

# **Gemeinde Hünfelden**



## **Bebauungsplan „Hinter Hahn“**

### **Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Städtebauliche Alternativenprüfung .....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
4	Festsetzungen.....	8
4.1	Flächen für den Gemeinbedarf .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
4.4	Grünflächen .....	10
4.5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	10
5	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange .....	12
5.1	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	13
5.2	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	13
5.2.1	Gewässerschutz.....	13
5.2.2	Erschließung, Brandschutz.....	14
5.3	Verkehr .....	15
5.4	Immissionsschutz.....	15
5.5	Wald .....	15
5.6	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege .....	16
6	Bodenordnung, Städtebauliche Daten .....	17

Fotodokumentation

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 heutigen Sportplatzes abgegrenzt werden soll.

Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet, zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entsprechend des genannten Planungserfordernisses ist primäre städtebauliche Zielsetzung die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude - Kindergarten“. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung des Gebäudes, Außenspielflächen und weitere Freianlagen (Anlieferung, Mitarbeiterstellplätze) vorgesehen.

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.

## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Nauheim der Gemeinde Hünfelden. Es umfasst im Hauptteil den Sportplatz mit seinen Randbereichen, das Vereinsheim und die zugehörigen Freiflächen. Die Freiflächen dienen oft Jugendgruppen als Zeltplatz. Das Vereinsheim und der Sportplatz werden für die Freizeiten genutzt. Im Vereinsheim besteht eine Kegelsportanlage, die von der Kegelsportabteilung des SV Nauheim zu Trainingszwecken und für Ligaspiele genutzt wird. Die Zufahrt zu den Sportanlagen erfolgt aus dem Ort heraus über die Kreuzgasse. Parkplätze befinden sich an der Zufahrt vor dem Gelände gegenüber dem Vereinsgebäude. Umfangreiche Gehölzstrukturen umgeben den gesamten Bereich und binden das Gebiet in die Landschaft ein.

Einbezogen werden Flächen außerhalb dieses Bereichs. Sie dienen als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft und für die notwendige Rodung von Teilen des Gehölzbestandes, der den Sportplatz umgibt.

**Abbildung 2:** Abgrenzung des Plangebiets und Bestandsübersicht  
(ohne externe Ausgleichsfläche)



Bildquelle: Geoportal Hessen

### 3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Das Sportgelände ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 3.1 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 3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung). Landwirtschaftlich produktive Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (dieser sah an Stelle des Bolz-/Festplatzes noch ein kleines Wohngebiet vor) äußert sich das Regierungspräsidium Gießen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zustimmend zu der Planung.

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



### 3.2 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.



Zunächst (Vorentwurf des Bebauungsplanes) war vorgesehen, das Bolzplatzgelände (Abb. 2) für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets (3 Bauplätze) heranzuziehen. Aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (örtliche Vereinsgemeinschaft, Ortsbeirat) wurde im Rahmen der Abwägung auf die Ausweisung der Bauplätze verzichtet. Zur Deckung der bestehenden Nachfragen muss auf andere Flächen zugegriffen werden.

Die Grundstücke des Sportgeländes in Nauheim sind Eigentum der Gemeinde und stehen größtenteils 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.

Einen ersten Anlauf zur Erfassung der Sportanlagen einschließlich der notwendigen Erschließungsbereiche und Zuwegungen hatte die Gemeinde mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Hahn Sportplatz“ unternommen. Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde der Bebauungsplan, für den alle Verfahrensschritte durchgeführt waren, nicht genehmigt, so dass er keine Rechtskraft erlangt hat. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Hinter Hahn“ wird das frühere Planungsverfahren in veränderter Form wieder aufgegriffen und auf der Basis heute geltender Rechtsgrundlagen durchgeführt.

