

Gemeinde Hünfelden



**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich
„Hinter Hahn“**

Städtebauliche Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
3	Geänderte Darstellungen	5
4	Ziele der Raumordnung.....	5
5	Städtebauliche Alternativenprüfung	5
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	6
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung	6
6.1.1	Gewässerschutz.....	6
6.1.2	Verkehr, Erschließung.....	7
6.2	Wald	7
6.3	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege	8

Hünfelden und Wetzlar, März 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die gestiegenen Anforderungen an die Tagesbetreuung von Kindern und steigende Kinderzahlen führen zu Engpässen beim Angebot an Plätzen in Kindergärten und -krippen. Der Rechtsanspruch auf Kindergarten- und Krippenplätze kann nicht mehr erfüllt werden. Aktuell besteht für die Gemeinde Hünfelden dringender Bedarf für zwei Krippen-Gruppen (0 bis 3 Jahre) und 2 altersübergreifende Kindergartengruppen. Der entstandene Mehrbedarf kann in den bestehenden Einrichtungen der Gemeinde nicht gedeckt werden. Nach Prüfung verschiedener Varianten zum Ausbau bestehender Einrichtungen ist deutlich geworden, dass der Raumbedarf nur durch den Neubau eines Kindergartens gedeckt werden kann.

Als Standort für das kommunale Vorhaben ist das gemeindeeigene Sportplatzgelände im Ortsteil Nauheim vorgesehen. Der große Sportplatz wird für Vereinsspiele (Ligaspiele) nicht mehr benötigt und kann weitgehend zurückgebaut werden. Bereits heute wird das Gelände überwiegend für Jugendveranstaltungen genutzt (z.B. Jugendzeltlager von Vereinen). Hierfür und für Spiele der Fußballjugend ist ein Kleinspielfeld ausreichend, das im westlichen Teil des Sportplatzes abgegrenzt werden soll.

In den Gebäuden des Vereinsheims am Sportplatz ist eine Kegelsportanlage des SV Nauheim untergebracht. Für die langfristige Sicherstellung des Spielbetriebs (Training, Ligaspiele) soll eine weitere Kegelbahn an das Gebäude angebaut werden.

Im Süden des Gebiets besteht eine als „Bolzplatz“ genutzte Fläche. Diese Fläche (teilweise „Rasen“platz, teilweise geschottert, teilweise asphaltiert) soll für die Nutzung durch die örtliche Gemeinschaft, für Ortsvereine und Jugendgruppen dauerhaft gesichert werden.

Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet, zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche *„Sportplatz als Rasenplatz und Hartplatz“* dargestellt, vorhandene Gehölzstrukturen als Grünfläche *„Parkanlage“*. Die Stellplätze gegenüber dem Vereinsheim sind als Bestandteil der Flächen für den öffentlichen Verkehr mit einer Punktsignatur *„Parkplatz/ ruhender Verkehr“* dargestellt, die Flächen um das Vereinsheim als *Sonderbaufläche*. Die Gehölzstrukturen im Westen sind teilweise mit einer „T-Signatur“ als *„Ausgleichsflächen für B-Pläne“* gekennzeichnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Hahn“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Nauheim der Gemeinde Hünfelden. Er umfasst den vorhandenen Sportplatz, das bestehende Vereinsheim mit Kegelsportanlage, den vorhandenen Bolzplatzbereich, Stellplätze und die vorhandenen Gehölzstrukturen.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Bildquelle: Geoportal Hessen

Abbildung 2: Bestandsübersicht im Änderungsbereich (Geltungsbereich Bebauungsplan)



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter Hahn“ werden Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Hünfelden sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Danach liegt der Planbereich im *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft*.

Die vorgesehenen Inhalte der Bauleitplanung (Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen) gehören inhaltlich zu den Siedlungsgebieten nach dem Regionalplan. Insoweit stellt die Planung trotz des hohen Freiflächenanteils und der Grünflächen eine Ausweisung von Siedlungsbereich dar. Eine Inanspruchnahme von *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* für Siedlungsflächen ist für die Eigenentwicklung der Kommunen zulässig, wenn innerhalb der *Vorranggebiete (VRG) Siedlung Bestand* keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen (zur Flächeninanspruchnahme vgl. Abschnitt 5, Städtebauliche Alternativenprüfung). Landwirtschaftlich produktive Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



5 Städtebauliche Alternativenprüfung

Ein Anbau an einen der bestehenden Kindergärten der Gemeinde ist nicht in dem notwendigen Umfang möglich. Auch das Gelände des bestehenden Kindergartens in Nauheim ist für einen Anbau (oder auch Abriss - Neubau) zu klein. Zudem befindet sich die bestehende Einrichtung zu Teilen im Dorfgemeinschaftshaus in der Ortsmitte an einem verkehrstechnisch neuralgischen Punkt, an dem es immer wieder zu Gefahrensituationen kommt. Schließlich ist die Außenspielfläche des Kindergartens unzureichend. Unabhängig von den gegebenen räumlichen Einschränkungen wäre ein Umbau/ eine Erweiterung wegen der Festlegung des Gebäudes als Kulturdenkmal starken Restriktionen unterworfen.

