Gestaltung der Versorgungsleitungen im Zuge der Entwurfsplanung aus der öffentlichen

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zwmw.de Internet: www.zwmw.de	Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Christian Somogyi Stellv. Verbandsvorsitzende: Stadträtin Gerda Weigel-Grellich	Handelsregister: Amtsgericht Gießen HRA 2484 Steuer-Nr.: 020 226 80117	Bankverbindung: ... Sparkasse Gießen IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 Sparkasse Marburg-Biedenkopf IBAN: DE75 5335 0000 0000 0250 03
--	---	--	--	---

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. und zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die Erschließungsplanung (Ver- und Entsorgung) durch ein Ingenieurbüro. Die Hinweise werden an das Ingenieurbüro weitergegeben. Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage werden weitere Ausführungen zur Thematik gesicherte Wasserversorgung ergänzt.

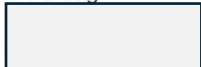
Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage werden weitere Ausführungen zur Thematik gesicherte Wasserversorgung inklusive Löschwasser in der Begründung ergänzt.

- ↓
- 5
- 6
- ↓
- 7
- 8
- Trinkwasserversorgungsleitung die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s möglich wird. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauform betrieben werden können.
4. Bei Erschließung durch einen privaten Investor (nicht Gemeinde Hüttenberg) muss sehr frühzeitig zwischen diesem und dem ZMW ein Erschließungsvertrag abgestimmt und geschlossen werden
5. Wir weisen darauf hin, dass mehrgeschossige Gebäude oder Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in höher gelegenen Stockwerken ggf. nur durch den Einbau privater Hausdruck-Erhöhrungsanlagen gemäß DIN 1988 – 500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen – Teil 500: Druckerhöhrungsanlagen mit drehzahleregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW“ mit ausreichendem Druck versorgt werden können.
Die Kosten für Hausdruckerhöhrungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.
6. Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.
7. Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat als Durchschrift mit gleicher Post der Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie M 1:1.000

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung und im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die Erschließungsplanung (Ver- und Entsorgung) durch ein Ingenieurbüro. Die Hinweise werden an dieses Weitergegeben, so dass sie in der Planung beachtet werden können. Es wird eine Abstimmung des Ingenieurbüros mit dem ZMW erfolgen. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Begründung eingearbeitet.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

Anlage



**Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung
Bebauungsplan „Dollenstück IV“ – Gemeinde Hüttenberg**



An die
Gemeinde Hüttenberg
– Gemeindevorstand / Bauamt –

13. Januar 2026

**Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan
„Dollenstück IV“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 im Rahmen der derzeit laufenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Dollenstück IV“ nehme ich hiermit fristgerecht Stellung.

Ich beziehe mich dabei insbesondere auf das Fehlen jeglicher Aussagen zur **Berücksichtigung inklusiver Wohnformen** im aktuellen Planentwurf, obwohl dieses Thema im bisherigen Planungsverlauf wiederholt eingebracht und grundsätzlich positiv aufgenommen wurde.

2 **1. Anlass meiner Stellungnahme**

Ich habe im Verlauf des Bauleitverfahrens ein **konkretes Konzept für inklusives Wohnen im Baugebiet Dollenstück IV** erarbeitet und der Gemeinde vorgestellt (siehe Anlage). Dieses Konzept wurde sowohl von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindevertretung als auch der Gemeindeverwaltung ausdrücklich begrüßt.

- 3 Umso mehr überrascht es, dass der nun öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf **weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung** einen Bezug zu inklusivem Wohnen, Barrierefreiheit oder besonderen Wohnbedarfen von Menschen mit Behinderungen herstellt.

4 **2. Öffentliche und private Belange – Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen **alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen**.

Das Thema **inklusives Wohnen** stellt dabei einen gewichtigen öffentlichen Belang dar, insbesondere im Hinblick auf:

- die Bedürfnisse von **Menschen mit Behinderungen**,
- die Sicherung sozialer Infrastruktur,
- eine **wohnortnahe Teilhabe** am gesellschaftlichen Leben,
- die demografische Entwicklung und den langfristigen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum.

