



**Gemeinde Hüttenberg
Ortsteil Rechtenbach**

Bebauungsplan „Gemeindeweide, 1. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

September 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung	2
2.1	Verkehrerschließung	2
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	3
3	Verfahren	3
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
3.2	Verfahrensdokumentation	7
4	Vorhabenbeschreibung / Bebauungskonzept.....	8
5	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
5.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	10
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	12
5.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	13
5.4.1	Starkregenkarte Hessen	13
5.4.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	14
5.4.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	15
5.4.3	Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill	15
5.4.4	Naturpark Taunus	16
5.4.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	16
6	Festsetzungsinhalte	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	18
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4	Verkehrerschließung	18
6.5	Grünordnung	18
6.5.1	Grünordnungskonzept	19
6.5.2	Anlage einer begrünten Entwässerungsmulde	19
6.5.3	Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneiechse	20
6.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
7	Flächenbilanz	21

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: RMV Haltestellenkarte	3
Abbildung 5: südwestlicher Siedlungsrand (HVBG ALKIS-Daten, Bebauungspläne)	4
Abbildung 6: Erschließungs- und Baukonzept (Weimer GmbH)	8
Abbildung 7: Ansicht Süd (Weimer GmbH)	9
Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt	10
Abbildung 9: RPM – Entwurf 2025 - Ausschnitt	10
Abbildung 10: FNP - Ausschnitt	11
Abbildung 11: FNP – Entwurf - Ausschnitt	11
Abbildung 12: rechtskräftige Bebauungspläne	12
Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt	13
Abbildung 14: Übersicht Naturpark Taunus	16
Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	17

Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

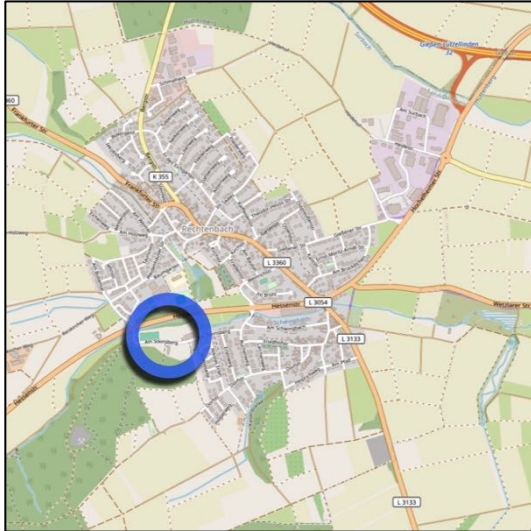


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Gemeinde Hüttenberg beabsichtigt den Neubau des Feuerwehrhauses im Ortsteil Rechtenbach, da der bisherige Standort, Am Schwingbach 4, nicht mehr aktuellen Anforderungen entspricht.

Der Neubau soll am westlichen Siedlungsrand auf einer Fläche umgesetzt werden, die in einem Nutzungsband aus Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplätze, Reitanlage, Schießanlage) liegt ursprünglich als Festplatz vorgesehen war. Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Ortsstraße Am Steinsberg gewährleistet, die nach einer Strecke von rd. 160m in westlicher Richtung auf die Landesstraße L 3054 mündet. Diese stellt, zusammen mit der L 3133, die in einem zentralen innerörtlichen Knotenpunkt aufeinander-

treffen, das Rückgrat der Verkehrserschließung in Rechtenbach dar. Der gewählte Standort bietet daher im Hinblick auf die einzuhaltenden Hilfsfristen sehr gute Voraussetzungen.

Es ist beabsichtigt, die zum Haus benötigten Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeindeweide“ (rechtskräftig seit 23.09.1994) setzt das Plangebiet bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ fest. Insofern ist auf Ebene der Bebauungsplanung lediglich eine geringfügige Änderung der Zweckbestimmung innerhalb der weiterhin geplanten Nutzungskategorie notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg ist das Plangebiet als „Grünfläche-Festplatz“ dargestellt. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher auch der Flächennutzungsplan in die künftige Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB zu ändern. Dies wird in Form einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge dient. Diese Aufgabe liegt originär in der Zuständigkeit der Gemeinde Hüttenberg. Aufgrund der Bedeutung der Freiwilligen Feuerwehr für das Gemeinwesen ist diese Bebauungsplanänderung im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat daher in ihrer Sitzung am 01.07.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gemeindeweide" im Ortsteil Rechtenbach beschlossen.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

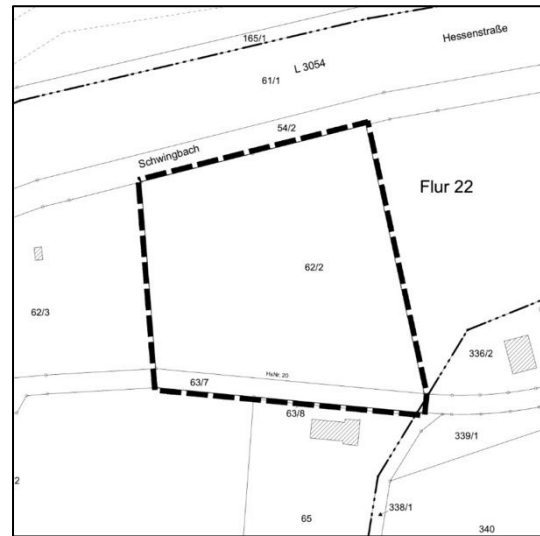


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Rechtenbach in einem Nutzungsband aus Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplätze, Reitanlage, Schießanlage), welches die Wohnsiedlungsbereiche „Nikolas Erlen“ im Südosten und „Alte Gärtnerei“ im Nordwesten verbindet. Nördlich der im Norden verlaufenden Hessenstraße (L 3054) schließt sich der großflächige Schulkomplex aus Gesamtschule, Grundschule und Kindertagesstätte sowie Sportanlagen an (siehe dazu auch Abbildung 5).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung mit einer Größe von rd. 0,8 ha, umschließt Teile der Flurstücke 62/2 und 63/7 in der Gemarkung Großrechtenbach, Flur 22.

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die im Süden tangierende Ortsstraße „Am Steinsberg“ gesichert. Diese führt in östlicher Richtung als Sammelstraße durch den südlichen Siedlungsbereich von Rechtenbach. In westlicher Richtung mündet sich nach rd. 160 m auf die Hessenstraße (L 3054). Diese stellt, zusammen mit der L 3133, die in einem zentralen innerörtlichen Knotenpunkt aufeinandertreffen, das Rückgrat der Verkehrserschließung in Rechtenbach dar und stellt auch die Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz dar.