Bereits im Zusammenhang mit der Planung des Baugebiets „Vor Hahn“ (um die Sportfeldstraße und die Olympiastraße) wurde eine weitere Siedlungsentwicklung auf den westlich dieses Baugebiets liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erschließungsmäßig vorbereitet (Flurstücke 54 und 59, außerhalb des aktuellen Plangebiets). Die in dem Bebauungsplan „Vor Hahn“ festgesetzten Verkehrsflächen sind auf die Überplanung der Bereiche für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung ausgerichtet. Für die Verkehrserschließung der Flächen im Plangebiet werden die vorhandenen Wege als ausreichend angesehen, auch wenn bauliche Ertüchtigungen notwendig werden können. Für den Fall einer weiteren Wohngebietsausweisung im Süden des Geltungsbereichs, ist der heutige Weg (Flst. 52/1) möglicherweise zu einer vollständigen Erschließungsstraße auszubauen. Für diese Zeit wird im Bebauungsplan ein Planungshinweis zur Erweiterung der Verkehrsfläche im Fall einer weiteren Wohnbebauung (Bebauungsplanung) gegeben.

Zunächst war vorgesehen, den im Bebauungsplan mit erfassten Bolzplatz für die Ausweisung von Baugrundstücken heranzuziehen, um damit einen Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage leisten zu können. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben der Ortsbeirat und die Vereinsgemeinschaft darauf hingewiesen, dass auf dem Sportgelände (Rasenplatz, Bolzplatz) verschiedenste Aktivitäten ausgeübt werden. Auch zukünftig wird eine Fläche für die Ausübung leichtathletischer Disziplinen und für Spiele-Aktionen (v.a. TV Nauheim) benötigt sowie für Bewegungsangebote schulischer Sportstunden einbezogen 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. Im Rahmen der Beratungen über die eingebrachten Belange wurde die Pla-

nung für das Wohngebiet aufgegeben und entschieden, die Bolzplatzflächen für die Nutzung durch Vereine, Schule und die Ortsgemeinschaft zu erhalten und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Eine andernfalls notwendige Suche nach Alternativflächen und deren bauleitplanerische Erfassung wird als ungleich ungünstiger angesehen als die Konzentration der Anlagen mit Kleinspielfeld und Bolzplatz/Festplatz im Bereich „Hinter Hahn“. Als Folge der Entscheidungen wird die Ausweisung von Wohngebiet an anderer Stelle erforderlich.

Abbildung 4: Bauplanungsrechtliche Einordnung des Plangebiets



Bildquelle: Geoportal Hessen

### 3.3 Flächennutzungsplan

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Hünfelden: Darstellung der Änderungsplanung



Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich in den wesentlichen Bereichen als Grünfläche „Sportplatz als Rasenplatz und Hartplatz“ dargestellt, die umgebenden 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. Zur Erfüllung des Anpassungsgebots nach § 8 BauGB wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (Aufnahme der Gemeinbedarfsflächen Kindergarten, Vereinsheim, Bolzplatz / Festplatz).

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Flächen für den Gemeinbedarf werden festgesetzt:

- die Fläche für den Neubau des Kindergartens einschließlich Erschließungs-, Frei- und Außenspielflächen,
- das Gebäude des Vereinsheims mit den Kegelbahnen einschließlich zugehöriger Freiflächen,
- das Gelände des Bolz- und Festplatzes.

Der Bereich für den Kindergartenneubau (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist inhaltlicher Kern des Bebauungsplanes und Auslöser für das Planungsverfahren.

Das Gebäude, in dem das Vereinsheim des SV Nauheim und die Kegelbahnen untergebracht sind, wird in Entsprechung seiner funktionalen Zuordnung zum Sportverein als sportlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung festgesetzt. Das Gebäude wird auch zukünftig als Treffpunkt für Vereine und als Treffpunkt und Aufenthaltsort für die auf dem Gelände durchgeführten Jugendfreizeiten dienen. Die Kegelsportanlage (geplanter Ausbau um eine oder zwei weitere Kegelbahnen) des aktiven Vereins dient sportlichen Zwecken und wird entsprechend ausgewiesen.



Der Bereich des Bolzplatzes wird nach den Informationen aus dem Beteiligungsverfahren multifunktional genutzt. Er dient z.B. zeitweise als Sportanlage, zeitweise als Freifläche bei Jugendfreizeiten, für Übungszwecke der Feuerwehr oder als Fläche zum Aufstellen eines Festzeltes. Der Multifunktionalität des Platzes wird durch ein eigenes Planzeichen hervorgehoben. In der Zweckbestimmung erfüllt die Einrichtung sowohl sportliche als auch soziale und kulturelle Zwecke (Festsetzung als Fläche für Sport und Freizeit).