Rechtliche Vorgaben zur Mindestgröße von Kindertagesstätten und ihren Grundstücken gibt es nicht. Grundlage für die Objektplanung sind im Wesentlichen die sicherheitsrelevanten Anforderungen (Unfallkasse Hessen) und das pädagogische Konzept an die Einrichtung. Für die hier

geplante 4-gruppige Einrichtung ist von einem Grundstücksflächenbedarf von mindestens 2.500 qm auszugehen. Ein Grundstück dieser Größe für Gebäude und Außenspielflächen ist im bebauten Innenbereich nicht verfügbar.

Die Grundstücke des Sportgeländes in Nauheim sind Eigentum der Gemeinde und stehen großenteils für eine Nutzungsänderung zur Verfügung. Der Sportplatz wird für Spiele der Erwachsenenmannschaften nicht mehr benötigt. Für Jugendspiele ist ein Kleinspielfeld ausreichend, das auch für die auf dem Gelände regelmäßig stattfindenden Zeltlager von Jugendgruppen als Spielfläche ausreichend groß ist. Der Sportplatz kann geteilt werden, so dass für den Neubau des Kindergartens mit einem großzügigen Außenspielbereich eine Grundstücksfläche von ca. 4.000 qm entsteht.

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude (Vereinsheim, Eigentum des Vereins) mit Kegelbahn bleibt erhalten und wird auch zukünftig von der hier beheimateten Kegelsportgruppe für Training und Ligaspiele genutzt. Für eine dauerhafte Sicherung des Trainings- und Spielbetriebs sollen eine oder zwei weitere Kegelbahnen angebaut werden. Wiesenbereiche südwestlich des Gebäudes werden als Fläche zum Aufstellen von Zelten für Jugendgruppen genutzt. Auch diese Nutzung soll zukünftig und langfristig gesichert werden. Zur planungsrechtlichen Erfassung und Absicherung dieser Nutzungen gibt es keine nutzungsgerechte Alternative.

Das Gelände des Bolzplatzes wird für die Ausübung leichtathletischer Disziplinen und für Spiele-Aktionen (v.a. TV Nauheim) benötigt sowie für Bewegungsangebote schulischer Sportstunden und für die örtliche Feuerwehr (Übungen, Wettkampfvorbereitungen insbesondere der Jugendwehr). Durch den Wegfall der Flächenanteile des Sportplatzes müssen diese Aktivitäten in den Bereich des Bolzplatzes verlagert werden. Zur nachhaltigen Flächensicherung wird diese Fläche in die FNP-Darstellungen aufgenommen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser

Grundwasserschutzgebiete und oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Altflächen, Bodenschutz und Bergbau

Information über Altflächen liegen der Gemeinde für den Planbereich nicht vor. Auch von anderen Stellen sind in der Altflächendatei (AFD) keine Informationen hinterlegt. Für den nachsorgenden Bodenschutz ergeben sich für die Planung somit keine Handlungserfordernisse. Der Gemeinde liegen keine weitergehenden Informationen über schädliche Bodenveränderungen vor. Im Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt.¹

Dem Schutz des nicht vermehrbaren Bodens kommt in der räumlichen Planung eine zunehmende Bedeutung zu. Vorrangig ist es, möglichst keine Flächen in Anspruch zu nehmen, die landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzt werden, umzuwidmen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Natürliche Böden erfüllen vielfältige Funktionen als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Mit der Planung im Bereich „Hinter Hahn“ werden keine natürlich gewachsenen Böden in Anspruch genommen. Das Gelände ist aufgeschüttet und terrassiert. Die natürlichen Boden-

¹„Orientierende Umweltgeologische und Geotechnische Untersuchungen“, Kaiser Geotechnik, Niederahr 03/2021

funktionen sind verändert und in Teilbereichen (Sportplatz, Vereinsheim, Bolzplatz) nachhaltig ge- und zerstört. Dementsprechend sind weite Teile des Gebiets im Bodenviewer des Landes Hessen hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades nicht bewertet oder mit „sehr gering“ gekennzeichnet.

Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung im Bereich des Plangebiets



Bildquelle: bodenviewer.hessen.de

Die orientierenden umweltgeologischen und geotechnischen Untersuchungen (Kaiser Geotechnik, Niederahr 03/2021) bestätigen die anthropogenen Veränderungen des Geländes durch die Aufschüttungen für den Sportplatz. Laboranalysen des Materials zeigen, dass das Material unbedenklich ist und die strengsten Kriterien für Schadstoffbelastungen einhalten. Es ist kein nachweisbares Schadstoffpotenzial erkennbar, die Nutzung als Kindergarten und Kinderspielfläche ist unbedenklich.

Der Planbereich liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

6.1.2 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene Wege an das örtliche Straßennetz angebunden. Überörtliche Straßen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Energie, Medien) der bestehenden und geplanten Einrichtungen kann über einen Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes gesichert werden.