Der gewählte Standort bietet daher im Hinblick auf die einzuhaltenden Hilfsfristen sehr gute Voraussetzungen.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

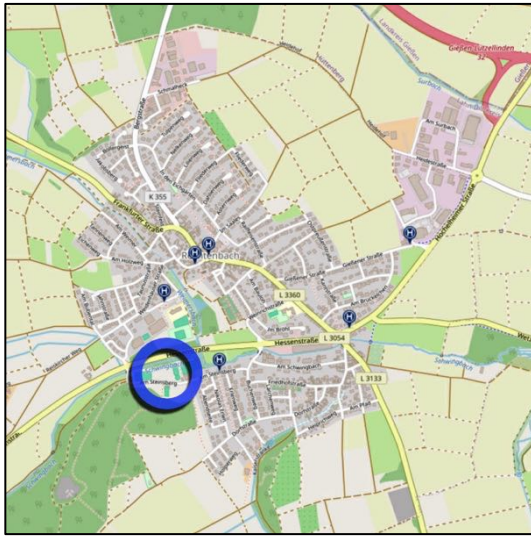


Abbildung 4: RMV Haltestellenkarte

Das Plangebiet ist auch über die rd. 250 m entfernt befindliche die RMV Haltestelle „Hüttenberg-Rechtenbach Nikolaus Erlen“ gut erreichbar.

Zusammenfassend bietet das Plangebiet eine gute Anbindungsqualität für den öffentlichen Personennahverkehr.

Im Einsatzfall ist jedoch die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sowie eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Gelände des Feuerwehrhauses höher zu bewerten.

3 Verfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein »beschleunigtes Verfahren« eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

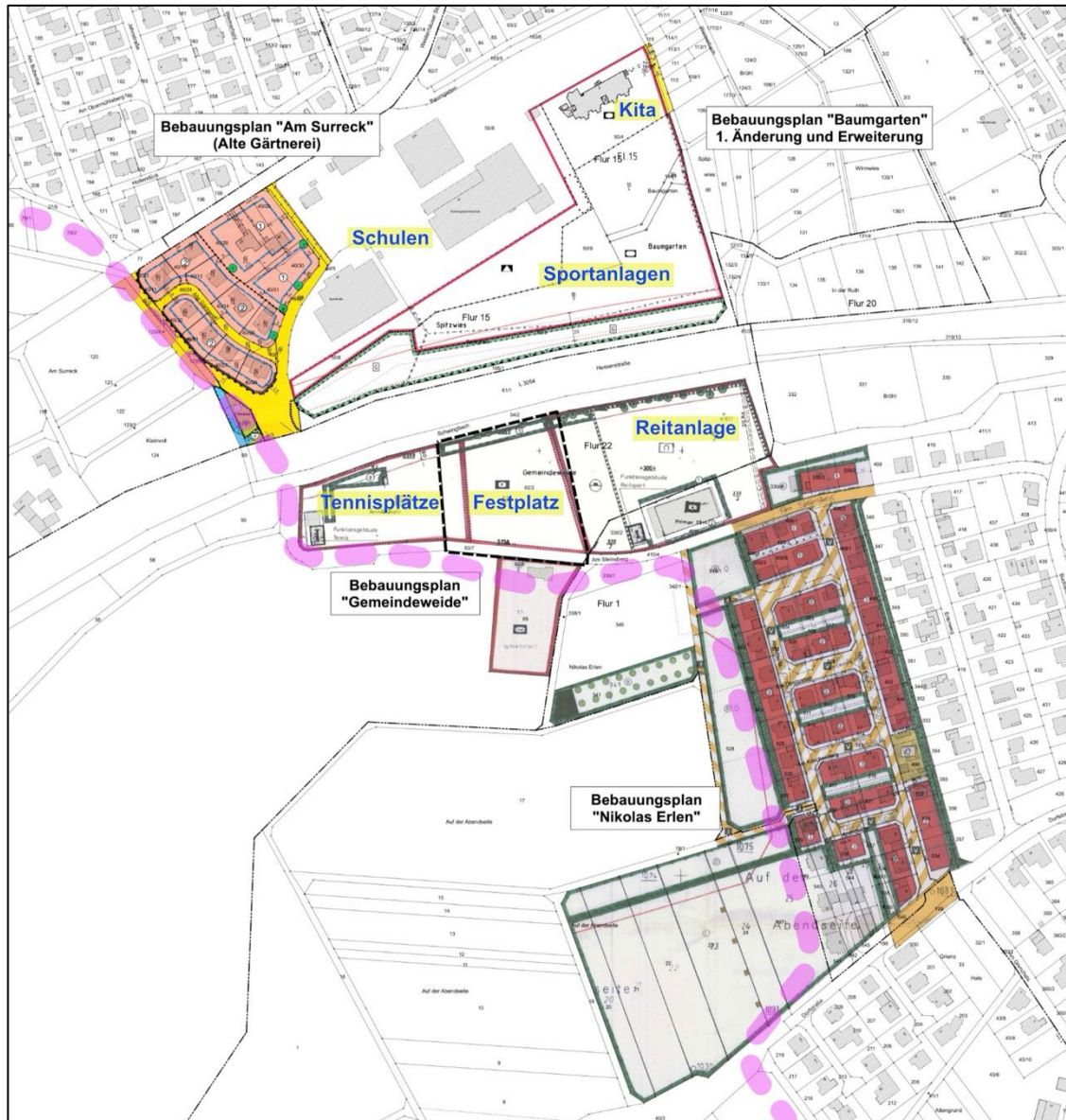


Abbildung 5: südwestlicher Siedlungsrand (HVBG ALKIS-Daten, Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Siedlungsrandbereich von Rechtenbach, in einem Nutzungskomplex aus Gemeinbedarfs- und Sportanlagen, der durch die Hessenstraße (L 3054) durchschnitten wird. Im Osten und Norden schließen sich unmittelbar großflächige Wohngebiete an. Die Erschließungsstraße „Am Steinsberg“, die das Plangebiet südlich tangiert, stellt eine innerörtliche Sammelstraße dar, die u.a. auch eine Anbindung an die Hessenstraße im Westen sicherstellt. Die Straße ist entsprechend ihrer Funktion ausgebaut, mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Gemeinbedarfs- und Sportanlagen sind auch durch Bebauung (Vereinsheime, Reithalle – im südlichen Nutzungskomplex, Schulzentrum, Kindertagesstätte, Sporthalle – im nördlichen Nutzungskomplex) geprägt.