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Für die mit Gebäuden zu bebauenden Gemeinbedarfsflächen werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Festsetzungen werden mit Grund- und Geschossflächenzahl und der Zahl zulässiger Vollgeschosse (GRZ, GFZ, Z) auf das notwendige Minimum begrenzt. Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den Kindergarten sind sie auf die Projektplanung abgestimmt. Am Vereinsheim sind die Baugrenzen am Bestandsgebäude angelegt und berücksichtigen damit sowohl den Gehölzbestand wie auch Bewegungsflächen vor dem Gebäude (z.B. Zufahrt von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen). An der Südwestseite des Gebäudes ist die Baugrenze auf einen Anbau an die bestehende Kegelbahn um eine Breite des Gebäudeteils ausgelegt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier allgemein zulässig. Ausgenommen ist in der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ein Bereich im Nordosten der Fläche. Hier ist mit der Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereichs eine Fläche als Zufahrt und Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge freigehalten.

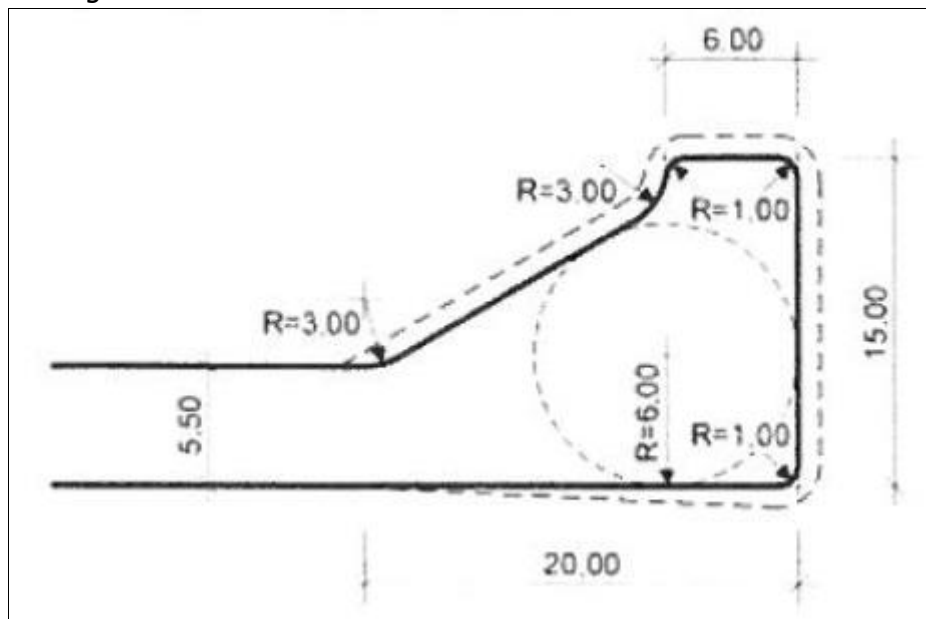
## **4.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Neue Straßen und Wege sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich. Hinsichtlich der mittel- bis langfristig geplanten Siedlungsentwicklung wird die Wegeparzelle am Südrand des Plangebiets als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt. Als Erschließungsstraße im Falle einer weiteren Wohngebietsentwicklung im Süden des Plangebiets ist sie nicht ausreichend.

Soweit für den Bebauungsplan erforderlich, wird der Weg als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt. Abhängig von der Ausbildung eines städtebaulichen Konzepts für ein anschließendes Wohngebiet, wird zu einem späteren Zeitpunkt ggf. eine Verbreiterung der Straße notwendig. Für diesen Fall ist in der Plankarte außerhalb des Geltungsbereichs ein Planungshinweis aufgebracht (keine verbindliche Festsetzung einer Verkehrsfläche).