Dass dieser Belang im aktuellen Planentwurf **nicht erkennbar berücksichtigt** wird, begründet aus meiner Sicht ein **Abwägungsdefizit**.

Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Bürger 1 (13.01.2026)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage werden weitere Ausführungen zu inklusiven Wohnformen in der Begründung ergänzt und damit in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zu 2.: Der Hinweis und die Anlage werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage werden weitere Ausführungen zu inklusiven Wohnformen in der Begründung ergänzt und damit in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Wohnformen sind durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet) als Wohnen bereits zulässig.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zu 1.-3. verwiesen.

Das inklusive Wohnen ist gemäß den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bereits zulässig. In der Begründung wird dies klarstellend weiter ausgeführt werden.

3. Sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen:

- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die besonderen Anforderungen von Menschen mit Behinderungen,
- die Belange des Gemeinwohls.

In Hüttenberg bestehen – was aus Gesprächen und Rückmeldungen vieler Familien bekannt ist – **konkrete Bedarfe nach inklusiven, betreuten und zugleich selbstbestimmten Wohnformen für jüngere Menschen mit Behinderung**. Derzeit fehlen entsprechende Angebote vollständig; Betroffene sind auf umliegende Städte angewiesen oder verbleiben notgedrungen im Elternhaus.

Ich bringe diese Stellungnahme als Einzelperson ein, weise jedoch ausdrücklich darauf hin, dass mehrere Familien in Hüttenberg auf ein solches wohnortnahes Angebot hoffen und angewiesen sind.

4. Geeignetheit des Baugebiets „Dollenstück IV“

Das Baugebiet Dollenstück IV ist – wie in meinem beigefügten Konzept dargelegt – **in besonderer Weise für inklusives Wohnen geeignet**, u. a. wegen:

- der sehr guten Anbindung an den ÖPNV,
- der fußläufig erreichbaren Nahversorgung,
- der Nähe zu medizinischen und öffentlichen Einrichtungen,
- der Möglichkeit, soziale Strukturen in einem neuen Quartier von Beginn an inklusiv zu gestalten.

Diese Qualitäten sollten sich auch im **städtebaulichen Leitbild und in den Planungszielen** des Bebauungsplans widerspiegeln.

5. Abgrenzung zu Seniorenwohnen

In den Planunterlagen wird ersichtlich, dass im Plangebiet unter anderem Seniorenwohnen vorgesehen ist. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, ersetzt jedoch keine eigenständige Berücksichtigung inklusiver Wohnformen.

Seniorenwohnen und inklusives Wohnen richten sich an unterschiedliche Zielgruppen und verfolgen unterschiedliche konzeptionelle Ansätze. Während Seniorenwohnen in erster Linie altersbezogen ist, zielt inklusives Wohnen auf das selbstbestimmte Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderungen aller Altersgruppen ab und erfordert hierfür spezifische räumliche, funktionale und soziale Rahmenbedingungen (z. B. Gemeinschaftsfächen, Assistenz- und Betreuungsstrukturen).

Auch wenn Seniorenwohnanlagen häufig barrierefrei gestaltet sind, ist Barrierefreiheit allein nicht mit Inklusion gleichzusetzen. Ohne eine ausdrückliche Benennung inklusiver Wohnformen als städtebauliches Ziel besteht die Gefahr, dass die besonderen Bedarfe jüngerer Menschen mit Behinderungen in weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess nicht berücksichtigt oder faktisch ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus meiner Sicht **nicht ausreichend, das Thema Inklusion allein mittelbar über Seniorenwohnen als „mitgedacht“ zu betrachten**. Vielmehr bedarf es einer eigenständigen Erwähnung und Abwägung inklusiver Wohnformen im Bebauungsplan sowie in dessen Begründung.