Die o.g. Gemeinbedarfs- und Sportanlagen werden durch die beidseitig der Hessenstraße bestehenden großflächigen Wohnsiedlungsflächen „eingefasst“.

Die Festsetzung des Plangebietes als „Gemeinbedarfsfläche – Festplatz“ ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeindeweide“ hinsichtlich der Zulässigkeiten nicht weiter konkretisiert bzw. eingeschränkt. Damit ist eine der Zweckbestimmung dienende Bebauung grundsätzlich allgemein zulässig. Denkbar sind z.B.:

- Betriebs- und Infrastrukturgebäude
- Sanitäre Anlagen (Toilettenanlagen, Waschräume, Wickelräume für Besucher und Personal)
- Technik- und Versorgungsgebäude (Trafostationen, Anschlussräume für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Werkstatträume)
- Lager und Bauhof (Schuppen oder Hallen zur Einlagerung von Absperrungen, Marktbuden, Bühnenelementen, Reinigungsgeräten)
- Verwaltungs- und Sicherheitsräume (Büroräume, Erste-Hilfe-Station, o.ä.)
- Sonstige temporäre oder dauerhafte Bebauung
 - Freilichtbühnen und Konzertmuschel
 - Festhallen oder Pavillons
 - Kioske / Imbissbuden
- sowie die dazugehörigen Verkehrs- und Freiflächen in befestigter oder unbefestigter Form.

Der Status des Plangebietes als voll erschlossene Fläche mit der bereits bestehenden Zulässigkeit für die o.g. Bebauung im Kontext der o.g. umgebenden Siedlungsstruktur rechtfertigt die Einordnung des Bereichs in den durch Bebauung und Erschließung geprägten Siedlungsrand. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der vorhandenen Erschließung waren auf dem Plangebiet bereits temporäre Flüchtlingsunterkünfte inkl. der dazugehörigen Ver-/Entsorgungsanlagen (siehe Abbildung 2) errichtet worden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für den Neubau eines Feuerwehrhauses auf einer Fläche, für deren ursprüngliche Zweckbestimmung kein Bedarf mehr besteht. Die Planung dient daher der Wiedernutzbarmachung durch planungsrechtliche Umwidmung.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Folgende aktuelle Kommentarauszüge bestätigen die Anwendbarkeit des § 13a BauGB im vorliegenden Fall:

- *Das BVerwG hat ebenfalls offengelassen, ob § 13 a auch die Überplanung einer Fläche erlaubt, die ihre Außenbereichseigenschaft im Rechtssinn dadurch verloren hat, dass sie bereits zuvor in einen anderen Bebauungsplan einbezogen worden oder Gegenstand einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geworden ist. Die Meinungen darüber sind geteilt. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Gesetzes, die Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung zu verringern, dürfte diese Frage ebenfalls zu bejahen sein. Was die bereits erfolgte Überplanung durch einen anderen Bebauungsplan betrifft, ist dafür allerdings Voraussetzung, dass es sich dabei um eine Fläche handelt, die schon nach dem geltenden Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen war.¹*
- *Eine qualifiziert beplante aber nicht bebaute Fläche kann nach § 13a neu überplant werden (VGH Mannheim 2. 8. 2018 – 3 S 1523/16; OVG Münster BauR 2017, 1634;*

¹ Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 13a Rn. 9, beck-online

- Spieß in Mitschang, Schaffung von Bauland, S. 57/60; aA VGH Kassel ZfBR 2017, 156).*²
- *Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen auch Konversionsflächen (Gewerbe-, Industriebrachen, militärische Liegenschaften), die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind (Uechtritz BauR 2007, 476 (478); Robl, aaO, S. 119), nicht aber isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen (Bienek/Krautzberger, aaO) oder Splittersiedlungen (VGH München 26. 4. 2018/9 – N 14.269, juris; Spieß aa. S. 63)*³
 - *Die im Gesetz genannten Beispiele der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer vergleichbarer Maßnahmen knüpfen im Übrigen an die Begriffsbestimmung in § 1a Absatz 2 Satz 1 über die sog. Bodenschutzklausel an. Die Bodenschutzklausel wurde dort durch das EAG Bau 2004 dahingehend ergänzt bzw. konkretisiert, dass beim sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ sind (vgl. im Einzelnen zu § 1a Abs. 2). § 13a Abs. 1 Satz 1 wiederholt diese Begriffe wörtlich. § 13a soll damit dem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Flächen entgegen wirken (so Battis in Battis/Krautzberger/Löhr § 13a Rn. 3).*⁴
 - *Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird. In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie zB Gewerbe- und Industriebrachen, aufgegebene Bahnliegenschaften sowie aufgegebene militärische Liegenschaften, die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen. Das Gesetz zielt dabei insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt sollen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgebener Vornutzung.*⁵
 - *Was Bebauungsplanflächen betrifft, also Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 betrifft – Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft – ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen (vgl. nur VG Berlin Ur. v. 15.11.2011 – 13 A 184.08, BeckRS 2011, 56816; aA Gierke/Scharmer in Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn. 35).*⁶

² Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 16. Aufl. 2025, BauGB § 13a Rn. 4, beck-online

³ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 16. Aufl. 2025, BauGB § 13a Rn. 4, beck-online

⁴ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann, 158. EL Februar 2025, BauGB § 13a Rn. 25, beck-online

⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann, 158. EL Februar 2025, BauGB § 13a Rn. 28, beck-online

⁶ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann, 158. EL Februar 2025, BauGB § 13a Rn. 35, beck-online

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel⁷:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	Gemeinbedarfsfläche
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	4.844
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	2.906

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2024
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.09.2026 bis 30.10.2026
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 28.09.2026 bis 30.10.2026
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

