



**Gemeinde Hünfelden**

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich „Feuerwehr und Rettungswache“**

**Ortsteil Kirberg**

**B E G R Ü N D U N G**

**Vorentwurf**

**04. April 2023**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3.	Übergeordnete Planungen/Fachplanungen .....	4
4.	Umweltprüfung und Grünordnung.....	4
5.	Altlastverdächtige Flächen und Altlasten .....	5
6.	Verfahrensstand .....	5

**Teil B: Umweltbericht wurde zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und ist diesen Unterlagen beigelegt.**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung Flächennutzungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kirberg, westlich der Bundesstraße 417 und der Limburger Straße sowie südlich der Straße Hünfelder Höhe. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kirberg, Flur 7, zahlreiche Flurstücke mit einer Größe von 14.170 m<sup>2</sup>. Betroffene Flurstücke sind: 10/1 teilweise, 11 teilweise, 12 teilweise, 13, 14, 15, 9/4 teilweise, 23/2, 23/3 teilweise.

Das Plangebiet befindet sich im näheren Umfeld der Ortslage Kirberg. Im Osten liegt der Pendlerparkplatz Kirberg mit Anschluss an die B 417. Im Süden befindet sich angrenzend eine Freifläche an die die Bebauung des Ortsteils Kirberg anschließt. Im Norden schließt direkt bestehende Bebauung an den Geltungsbereich an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Das Plangebiet umfasst Ackerflächen im Westen und eine Wiese sowie Gehölzpflanzungen im Osten, die als Maßnahmenflächen ausgewiesen sind. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Lagerfläche für Baumaterialien sowie Baumaschinen. Den südlichen Abschluss bildet eine Wegeparzelle, die im Bestand teilweise befestigt ist. Das Gelände ist insgesamt eben, weist jedoch in Richtung Limburger Straße eine Böschung von 1-2 m Höhe auf. Die Höhenlage des Plangebietes liegt bei etwa 205 m über NN.

## 2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet den Bau eines neuen Feuerwehrhauses und einer Rettungswache umsetzen zu können. Zusätzlich sollen die weiteren anschließenden Flächen einer sinnvollen zukünftigen Nutzung zugeführt und als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan geändert.

Für den Neubau eines Feuerwehrhauses wurde eine Machbarkeitsstudie von Lengfeld & Willisch Architekten PartG mbB (Stand 21.10.2020) durchgeführt und das Grundstück im Plangebiet ausgewählt. Das Feuerwehrhaus befindet sich derzeit südwestlich des neu geplanten Standortes. Eine Erweiterung um die erforderlichen zwei Stellplätze für Feuerwehrautos ist auf dem bestehenden Grundstück nicht möglich. Zudem ist das bestehende Feuerwehrhaus in seinen Ausmaßen stark beengt und entspricht auch unter dem Gesichtspunkt der Unfallsicherheit nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Um eine zukunftsfähige Feuerwehr zu errichten, werden mindestens zwei weitere Stellplätze, sowie weitere zugehörige Nebenräume benötigt. Daher ist auch eine Sanierung an dem bisherigen Standort nicht sinnvoll und nicht möglich, weil das Platzangebot des Grundstückes nicht ausreicht. Der Bau einer zeitgemäßen Feuerwehr, die sich auf den aktuellen Stand der Technik befindet, ist daher auf einem anderen neuen Grundstück notwendig. Aufgrund von Flächenverfügbarkeiten im Gemeindegebiet, Platzangebot auf dem Grundstück und Erschließungsmöglichkeiten wurde der neue Standort im Plangebiet ausgewählt. Außerdem ist das Grundstück zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten bei einem wachsenden Bedarf bietet. Der Standort ist für die Einsatzkräfte gut und schnell erreichbar. Die Anfahrt ist sicher, da ankommende Einsatzkräfte ohne kritische Kreuzungspunkte zu passieren zum Feuerwehrhaus gelangen können. Der Einsatzweg von ausrückenden Fahrzeugen beim Alarmeinsatz wird nicht gekreuzt. Der Standort ist auch verkehrstechnisch gut gelegen, da durch die Lage am direkten Ortsrand die Erreichbarkeit des Einsatzgebietes innerhalb der Hilfsfristen gewährleistet werden kann.

Auch für die Rettungswache wurde durch den Malteser Hilfsdienst ein neuer Standort gesucht. Die Flächen westlich des geplanten Feuerwehrhauses boten sich aus den gleichen Gründen an, so dass dort diese Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rettungswache angestrebt wird.

Da der Bedarf an Mischgebietsflächen im Gemeindegebiet hoch ist und die südlich an die geplante Rettungswache angrenzende Fläche auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung erfahren soll, bietet es

sich an, diese Fläche in die Planung als Mischgebiet aufzunehmen. Im näheren Umfeld sind ebenfalls Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausgewiesen, so dass sich diese Entwicklung anpasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1994) der Gemeinde Hünfelden und in der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ (2008) erfasst. Der Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf Rettungswache und der geplanten gemischten Baufläche ist im Flächennutzungsplan von 1994 als landwirtschaftliches Grünland dargestellt. Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr wurde in der Änderung für den Bereich „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ analog zum gleichnamigen Bebauungsplan als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Das nähere Umfeld, welches sich im Westen anschließt, ist als landwirtschaftliches Grünland ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes sind die Flächen als Streuobst dargestellt. Im Westen des Plangebietes ist die Symbolik für Flächen für Versorgungsanlagen zu finden. Im Osten grenzen Straßen an das Plangebiet an. Südlich ist eine Grünfläche „Dauerkleingärten“ eingezeichnet. Die im Norden angrenzenden Flächen sind von der 21. und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbe-/ und Sondergebiet an der B 417“ erfasst und als Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt.

Das geplante Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr bzw. Rettungswache) und gemischte Bauflächen dargestellt.

### 3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (6.3-1) dargestellt. Eine Überlagerung mit anderen Signaturen erfolgt nicht. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzt ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2-1) an das Plangebiet an.

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßEN 2021) erfolgt für die Flächen des Geltungsbereiches die Darstellung „Vorzugsraum für Biomasseanbau von Ackerfrüchten“.

Das geplante Vorhaben der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf und gemischten Bauflächen stimmt somit nicht mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein. Es wird trotzdem davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Fläche und der Tatsache, dass ein Lückenschluss bereits entwickelter Flächen am Ortsrand erzielt wird, keine Abweichung vom Regionalplan notwendig ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die südlich und nördlich an bereits entwickelte Baugebiete angrenzen. Eine landwirtschaftliche Nutzung hat hier nur noch sehr eingeschränkt stattgefunden.

Denkmalschutzrechtliche Gründe stehen der Planung nicht entgegen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich oder wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.

### 4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und De-

taillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Rettungswache“. Daher wurde allein auf Bebauungsplanebene ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung des Bebauungsplans unter Teil B integriert.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung bisher unbebauter Flächen zwischen bestehenden Misch-/Gewerbegebieten am Ortsrand von Kirberg. Betroffene Biotoptypen sind Ackerflächen, neu angelegtes Grünland und junge Heckenpflanzungen. Die im Osten kleinflächig vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch Pflanzungen erweitert. Für die Tierwelt haben allenfalls die zu erhaltenden Gehölze eine Bedeutung als Lebensraum für allgemein häufige Brutvogelarten. Vorbelastungen bestehen durch die unmittelbare Nähe zum besiedelten Bereich und der B 417 mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen.

Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Zum Vorsorgenden Bodenschutz werden Maßnahmen im parallel geänderten Bebauungsplan getroffen, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

## 6. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 14.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

Solms/ Aßlar, 04.04.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