6. Konkrete Bitte / Anregung

Ich rege daher ausdrücklich an,

1. **Inklusives Wohnen als städtebauliches Ziel** im Bebauungsplan Dollenstück IV zu benennen und in der Begründung darzustellen,
2. die **planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen**; damit inklusive Wohnprojekte im Plangebiet möglich sind (z. B. durch entsprechende Festsetzungen, Teilflächen, Nutzungsspielräume oder städtebauliche Vereinbarungen),
3. mein bereits vorgelegtes Konzept (Anlage) in die **Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB** einzubeziehen und das Ergebnis dieser Abwägung nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Benennung des Seniorenwohnens handelt es sich in der Begründung um eine beispielhafte Aufführung. Inklusives Wohnen wäre hier ebenfalls zulässig und wird daher in der Ausführung in der Begründung ergänzt.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

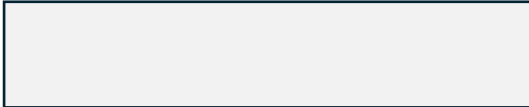
Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist das Wohnen, hier auch das inklusive Wohnen, bereits zulässig. Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. Da das inklusive Wohnen bereits zulässig ist, besteht auf der vorliegenden Planungsebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Es werden weitere Verweise auf das Thema in der Begründung ergänzt.

7. Schlussbemerkung

- 9 Ich gehe davon aus, dass das bisherige Fehlen des Themas Inklusion im Planentwurf **kein bewusster Ausschluss**, sondern eine bislang unvollständige Abbildung der im Verfahren diskutierten Belange ist. Mit dieser Stellungnahme möchte ich zur **Vervollständigung der Abwägung** beitragen.

Für eine Berücksichtigung meiner Anregungen danke ich Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen



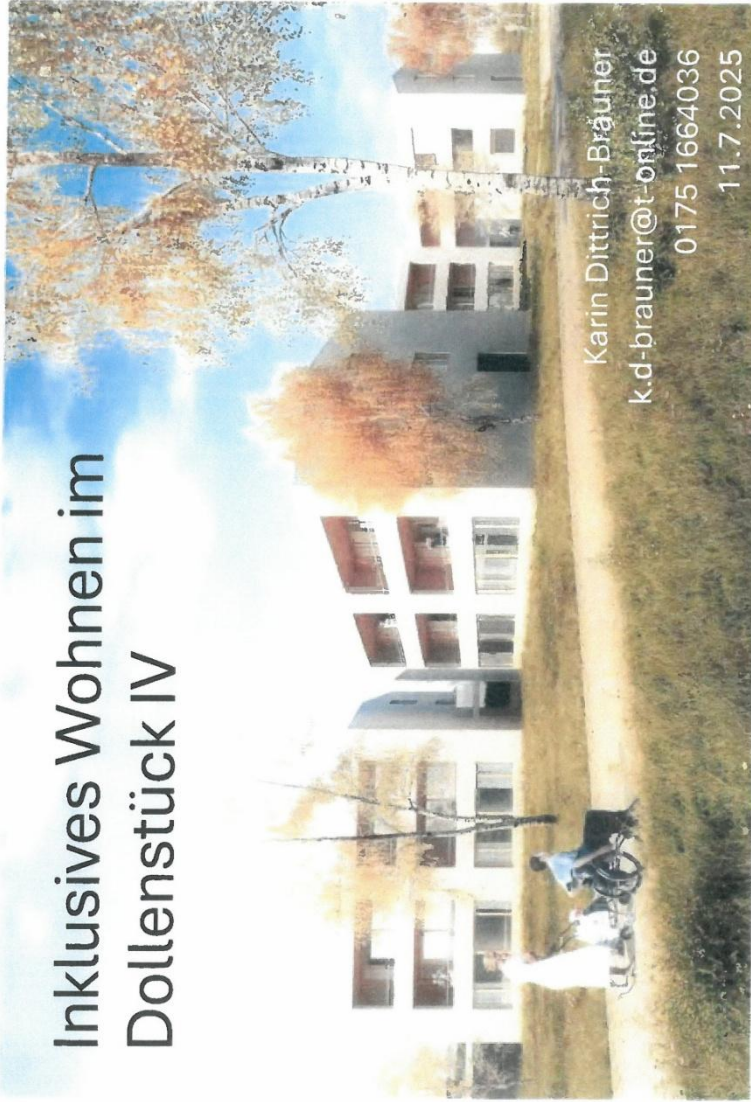
Anlage:

– Konzeptpapier „Inklusives Wohnen im Dollenstück IV“ (Stand 11.07.2025)

Zu 9.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 bis 8 verweisen.