⁷ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

4 Vorhabenbeschreibung / Bebauungskonzept

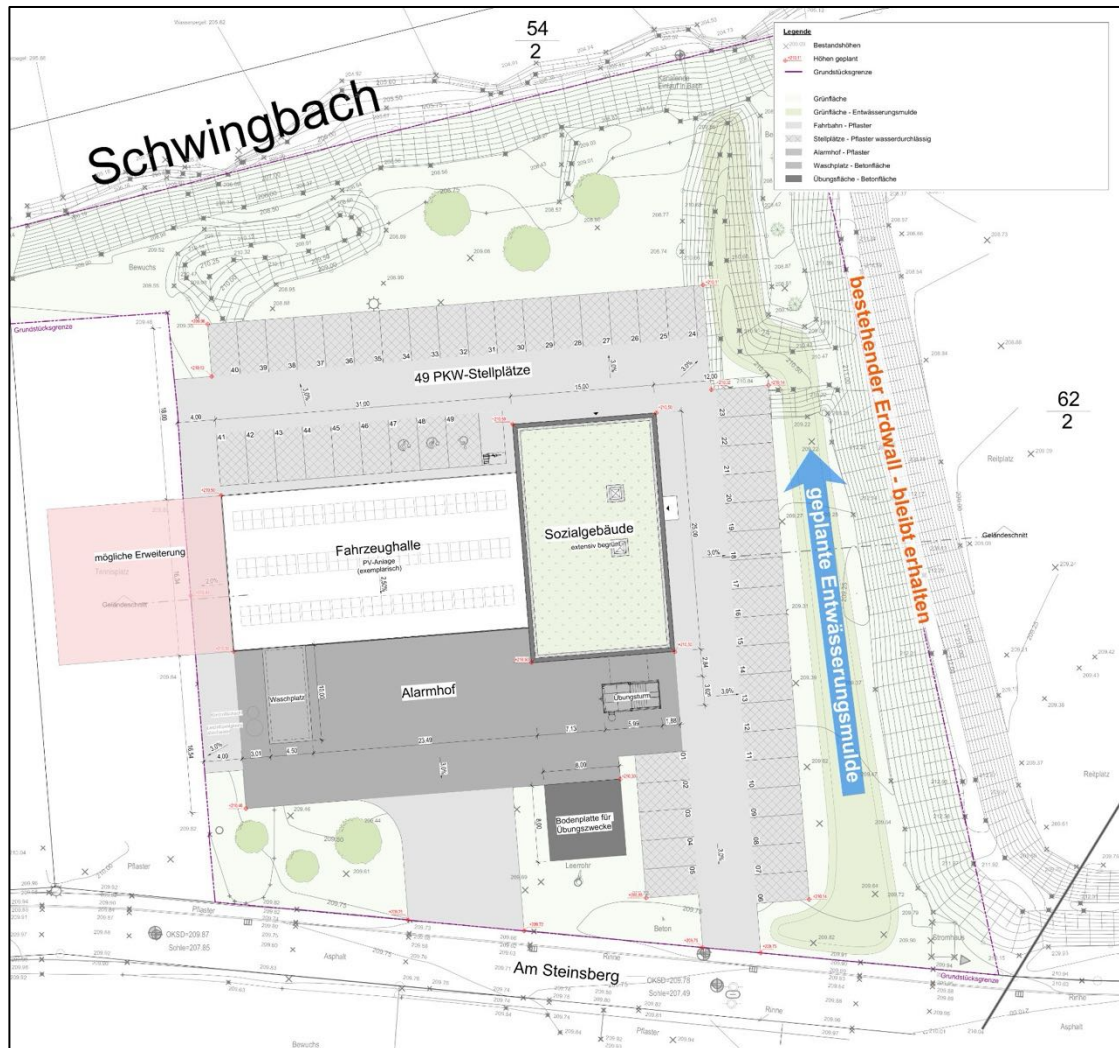


Abbildung 6: Erschließungs- und Bebauungskonzept (Weimer GmbH)

Bebauung

Im Plangebiet ist der Neubau eines Feuerwehrhauses bestehend aus Sozialgebäude und Fahrzeughalle mit Übungsturm und zugehöriger Stellplatzanlage für die ortansässige Feuerwehr Hüttenberg-Rechtenbach vorgesehen. Die dazu im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf beinhaltet im westlichen Randbereich zur benachbarten Tennisanlage noch eine rd. 900 m² große Fläche für eine mögliche Erweiterung des Feuerwehrgeländes.

Das Gebäude der Feuerwehr verfügt in der aktuellen Planung über zwei Bereiche: Zum einen gibt es die eingeschossige Fahrzeughalle mit entsprechenden Nebenräumen wie Werkstatt, Lager, etc. Zum anderen ein zweigeschossiges Sozialgebäude mit Verwaltung und Nebenräumen.

Die Fahrzeughalle bietet Platz für fünf Stellplätze. Aufgrund der sich einstellenden Raumhöhe befinden sich weitere Lagermöglichkeiten oberhalb der Nebenräume auf einer Empore.

Im Erdgeschoss des Sozialgebäudes befinden sich Büros, sowie Umkleiden, die über den Alarmflur zugänglich sind und die dazugehörigen Sanitärbereiche.

Im Obergeschoss sind ein Schulungs- und Aufenthaltsraum mit Küche, sowie Räumlichkeiten für die Kinder- und Jugendfeuerwehr sowie weitere Lagermöglichkeiten und Sanitäranlagen vorgesehen.

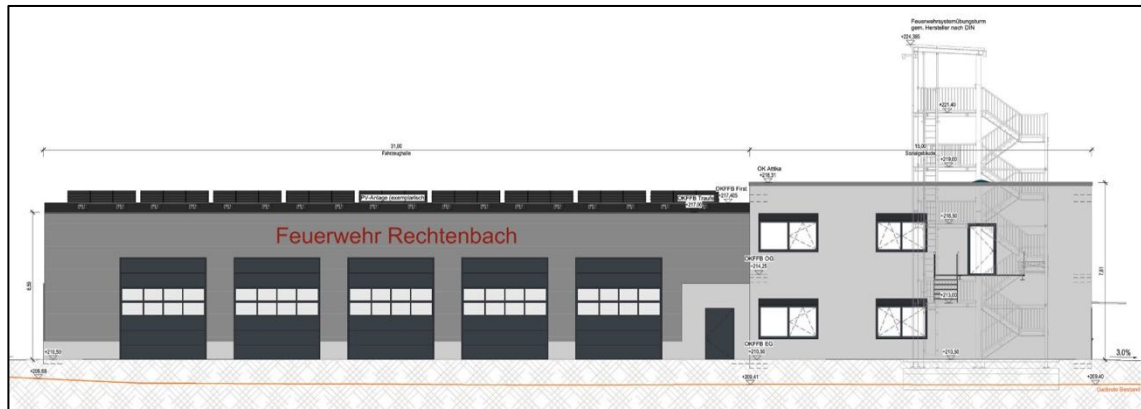


Abbildung 7: Ansicht Süd (Weimer GmbH)

Der Freiflächenplan sieht zwei baulich getrennte Zufahrten zur Erschließung des Feuerwehrhauses vor. Eine dient als Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge über den Alarmhof. Die andere als PKW-Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzanlage.