Als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerweg“ (AW) wird die bestehende Zufahrt zum Sportplatzgelände festgesetzt. Gleichzeitig behält sie ihre Funktion als Landwirtschaftsweg (LW). Am Ende der Straße ist die Verkehrsfläche aufgeweitet um einen für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgelegten Wendebereich einrichten zu können. In diesem Bereich, der für die Durchfahrt von Landwirtschaftsfahrzeugen und für die Zufahrt von Liefer- und Rettungsfahrzeugen freigehalten werden muss, wird im Rahmen ordnungsrechtlicher Beschilderungen das Parken untersagt.

**Abbildung 6:** Vorgesehene Wendeanlage im Bereich des Vereinsheims / der Zufahrt zum Kindergarten



Entlang der Zufahrtsstraße ist zur Anlage der erforderlichen Stellplätze eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Weitere Parkplätze für Mitarbeiter/-innen und Behindertenstellplätze können auf dem Gelände des Kindergartens angeordnet werden. „Elterntaxis“ sollen diesen Bereich nicht befahren dürfen.

Als fußläufige Verbindung von der Sportfeldstraße aus zum Kindergarten wird ein Fußweg festgesetzt. Hierüber ist auch der Bereich des Bolzplatzes zugänglich wie auch über die Grünfläche Zeltplatz/ Grillplatz und darüber das Vereinsheim mit der Kegelsportanlage.

#### 4.4 Grünflächen

Grünflächen sind die heute bereits für Zeltlager und Freizeiten genutzten Bereiche am Vereinsheim und das neu abzugrenzende Kleinspielfeld.

Für das Kleinspielfeld ist der DFB-Standard E7 Maßstab. Das Feld selbst hat eine Abmessung von 35 m x 55 m. Hinzu kommt ein umlaufender Abstandsbereich. Hierauf ist die Abgrenzung der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgelegt.

#### 4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das Sportgelände in Nauheim ist mit Gehölzstrukturen dicht eingegrünt. Die Bestände binden das Gebiet in die Landschaft ein und mindern Witterungseinflüsse. Sie erfüllen Funktionen der Ortseingrünung für Nauheim und sind wichtige Elemente im Biotopverbund zwischen Ortslage bis zum Nauheimer Kopf.

Im Beteiligungsverfahren haben die Forstbehörden darauf hingewiesen, dass dieser Gehölzbestand als Wald gilt und entsprechende Sicherheitsabstände eingehalten werden sollen.

Die Baumbestände um den Sportplatz wurden als Eingrünung für das Gelände gepflanzt, sie sind damit funktionaler Teil dieser kommunalen Grünfläche (Darstellung im Flächennutzungsplan: Grünfläche - Parkanlage).

Zur Berücksichtigung der Hinweise der Forstbehörden wurde der Gehölzbestand begangen und begutachtet. Anlass der Untersuchung<sup>1</sup> war, die Verkehrssicherheit der Bäume, insbesondere zum Sportplatz hin, zu untersuchen um ggf. notwendige Planungsanpassungen oder andere Maßnahmen feststellen zu können. Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Bestand stark von der Ahornrußrindenkrankheit (*Cryptosoma corticale*) befallen ist. Bäume anderer Arten sind zum Teil abgestorben (Fichten) oder haben eine ihrem Alter entsprechend schlechte Vitalität (Birken).

Die von der Rußrindenkrankheit befallenen Ahornbäume (ca. 270 Exemplare) sowie abgestorbene und geschwächte Bäume anderer Arten (insgesamt ca. 30) müssen unter Beachtung gesundheitsschützender Vorsorgemaßnahmen (z.B. Verwendung von Schutzkleidung) gerodet und entfernt/ entsorgt werden (Betriebsanweisung B.01.18 gemäß § 14 BioStoffV).

Nach der Rodung der Bäume, nach entsprechender Genehmigung, wird die Fläche zu einem naturnahen Gehölzbestand entwickelt. In der dauerhaften Pflege der Strukturen ist darauf zu achten, dass kein Baumbestand entsteht, der eine Gefährdung im Sinne der von den Forstbehörden abgegebenen Stellungnahmen darstellen wird.