Inklusives Wohnen im Dollenstück IV



Anlage



Unser Anliegen

- Wir sind Matthias Brauner und Karin Dittrich-Brauner und wohnen mit unserer Familie seit 35 Jahren in Rechtenbach.
- Wir haben drei Kinder, zwei davon Lena (35 Jahre) und Moritz (33 Jahre) sind geistig behindert.
- Lena wohnt in einem inklusiven Apartmenthaus der Lebenshilfe in Wetzlar im Blankenfeld.
- Moritz wohnt in einem Wohnhaus der Lebenshilfe, ist aber seit der Coronazeit wieder bei uns in Rechtenbach.
- Wir suchen nach einer neuen Wohnmöglichkeit für Moritz. Viele Familien aus Hüttenberg haben ebenfalls wohnortnahen Bedarf für ihre behinderten Familienangehörigen.

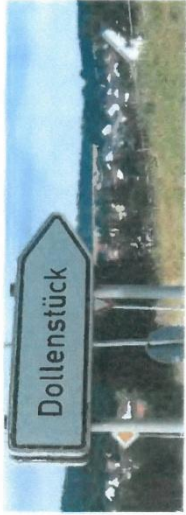
Was heißt inklusives Wohnen?



- In inklusiven Wohnformen leben Menschen mit und ohne Behinderung in einer aktiven Gemeinschaft und selbstbestimmt zusammen.
- Die Unterstützung der behinderten Bewohner*innen liegt in der Hand von pädagogischen und pflegerischen Fachkräften, z.B. könnte die [Lebenshilfe Wetzlar-Weilburg](#) die Betreuung übernehmen.
- Vielfach unterstützen Studierende oder Nachbar*innen die behinderten Menschen. Dafür könnten sie mietfrei wohnen oder ein Einkommen aus der Assistenz Tätigkeit erhalten.



- In Hüttenberg gibt es kein Wohnprojekt für jüngere Menschen mit Betreuungsbedarf. Die Angebote richten sich an Senioren.
- Bisher haben sich alle jungen Menschen aus Hüttenberg nach Wetzlar oder Gießen orientiert oder sind noch weiter weggezogen.
- Die Lebenshilfe Wetzlar-Weilburg hat eine lange Warteliste von behinderten Menschen, die eine Wohnung suchen. Darunter sind auch viele Hüttenberger Familien.
- Mit einem inklusiven Wohnprojekt wird der Standort Hüttenberg aufgewertet.
- Hüttenberg würde seiner gesetzlichen Verpflichtung nachkommen (Bundesteilhabegesetz (BTHG), UN-Behindertenrechtskonvention uva.)
- Barrierefreiheit und Inklusion werden langfristig benötigt und stärken den sozialen Zusammenhalt.



Warum im Dollenstück?