Zusätzlich werden auf der Freifläche noch ein Feuerwehrübungsturm, ein Waschplatz und eine zusätzliche Übungsfläche mit Gebäude errichtet.

Das Sozialgebäude wird als Massivbau aus Stahlbetonfertigteilen (BetonsandwichWandelemente + Spannbetondecken) geplant. Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung. Die Fassaden bleiben unverputzt. Die nichttragenden Innenwände werden zum großen Teil in Trockenbau errichtet.

Die Wände der Fahrzeughalle bestehen aus Blechsandwichelementen auf einem Betonsandwichsockel. Das Dach aus Trapezblech mit Dämmung und Folienabdichtung erhält Binder aus Holz und eine Dachneigung von 2,5%. Auf dem Dach der Fahrzeughalle wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Stellplätze und Freiflächen

Gemäß Freiflächenplan werden auf dem Grundstück 49 PKW-Stellplätze und 3 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Davon werden 8 PKW- und 3-Fahradstellplätze baurechtlich benötigt.

Die PKW-Stellplatzanlage wird aus wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt. PKW-Umfahrungs- und Hofflächen werden ebenfalls aus Pflaster hergestellt.

Vor der Fahrzeughalle im Bereich des Alarmhofs wird in der Hoffläche integriert ein Waschplatz ausgebildet. Dieser wird in Beton ausgeführt und erhält eine Besenstrich-Oberfläche (Entwässerung über Ölabscheider).

Am östlichen Plangebietsrand ist die Anlage einer flach ausgewölbten Entwässerungsmulde in Richtung des Schwingbaches vorgesehen. Diese soll zum einen der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Gebiet, aber auch als Fließpfad im Falle von Starkregenereignissen dienen. Die Mulde soll mit Regiosaatgut eingesät werden und extensiv gepflegt werden. Entlang des bestehenden Erdwalls im Osten soll zur Wallsicherung

eine Steinschüttung erfolgen. In den Randbereichen der Entwässerungsmulde sind in lockerer Anordnung die Anpflanzung standortheimischer Sträucher vorgesehen.

Versorgung

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene System in der öffentlichen Straße angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Außenanlage wird über Kanal- und Muldensysteme verzögert in den Schwingbach abgeleitet.

Erforderliche Entwässerungsanträge werden von einem Fachbüro bei den zuständigen Stellen zur Genehmigung gebracht.

Als Wärmeerzeuger ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen. Die Beheizung des Sozialgebäudes erfolgt mit einer herkömmlichen Fußbodenheizung. Die der Fahrzeughalle über eine Industriefußbodenheizung.

5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt

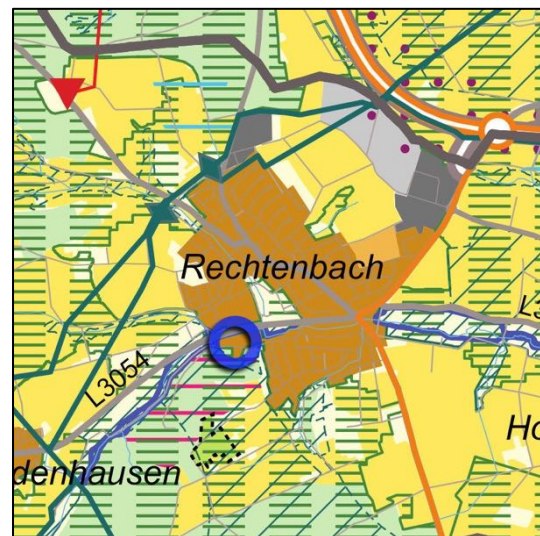


Abbildung 9: RPM – Entwurf 2025 - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) sowie der Entwurf des Regionalplan Mittelhessen (Stand: 2025) weisen das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus.

„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“⁸

⁸ aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, 5.2-1 (Z)

Das Planvorhaben entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

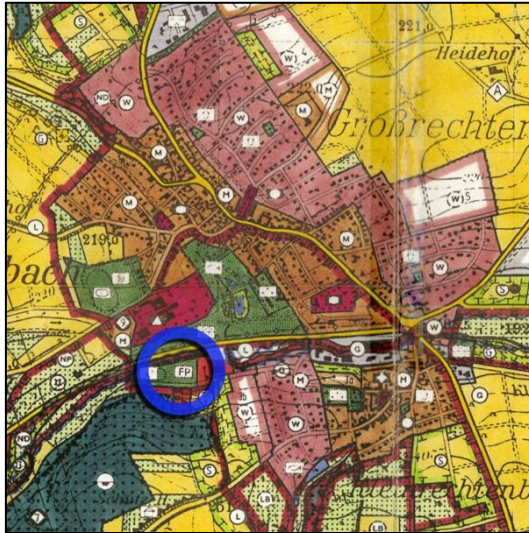


Abbildung 10: FNP - Ausschnitt

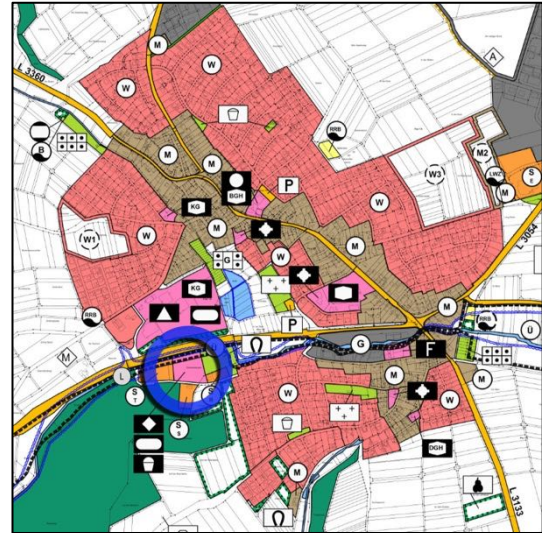


Abbildung 11: FNP – Entwurf - Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg (1999) als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ (FP) dargestellt. Der aktuell in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplanvorentwurf (Stand: 2023) stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen:

- Festplatz
- Spielanlagen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Sportanlagen

dar.