6.2 Wald

Die Gehölzbestände, die den Sportplatz allseitig eingrünen, werden aus forstlicher Sicht als Wald eingestuft. Daraus folgt die Empfehlung, Bauvorhaben mit einem entsprechenden Sicherheitsabstand von einer theoretischen Baumlänge (ca. 30 m) zu errichten. Diese Anforderung kann für das Gebäude des Kindergartens nicht erfüllt werden. Um gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen definieren zu können, wurde ein Sachverständigenbüro damit beauftragt, den Baumbestand zu begutachten und ihn auf seine Verkehrssicherheit hin zu untersuchen. Die Untersuchungen brachten zu Tage, dass der zu großen Teilen (60% bis 70%) aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) bestehende Gehölzbestand von der Ahornrußbrindenkrankheit (*Cryptosoma corticale*) befallen ist. In Teilbereichen vorhandene Fichten sind zum Teil

abgestorben, am Rand zum Sportfeld befindliche Birken (*Betula pendula*) weisen eine ihrem Alter entsprechend schlechte Vitalität auf².

Nach den Ergebnissen des Gutachtens müssen die von der Rußrindkrankheit befallenen Ahornbäume (ca. 270 Exemplare) sowie abgestorbene und geschwächte Bäume anderer Arten (insgesamt ca. 30) gerodet und entfernt/ entsorgt werden. Nach den Rodungsmaßnahmen wird eine erneute Prüfung der Standsicherheit für den verbleibenden Gehölzbestand erforderlich.

Ziele der Gemeinde sind es, den Gehölzbestand so zu gestalten, dass die Baugrenzen des Bebauungsplans ausgeschöpft werden können, und der Bestand nicht mehr als Wald eingestuft wird. Der Bestand soll naturschutzfachlich aufgewertet werden, so dass keine weiteren Ausgleichsflächen benötigt werden. Die Gehölze sollen in das pädagogische Konzept des Kindergartens einbezogen werden und mitgenutzt werden können (Naturerlebnis, Kennenlernen von Pflanzen und Tieren).

Die Ergebnisse der Untersuchungen und die Zielsetzung für die Umgestaltung und weitere Entwicklung des Gehölzbestands für den Bebauungsplan waren Anlass für weitere Abstimmungen mit den Forstbehörden. Im Rahmen eines Ortstermins am 30.10.2020 mit Vertretern der Fachbehörden wurde die rechtliche Einstufung des Bestands als Wald bestätigt.

Zur Erreichung der Nutzungsziele wird für die Bestände um den Sportplatz eine Rodungsgenehmigung erforderlich. Voraussetzung für die Zustimmung zu dem Rodungsantrag ist eine äquivalente Ersatzaufforstung an anderer Stelle. In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die aus kommunaler Sicht relevanten Entwicklungsziele umgesetzt und die Gehölzbestände als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

6.3 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Vorhandene Gehölzbestände im Bereich der Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen werden auf Ebene des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen des Scopingtermins am 04.09.2019 wurde die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert. Der vorgesehene Erhalt der bestehenden Gehölze wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Besondere Anforderungen an die Planung bestehen nicht.

Artenschutzrechtlich wird dem Gebiet keine besondere Bedeutung zugemessen. Durch den Erhalt der Gehölze ist nicht mit Zerstörungen von Lebens-, Brut- und Nahrungshabitaten zu rechnen. Eine stärkere Beeinträchtigung/ Störung als bei der über lange Jahre ausgeübten Vornutzung der Sportanlagen im Trainings- und Spielbetrieb ist durch die neue Nutzung nicht

²„Überprüfung des Baumbestandes am Sportplatzgelände in Hünfelden Nauheim“: Pro-Habitus, Sachverständigenbüro für das Baumwesen Heidenrod, 05.11.2019

zu erwarten. Im Planungsverfahren wird keine Notwendigkeit für faunistische Untersuchungen gesehen.

Aufgrund der durch die Baumbegutachtung gewonnenen Erkenntnisse ergibt sich eine teilweise Neubewertung der naturschutzfachlichen Einschätzungen. Die auch zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung notwendigen Rodungsmaßnahmen werden zu einer Veränderung der Zusammensetzung des Gehölzbestandes führen und strukturelle Veränderungen bewirken. Die notwendigen Rodungen werden zum Anlass genommen werden, den Bestand neu so aufzubauen, dass eine naturschutzfachlich möglichst hochwertige Fläche entsteht, die auch in das pädagogische Konzept des Kindergartens einbezogen und mitgenutzt werden kann (Naturerlebnis, Kennenlernen von Pflanzen und Tieren). Die naturschutzfachlichen, artenschutzrechtlichen und sonstigen umweltfachlichen Belange sind in den zur Planung erstellten Fachbeiträgen behandelt³. Darin werden auch Maßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen benannt, die in die städtebauliche Planung übernommen sind.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die aus kommunaler Sicht relevanten Entwicklungsziele umgesetzt und die Gehölzbestände („Wald“) als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

³„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ und „Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung“. Ingenieurbüro für Umweltplanung Staufenberg, Dezember 2020