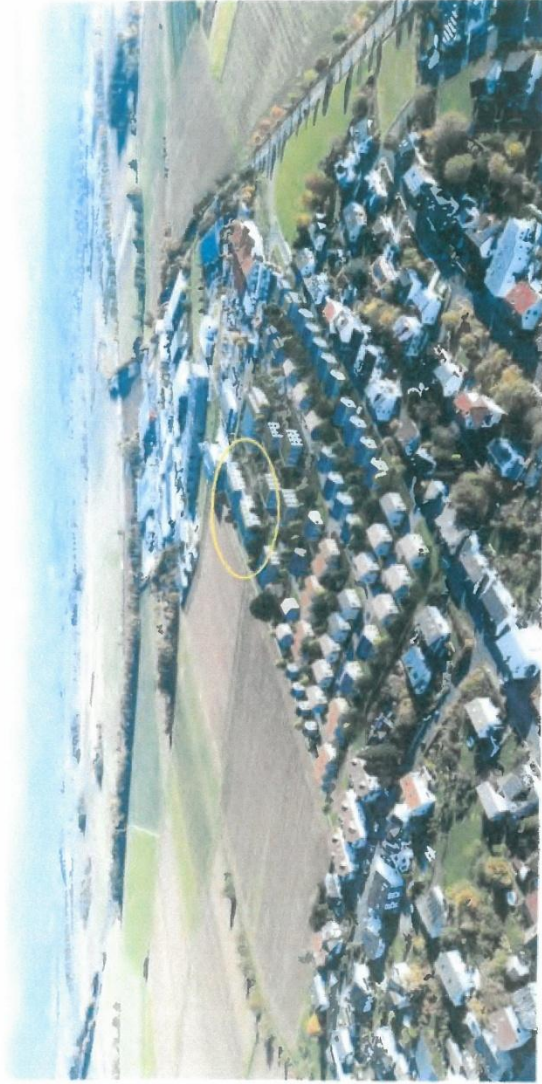
Das Baugebiet Dollenstück IV ist für ein inklusives Wohnprojekt besonders geeignet:

- Es hat direkten Anschluss an den ÖPNV. Den nutzen behinderte Menschen intensiv, denn in der Regel haben sie kein Auto.
- Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nachbarschaft (Rewe, Aldi, DM, Bäckerei Mack).
- Weitere öffentliche und private Angebote (Rathaus, Banken, Kirche, Optiker, Restaurants uvm.) sind fußläufig zu erreichen.
- Im Baugebiet ist ein Ärztehaus geplant. Möglicherweise könnte sich auch ein Pflegestützpunkt ansiedeln.
- In Neubaugebieten entwickeln sich soziale Strukturen neu, so dass sich ein inklusives Wohnprojekt dort gut einfügen könnte.

Aktueller Stand

- Die Gemeindevertretung setzte einen Arbeitskreis „Dollenstück IV“ ein. Dieser tagte fünfmal und wurde durch das Planungsbüro Fischer aus Wettenberg unterstützt.
- Am 16.1.2025 beendete der AK seine Tätigkeit und empfahl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes.
Hier berichtet Mittelhessen über diesen Schritt: <https://www.mittelhessen.de/lokales/lahn-dill-kreis/huettenberg/neue-beratung-zum-neubaugebiet-dollenstueck-iv-huettenberg-437806>
- Das Planungsbüro Fischer trug die Vorschläge des AK in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.2. vor. Die Gemeindevertreter stimmten für den Aufstellungsbeschluss.
Hier berichtet Mittelhessen darüber: <https://www.mittelhessen.de/lokales/lahn-dill-kreis/huettenberg/gruendes-licht-fuer-huettenberger-baugebiet-dollenstueck-iv-4418060>
- Der Gemeindevorstand beschließt am 5.5.2025, in Verhandlungen mit der Fa. Weber als Investor zu treten.
Bericht Mittelhessen: <https://www.mittelhessen.de/lokales/lahn-dill-kreis/huettenberg/schritt-nach-vorn-fuers-huettenberger-baugebiet-dollenstueck-4586995>

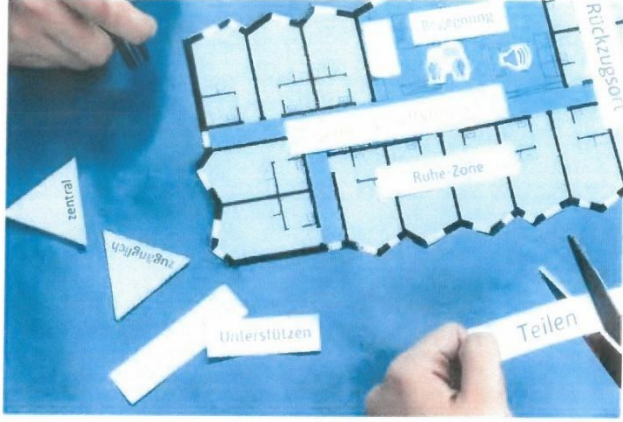
Das ist die Visualisierung, die vom Planungsbüro Fischer erstellt wurde. Der Bereich, in dem inklusives Wohnen gemeinsam mit Seniorenwohnen realisiert werden könnte, ist markiert.