Es ist daher zunächst festzustellen, dass weder der rechtswirksame Flächennutzungsplan, noch der in Neuaufstellung befindliche Entwurf im Bereich des Plangebietes den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Da sich die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich die Zweckbestimmung innerhalb der gleichen Nutzungskategorie (Fläche für den Gemeinbedarf, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ändert, entspricht auch die Änderungskonzeption nicht dem Entwicklungsgebot.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch *"[...]ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]".*

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge dient. Der Standort steht im engen räumlichen Kontext zur Siedlungslage von Rechtenbach und dient dieser auch. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Eine Anpassung der Darstellung erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

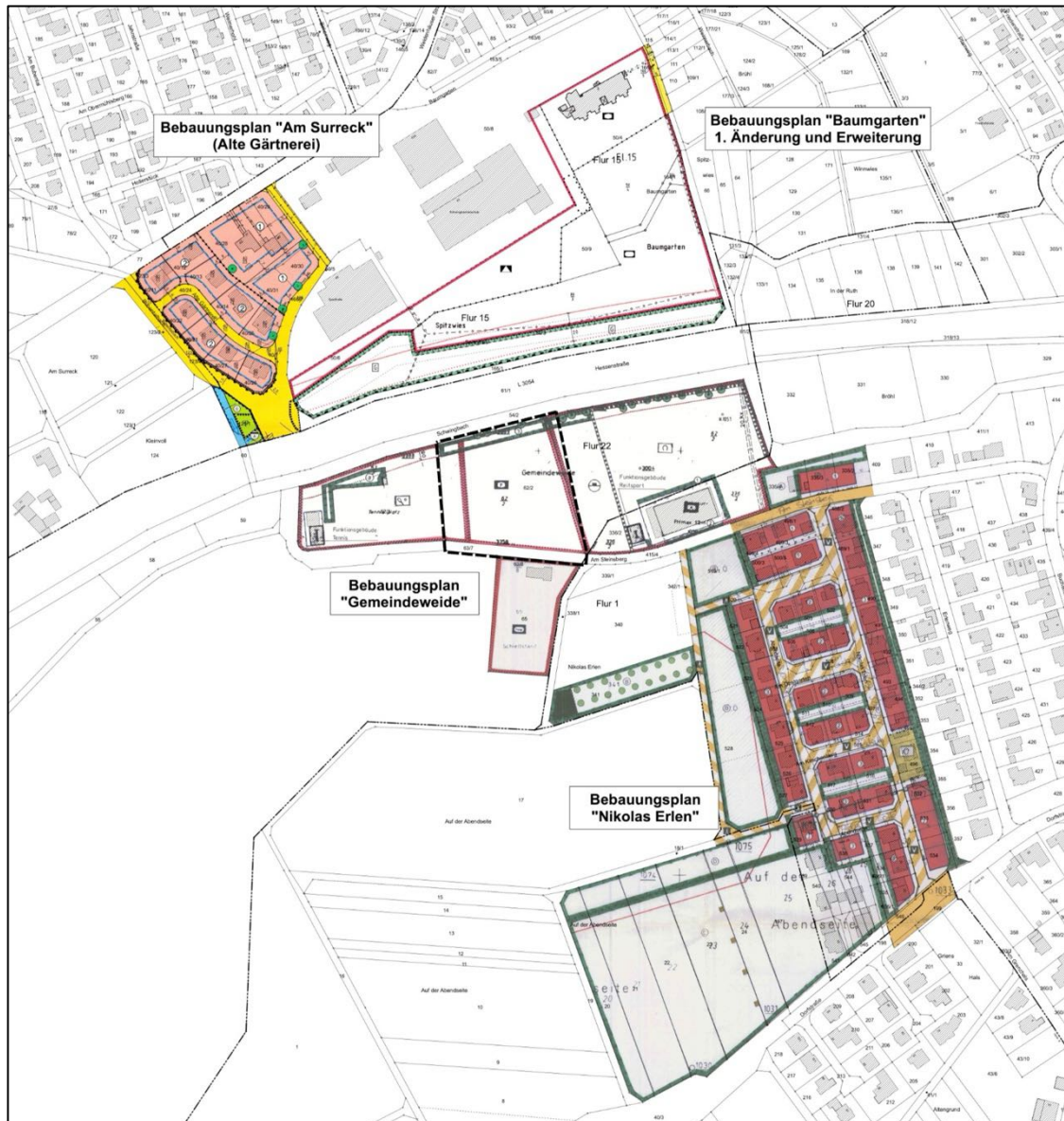


Abbildung 12: rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans „Gemeindeweide“ (rechtskräftig seit 23.09.1994). Dieser setzt das Plangebiet sowie die beiden flankierenden Nutzungsbe-
 reiche als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ gem. § 9
 Abs. 5 BauGB fest. Der Bereich des Plangebietes wurde mit der Zweckbestimmung
 „Festplatz“ näher definiert. Im Osten grenzt eine Reitanlage mit Reitsporthalle und im
 Westen eine Tennisanlage mit Vereinsheim an. Südlich des Plangebietes befindet sich
 eine Schießanlage mit Vereinsheim, welche Bestandteil des Bebauungsplans „Nikolas

Erlen“ ist, dessen Haupt-Regelungsinhalt jedoch die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für das im Südosten anschließende Wohngebiet darstellt.

Nördlich des Bebauungsplans „Gemeindeweide“, auf der gegenüberliegenden Seite der Hessenstraße (L 3054), befinden sich weitere großflächige Gemeinbedarfs- und Sportanlagen (Schulen, Kita, Sporthalle, Sportanlagen), die z.T. durch den Bebauungsplan „Baumgarten, 1. Änderung und Erweiterung“ planungsrechtlich gesichert werden.

Im Nordwesten schließt sich die großflächige Wohnbebauung nördlich der Hessenstraße an, die über den Bebauungsplan „Am Surreck“ (Alte Gärtnerei) bis an die Zufahrt zur Hessenstraße herangeführt wurde.

5.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.4.1 Starkregenkarte Hessen

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung von mehreren Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen tangiert. Diese verlaufen der Topographie folgend von Süden nach Norden sowie über Ortsstraße Am Steinsberg in Richtung des im Norden verlaufenden Schwingbachs.