In dem Bebauungsplan für das Sportgelände aus Anfang der 1990er Jahre, der aus formellen Gründen jedoch nicht genehmigt und nicht zum Abschluss gebracht wurde, ist das Flurstück 44/1 im Nordwesten des Gebiets als Ausgleichsfläche vorgesehen. Auf Grundlage der damaligen landschaftsplanerischen Empfehlungen wurde auf einer Ackerfläche eine Gehölzstruktur aufgebaut. Der Ausgleich für die Planung wurde somit bereits erbracht und wird über den jetzt neu aufgestellten Bebauungsplan rechtsverbindlich erfasst.

Als Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan einbezogen werden die Flurstücke 47 (Plankarte 1, nördlich des Gehölzbestands am Sportplatz) und 42 (Plankarte 2, ca. 500 m nördlich des Plangebiets).

Im Übrigen werden die Gehölzbestände über die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Erhalt bestimmt, sie behalten ihre Funktionen zur Eingrünung, zur Milderung klimatischer Einflüsse im Gebiet und für den Biotopverbund.

---

<sup>1</sup>„Überprüfung des Baumbestandes am Sportplatzgelände in Hünfelden Nauheim“: Pro-Habitus, Sachverständigenbüro für das Baumwesen Heidenrod, 05.11.2019

Abbildung 7: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen



## **5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Zur Identifikation fachlicher Belange wurden im Rahmen eines vorgezogenen Scopings die erkennbar wesentlich betroffenen Träger öffentlicher Belange im August 2019 angeschrieben und zu einem Erörterungstermin am 04. September 2019 eingeladen. Einige Stellen haben schriftlich Stellung genommen, an dem Erörterungstermin nahmen Vertreter der Kreisbehörden (Brand- und Katastrophenschutz, Bauen, Naturschutz, Wasserbehörde) und Gemeindeämter (Gemeindebrandinspektor, Ordnungsamt) teil.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Oktober 2019). Stellungnahmen und Rückmeldungen aus diesen Beteiligungen wurden in den Beratungen der Gemeindegremien abwägend gewürdigt und die Planung inhaltlich angepasst.

Mit der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.



## **5.1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Ortsvereine in einer gemeinsamen Stellungnahme und der Ortsbeirat Stellungnahmen abgegeben. Hierin wird auf die Bedeutung der Flächen im Plangebiet für sportliche Aktivitäten (v.a. Jugendabteilungen der Vereine), für den Schulsport, als Freifläche für Jugendzeltlager und als Übungs- und Trainingsfläche für die Feuerwehr hingewiesen.

Als elementar angesehen wird der Erhalt einer Teilfläche des Sportplatzes zur Anlage eines Kleinspielfeldes, um Kindermannschaften der Jugendabteilungen der Sportvereine Trainingsmöglichkeiten bieten zu können und Spiele oder Turniere veranstalten zu können. Dem ursprünglich geäußerten Wunsch nach einer Fläche für ein Feld nach dem DFB-Standard D9 konnte nicht entsprochen werden. Die für den Kindergarten notwendige Fläche hätte nicht abgrenzt werden können. In den Beratungen der Gremien mit den Vereinen und dem Ortsbeirat wurde sich auf eine Fläche für ein DFB E7-Kleinspielfeld verständigt.

Um auch Flächen für andere Veranstaltungen wie Vereinsmeisterschaften im Bereich Leichtathletik (Lauf- und Wurfdisciplinen), Spiele-Aktionen, die Abnahme von Sportabzeichen und für Übungen der (Jugend)Feuerwehr sowie zur Sicherung des Bewegungsangebots im Sportunterricht dauerhaft sicherstellen zu können, wurde auch der Erhalt des vorhandenen Bolzplatzes und der angrenzenden Flächen als dringend notwendig benannt, zumal der Sportplatz für solche Aktivitäten nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung stehen wird.

Den Stellungnahmen wurde Rechnung getragen auf die im Bereich des Bolzplatzes zunächst vorgesehene Festsetzung von Bauplätzen (Ergänzung des bestehenden Wohngebiets) wird verzichtet.