Wie könnte das konkret aussehen?

700 m² auf einer, zwei oder drei Etagen, komplett barrierefrei:

- Sechs 1-Zimmer-Appartements mit Dusche/Toilette und ggf. Teeküche
- Drei 2-Zimmer-Appartements mit Dusche/Toilette und ggf. Teeküche
- Eine 3-Zimmerwohnung
- Gemeinschaftsraum mit Küche, Hauswirtschaft und Essbereich
- Gemeinschafts-Wohnzimmer
- Gästetoilette
- Büro und Betreuerzimmer
- Flure, Treppenhaus, Aufzug, Keller und Nebenräume
- Balkon, Terrasse, Außenfläche, Parkplätze



- Die Lebenshilfe Wetzlar-Weilburg definiert gemeinsam mit Interessenten und behinderten Menschen die Rahmenbedingungen für ein solches Wohnprojekt.
- Die Fa. Weber prüft, inwieweit sie selbst ein solches Projekt realisieren bzw. Partner*innen dafür gewinnen kann.
- Die Beratung von Expert*innen für inklusives Wohnen wird eingeholt.
 - [Aktion Mensch](#)
 - [Wohnsinn](#)
 - [Landeswohlfahrtsverband Hessen](#)
- Fördermittel für inklusives Wohnen werden recherchiert.
- Der/die Investor*in nimmt die Planung und Umsetzung auf.

Die nächsten Schritte



Kontakt zur Aktion Mensch

Gemeinsam barrierefreien Wohnraum schaffen!

Gemeinsam mit sozialen Trägern vor Ort schaffen wir auch in Zukunft inklusive Wohnangebote. Hierfür suchen wir geeignete Grundstücke oder Bestandsimmobilien, um unsere Idee von selbstbestimmtem Wohnen und Teilhabe am Gemeindeleben zu verwirklichen.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns mit Ihnen in Kontakt zu kommen.

Aktion Mensch 100 Jahre – wir bauen zusammen die Zukunft

Stefan Winking
 Immobilien Projektentwickler
 +49 151 59097999
stefan.winking@aktion-mensch.de
www.aktion-mensch.de



Interessante Links

- Inklusionshaus In Mengerskirchen: <https://www.inklusionshaus-dorfmitte.de/>
- Das Fachportal für Inklusion: <https://www.aktion-mensch.de/inklusion/wohnen>
- Förderprogramme der Aktion Mensch: <https://www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme/lebensbereich-wohnen>
- Initiative Kommune Inklusiv: <https://www.aktion-mensch.de/kommune-inklusiv/initiative-kommune-inklusiv>
- Gute Gründe für Inklusion: <https://www.aktion-mensch.de/kommune-inklusiv/praxis-handbuch-inklusion/gruende-fuer-inklusion>
- Familienratgeber mit Informationen, Rat und Adressen für Menschen mit Behinderung und deren Familien: <https://www.familienratgeber.de/schwerbehinderung/selbstbestimmt-leben/barrierefreier-bau-wohnungen.php>
- Bundesfachstelle Barrierefreiheit: www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de
- „Wohnungsbau – Die Zukunft des Bestandes“, Studie des schleswig-holsteinischen Wohnungs- und Bauforschungs-Instituts „ARGE für zeitgemäßes Bauen“ in Kiel, 2022: <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/studien/2465>
- Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“, Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der KfW, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), 2020: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_2020.pdf
- „Bezahlbares Wohnen“, Positionspapier des Bundesverbands der Verbraucherzentralen, 2019: https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019_11_14_positionspapier_bezahlbares_wohnen_1.pdf
- „Social Impact Investing – Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft“ e.V. (ICG), 2021: <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/leitfaden/>