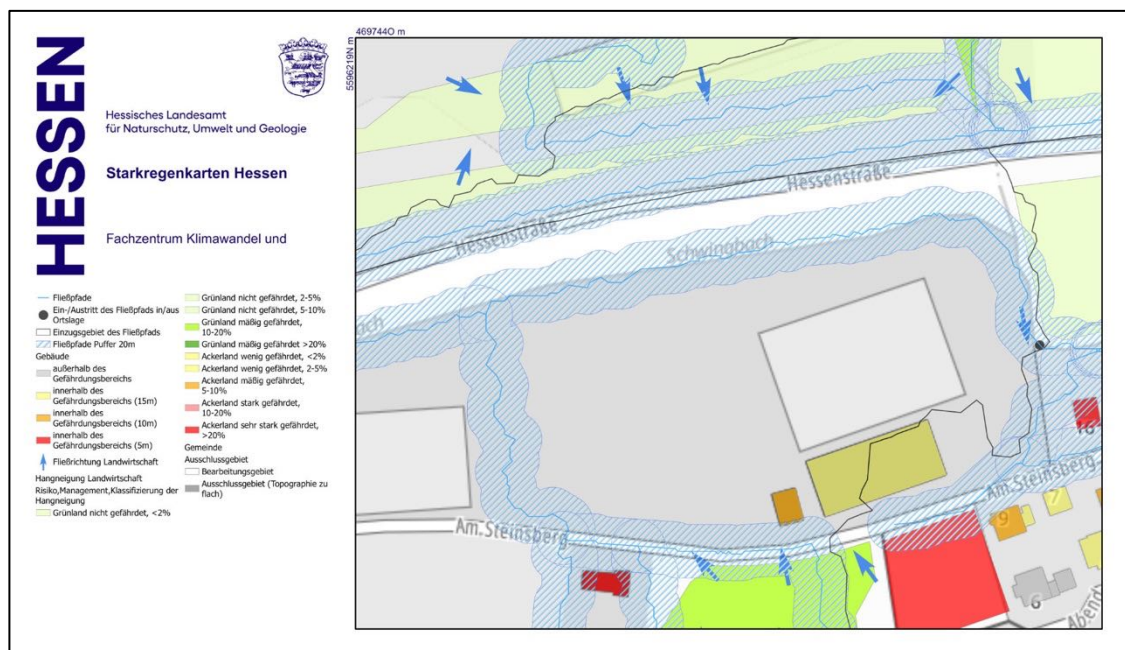


Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

Diese Daten basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen. Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet

*ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.*⁹Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet.

Die Lage des Plangebietes in einem potenziellen Fließpfad im Falle von Starkregenereignissen, wurde in der Standortplanung durch die Anlage einer breiten Entwässerungsmulde entlang der östlichen Plangeietsgrenze zwischen der Straße Am Steinsberg und dem Schwingbach im Norden, in Verbindung mit der erforderlichen Geländemodellierung berücksichtigt. Damit kann gewährleistet werden, dass im Falle von Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende Wasser auf direktem Weg in Richtung des Schwingbaches geleitet wird.

5.4.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“*¹⁰

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“¹¹) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“¹²) und erhöhen somit auch

⁹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

¹⁰ Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

¹¹ § 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

¹² § 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht* (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „*in der Abwägung zu berücksichtigen*“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „*Abwägungsdirektive*“.¹³

5.4.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die Planung wird eine Fläche, die bereits durch Bebauungsplan für eine siedlungsbezogene Gemeinbedarfsnutzung (Festplatz) festgesetzt war, für eine geringfügig andere Form der Gemeinbedarfsnutzung planerisch vorbereitet. Die Planung dient daher der Wiedernutzbarmachung einer bereits für eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehene Fläche, für dessen ursprüngliche Zweckbestimmung mittlerweile kein Bedarf mehr an dieser Stelle besteht. Die o.g. Vorgaben werden daher vollumfänglich erfüllt.

5.4.3 Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill

Das Plangebiet wird im Norden teilweise überlagert durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Auenverbund Lahn-Dill. Gem. § 2 der LSG-Verordnung vom 06.12.1996 ist der *Zweck der Unterschutzstellung die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Der Schutz erstreckt sich zugleich auf die angrenzenden Hangwälder. Ebenso sollen die günstigen lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Zweck der Unterschutzstellung ist auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Raum zur ruhigen Erholung.*

In diesem Sinne sind besonders erhaltungswürdig:

¹³ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

- *die naturnahen Fließgewässerabschnitte sowie die Überschwemmungsgebiete,*
- *die gewässerbegleitenden standorttypischen heimischen Gehölze sowie Hochstauden- und Röhrichtsäume,*
- *die Wiesen, Weiden und Grünlandbrachen,*
- *die geländetypischen Senken und Naßstellen, Quellen, Kleingewässer, Altarme und Sümpfe,*
- *die Bruchsteinmauern und Böschungen.*

Der Überlagerungsbereich liegt vollständig innerhalb einer im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche. Die dazu getroffenen Festsetzungen stehen im Einklang mit der o.g. LSG Verordnung.

5.4.4 Naturpark Taunus

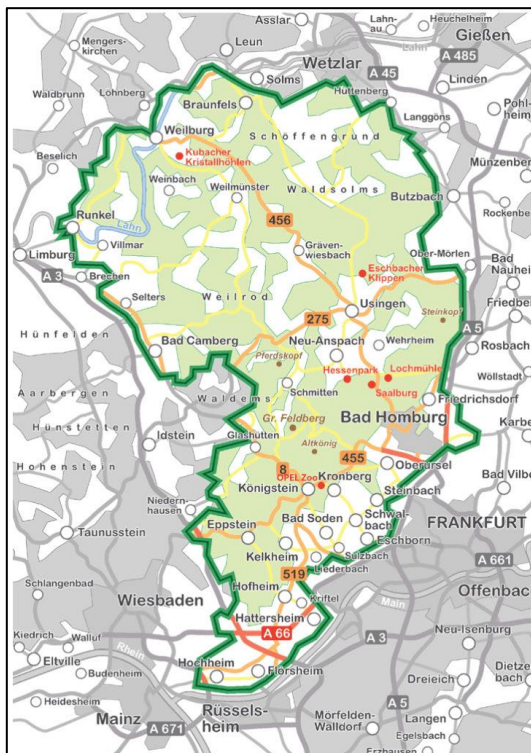


Abbildung 14: Übersicht Naturpark Taunus

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Naturparks Taunus (Bildquelle: www.naturpark-taunus.de).

Dieser dient dem Ziel, in diesen als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen eine naturgemäße Erholung zu ermöglichen.¹⁴

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks Taunus sind durch die vorliegende Planung nicht ersichtlich.

5.4.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Gewässerrandstreifen

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gewässerparzelle des Schwingbaches. Der dazu gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigende *Gewässerrandstreifen* ragt geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser Überlagerungsbereich ist im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

¹⁴ aus: § 3 der Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Taunus“

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Durch die dazu festgesetzten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen wird sichergestellt, dass die Verbote des § 38 Abs. 4 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 HWG nicht berührt werden.