Die Alternative, den Kindergarten auf der Bolzplatzfläche zu errichten, wurde verworfen, weil das Raumkonzept sich in dem begrenzten Bereich zwischen den Böschungen zur südlich liegenden Straße und zur nördlich anschließenden Grünfläche nicht umsetzbar wäre. Auch eventuelle zukünftige bauliche Erweiterungen wären nicht möglich.

## **5.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

### **5.2.1 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.<sup>2</sup>

Für Abriss- und Bodenarbeiten im Plangebiet sollen die Vorgaben aus dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen beachtet werden. Bestandteil des genannten Bodengutachtens sind auch Untersuchungen, mit denen die Beschaffenheit des Untergrundes und ggf. abfallrelevante Sachverhalte festgestellt werden.

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

<sup>2</sup>„Orientierende Umweltgeologische und Geotechnische Untersuchungen“, Kaiser Geotechnik, Niederahr 03/2021

Satz 2 BauGB). Natürliche Böden erfüllen vielfältige Funktionen als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Mit dem Bebauungsplan „Hinter Hahn“ werden keine natürlich gewachsenen Böden in Anspruch genommen. Das Gelände ist aufgeschüttet und terrassiert. Die natürlichen Bodenfunktionen sind verändert und in Teilbereichen (Sportplatz, Vereinsheim, Bolzplatz) nachhaltig genutzt und zerstört. Dementsprechend sind weite Teile des Gebiets im Bodenviewer des Landes Hessen hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades nicht bewertet oder mit „sehr gering“ gekennzeichnet (vgl. Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung).

**Abbildung 8:** 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

### 5.2.2 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Sportfeldstraße erschlossen. Das Vereinsheim ist mit den notwendigen Medien (Wasser, Abwasser, Strom) erschlossen.

Im Norden des Baugebiets „Vor Hahn“ wurde eine Wasserleitung als Druckleitung zum Hochbehälter neu verlegt. Diese Leitung ist für die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser nicht geeignet. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist an die Versorgungsleitung in der Sportfeldstraße anzuschließen. Für die Löschwasserversorgung ist bei einem Volumen von 800 l/min ein Betriebsdruck von 1,5 bar sicherzustellen. Diese Anforderungen können zurzeit aus dem Netz nicht erfüllt werden, es werden ergänzende technische Maßnahmen erforderlich.

Baulich sind die notwendigen Zufahrten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. Mit den festgesetzten Verkehrsflächen wird der Anschluss an das Straßen- und Wegenetz der

Gemeinde hergestellt. Innerhalb der Fläche für den Kindergarten wird eine Teilfläche von Bebauung freigehalten und für Zufahrten und zum Wenden von Rettungsfahrzeugen reserviert.

Die Versorgung der Einrichtungen mit Strom und Gas ist nach Verlegung der notwendigen Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen nach Anschluss an den Leitungsbestand im Bereich der vorhandenen Bebauung möglich.

### 5.3 Verkehr

Überörtliche Straßen sind von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet wird über die bestehenden Zuwegungen an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Für die ordnungsgemäße Nutzung der Einrichtungen im Gebiet ist der funktionsgerechte Ausbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen erforderlich. Im Bebauungsplan sind mit den festgesetzten Verkehrsflächen die notwendigen Flächenvorhaltungen getroffen.

### 5.4 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hat das Regierungspräsidium Stellung genommen, Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben, Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht.

### 5.5 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 auf<sup>3</sup>.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens müssen die von der Rußbrindenkrankheit 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 (Teilausgleich). Der neue Gehölzbestand soll 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.

---

<sup>3</sup>„Überprüfung des Baumbestandes am Sportplatzgelände in Hünfelden Nauheim“: Pro-Habitus, Sachverständigenbüro für das Baumwesen Heidenrod, 05.11.2019

Zur Erreichung der Nutzungsziele wird für die Bestände um den Sportplatz eine Rodungsge-  
nehmigung erforderlich. Voraussetzung für die Zustimmung zu dem Rodungsantrag ist eine  
äquivalente Ersatzaufforstung an anderer Stelle. Die Funktion der forstlichen Ersatzflächen  
erfüllen die in die Planung einbezogenen Flächen (Flst. 47, Plankarte 1 und Flst. 42, Plankarte  
2).