Konflikte mit den o.g. wasserrechtlichen Vorschriften sind nicht erkennbar.

In den einschlägigen Fachinformationsviewern wurden darüber hinaus keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

6 Festsetzungsinhalte

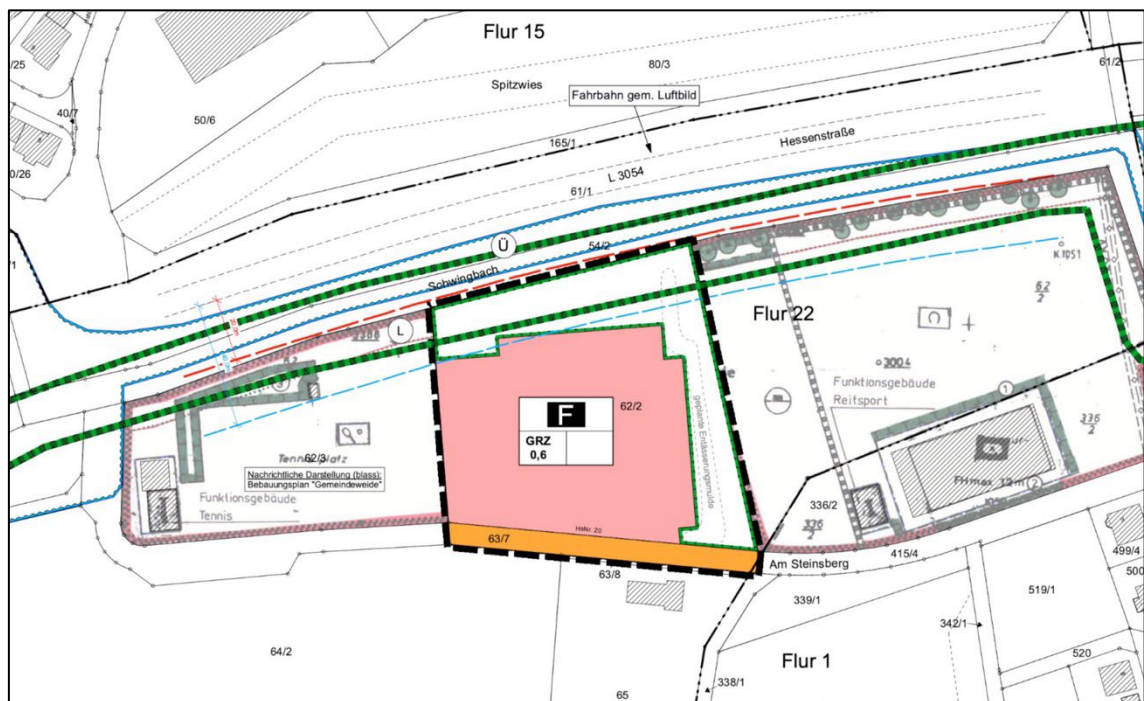


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr

Das Plangebiet bleibt überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt. Lediglich die Zweckbestimmung wird, entsprechend der geplanten Nutzung, von bislang „Festplatz“ in „Feuerwehr“ geändert.

Zulässig sind hier Gebäude (z.B. Fahrzeughallen und Sozialräume) und alle notwendigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen wie beispielsweise, Freiflächen, Alarmhof und Stellplätze für die Freiwillige Feuerwehr.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage noch einen hinreichenden Ausnutzungsgrad.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zur Sicherung von Gestaltungsspielräumen, auch vor dem Hintergrund möglicher baulicher Erweiterung, wird festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Durch die Bedingung einer wasserdurchlässigen Gestaltung wird das höhere Maß an Ausnutzbarkeit ausgeglichen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO sowie der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO wird vorliegend verzichtet, da dies im Bereich von Flächen für den Gemeinbedarf nicht erforderlich ist, um den Gemeinden bei der Umsetzung ihrer Gemeinbedarfseinrichtungen größtmögliche Gestaltungsspielräume zu gewähren.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich das Plangebiet tangierende Ortsstraße „Am Steinsberg“ (siehe dazu auch Kap. 2.1). Es handelt sich um einen, seiner Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße entsprechend ausgebauten Streckenabschnitt mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Der an das Plangebiet angrenzende Straßenabschnitt wird in den Geltungsbereich einbezogen, damit die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

6.5 Grünordnung

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

6.5.1 Grünordnungskonzept

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten.

Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie
- eine max. wasserdurchlässige Herstellung von Fußwege- und Pkw-Stellplatzflächen.

Einfriedungen

Es werden Festsetzungen zu durchlässigen Gestaltung von Einfriedungen für Kleintiere getroffen, um sicher zu stellen, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindert bzw. verhindert werden.

EingriffsAusgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.5.2 Anlage einer begrünten Entwässerungsmulde

Zur Gebietsentwässerung sowie zur Minderung von Gefahren durch Starkregen im Umfeld des Plangebietes ist im östlichen Randbereich, innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen eine durchgängige Entwässerungsmulde in Richtung des Schwingbachs durch Geländemodellierung herzustellen und durch Einsaat einer Regiosaatgutmischung als extensive Wiese (2-schürige Mahd) zu pflegen und in den Randbereich durch lockere Anpflanzung standortheimischer Sträucher zu gestalten. Entlang des bestehenden Erdwalls im Osten soll zur Wallsicherung eine Steinschüttung erfolgen.

In den restlichen Flächen sind bestehende standortgerechte Gehölze vorrangig zu erhalten und die Freiflächen durch Einsaat einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung als extensive Ruderalflur (Herbstmahd mit Mahdgutentfrachtung) zu pflegen.

6.5.3 Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

In sonnenexponierten Böschungsbereichen im östlich verlaufenden Wall sowie im Bereich der nordwestlichen Geländeaufschüttung sind Habitataufwertungen durch Einbringung von mindestens sechs Totholzlagern und drei Sandlinsen zu treffen. Die genaue Lokalisation ist durch die ökologische Baubegleitung zu bestimmen (siehe dazu auch: Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz, Stand: September 2026).

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁵. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Koppelung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets und Beschränkung des Versiegelungsgrads
- Begrünung der östlichen und nördlichen Randbereiche
- Versickerung und Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers über eine offene begrünte Mulde in Richtung des Schwingbaches.

¹⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha.

Nutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr	4.844 qm	57,9%
Ausgleichsfläche	2.843 qm	34,0%
Straßenverkehrsfläche	685 qm	8,2%
GESAMT	8.372 qm	100,0%

Gemeinde Hüttenberg

September 2026