## **5.6 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 Umweltverträglichkeits-  
prüfung vorgeschrieben ist.

Vorhandene Gehölzbestände im Bereich der Grünflächen (Zwischen Vereinsheim und Bolzplatz  
und südlich des Bolzplatzes) sind zum Erhalt festgesetzt. Sie sind in die ausgeübten Nutzungen  
integriert bzw. grenzen die Flächen gegenüber den anschließenden Strukturen ab. Besondere  
Entwicklungen und Bestandsveränderungen sind nicht vorgesehen. Auch hier ist in geringem  
Maße eine Entnahme von Bäumen, die von der Ahornrußrindenkrankheit befallen sind, erfor-  
derlich. Diese wirken sich auf die Gehölzbestände strukturell nicht aus.

Im Rahmen des Scopingtermins am 04.09.2019 wurde die Planung mit der Unteren Natur-  
schutzbehörde 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  
zu erwarten. Im Planungsverfahren wird keine Notwendigkeit für faunistische Untersuchungen  
gesehen.

Aufgrund der durch die Baumbegutachtung gewonnenen Erkenntnisse ergibt sich eine teil-  
weise Neubewertung der naturschutzfachlichen Einschätzungen. Die auch zum Gesundheits-  
schutz 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 aufzu-  
bauen, dass eine naturschutzfachlich möglichst hochwertige Fläche entsteht, die auch in das  
pädagogische Konzept des Kindergartens einbezogen und mitgenutzt werden kann (Naturer-  
lebnis, Kennenlernen von Pflanzen und Tieren). Die naturschutzfachlichen, artenschutzrechtli-  
chen und sonstigen umweltfachlichen Belange sind in den zur Planung erstellten Fachbeiträgen  
behandelt<sup>4</sup>. Darin werden auch Maßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen benannt, die in die  
städtebauliche Planung übernommen sind.

---

<sup>4</sup> „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ und „Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung“. In-  
genieurbüro für Umweltplanung Staufenberg, Dezember 2020



## 6 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend aufgelisteten Flurstücke

Plankarte 1:	Plankarte 2:
<b><u>Flur 26</u></b> 44/1 45 (Wegeparzelle, teilw.) 47 48/1 50 (Wegeparzelle) 52/1 (Wegeparzelle) 53 (Wegeparzelle, teilw.)	<b><u>Flur 22</u></b> 42

Nutzung	Flächengröße	Baufläche (innerhalb Baugrenzen)	bebaubare Fläche nach GRZ
Flächen für den Gemeinbedarf			
Kindergarten	4.030	1.935	1.612
Vereinsheim/ Sportliche Zwecke	1.930	900	965
Bolzplatz/Festplatz/ Gemein- schaftsfläche	3.780		850
Verkehrsflächen Allgemein	420		
Verkehrsflächen Anliegerwege	2.180		
Verkehrsflächen Parkplatz	380		
Verkehrsflächen Fußweg	250		
Grünfläche - Sportplatz	2.590		
Grünfläche - Zeltplatz	2.840		
Schutzflächen Natur u. Land- schaft	24.060		
	42.460		

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde Hünfelden. Sportplatz, Festplatz, Vereinshaus und der umlaufende Gehölzgürtel liegen innerhalb eines Flurstücks (48/1). Zur Sicherung der Planung kann eine Neueinteilung der Grundstücke, z.B. im Rahmen einer Grundstücksteilung sinnvoll werden.

Das Plangebiet ist in die nachstehend tabellarisch aufgelisteten Teilflächen gegliedert (ca.-Angaben in Quadratmeter).

## Fotodokumentation



Foto 1: Zufahrtsbereich Bolzplatzgelände



Foto 2: Asphaltfläche mit Basketballkorb



Foto 3: Bolzplatz



Foto 4: Zeltplatz am Vereinsheim



Foto 5: Sportplatz, Blickrichtung Osten



Foto 6: Sportplatz, Nordseite



Foto 7: Zufahrtsbereich am Vereinsheim



Foto 8: Parkplätze an Zufahrtsweg