



Gemeinde Sinn

2. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“

Ortsteil Fleisbach

B E G R Ü N D U N G

26. Mai 2021

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) C. Keiner



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

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

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich und Bestand	3
2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3. Planungsrechtliche Grundlagen	4
3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen	4
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	4
4. Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	4
6. Änderungsverfahren	5
6.1 Verfahrensstand	6
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
8. Erschließung	6
9. Flächenbilanz	7

1. Geltungsbereich und Bestand

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung umfassen Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“. Bestandteil der Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“ sind zwei Teilflächen der im Norden gelegenen Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie Verkehrsflächen.

Die beiden Geltungsbereiche haben eine Größe von 2.875 m² und umfassen in der Gemarkung Fleisbach, die Flur 3, die beiden Flurstücke 377, 379 und 381 (tlw.) sowie die Straßenparzellen 375 (tlw.), 378 und 380. Die Bereiche erstrecken sich nördlich der Straße „Am Großacker“.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Sinn benötigt ausreichend große unzerschnittene Flächen, um Unternehmen die Möglichkeit einer großflächigen Ansiedlung zu geben. Der Ursprungsbebauungsplan sah für die beiden nördlich gelegenen Gewerbegebiete GE1 und GE2 eine Ausweisung vor, die auch kleinflächigen Unternehmen die Gelegenheit geben sollte, sich in diesem Bereich anzusiedeln. Nach heutigem Stand ist jedoch der Bedarf für großflächige Ansiedlungen in der Gemeinde Sinn gefragt. So herrscht seit einiger Zeit ein Mangel an gewerblichen großflächigen Bauflächen, die für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Zum derzeitigen Stand ist ein Großteil der Gewerbeflächen bereits für Unternehmen reserviert. Diesbezüglich werden die beiden Stichstraßen der beiden Gewerbegebiete GE1 und GE2 aus der Planung herausgenommen und weichen für die jeweilige Gewerbegebietsfläche, d.h. die Verkehrsfläche in Verlängerung der Straße „Am Großacker“ wird zum Gewerbegebiet GE2 hinzugefügt. Ebenso verhält es sich mit der zweiten Verkehrsfläche die von der Straße „Am Großacker“ in Richtung Norden abzweigt; diese wird in die Fläche des Gewerbegebietes GE1 einbezogen. Mit dieser Änderung entstehen großflächige Ansiedlungsbereiche für Unternehmen.



1. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“, die Geltungsbereiche (rot umrandet) der vorliegenden 2. Änderung; ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (Ziel: 5.3-1) aus, weshalb der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Zur Anpassung der Planungen des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“ an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung erstellt, die seit dem 05.12.2003 rechtswirksam ist. Diese weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus und stimmt somit mit den aktuellen Planungen überein. Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete) liegen nicht vor. Das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill liegt in ca. 600 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Das Überschwemmungsgebiet des Ebersbaches befindet sich in ca. 600 m in östlicher Richtung.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Fleisbach Ost 3“ wurde am 24.09.2002 als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“ wurde am 10.10.2006 als Satzung beschlossen. In dieser Änderung wurden teilweise Veränderungen der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen, Anpassungen im Bereich der Erschließungsflächen und den durch Stellplätze überbaubaren Flächen vorgenommen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“ werden nur die Bereiche der beiden Stichstraßen im GE1 und GE2 sowie eine kleinteilige Fläche von Verkehrsgrün berührt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

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).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

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

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB der vorsorgende Bodenschutz gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

6. Änderungsverfahren

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Die vorliegende Änderung soll dazu dienen, die öffentlichen Verkehrsflächen (Stichstraßen) teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herauszunehmen, um eine planungsrechtliche Sicherung der Bereiche zu gewährleisten. Es handelt sich lediglich um die Zurücknahme von festgesetzten aber noch nicht umgesetzten Verkehrsflächen zugunsten der Gewebegebiete GE1 und GE2. Eine festgesetzte aber noch nicht umgesetzte 40 m² große öffentliche Grünfläche „Verkehrsrün“ weicht ebenfalls hinsichtlich des GE 2. Die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende 2. Änderung nicht berührt.

Zum anderen wird durch die vorliegende Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im vorliegenden Fall verzichtet. Zum einen wurden die im BP festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen noch nicht hergestellt. Zum anderen muss aus folgenden Gründen nicht mit einer Verschlechterung im Vergleich zum ursprünglich festgesetzten ausgegangen werden: Im Bereich der Verkehrsflächen wird eine Fläche aus der Planung herausgenommen werden, auf der eine Vollversiegelung stattgefunden hätte. Im GE ist eine Versiegelung nur auf 80% der Fläche zulässig.

Auf der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsrün“ ist laut 1. Änderung des Bebauungsplanes ein kombinierter Park-Grünstreifen anzulegen, also eine Parkplatzfläche mit einem nicht näher definierten Anteil an Grünfläche. Auch hier wird nun ein GE festgesetzt, in dem eine Versiegelung auf 80% der Fläche zulässig ist und der verbleibende nicht überbaubare Teil zu 80 % als Grünfläche anzulegen und mit hei-

mischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der geringen Größe und der Herausnahme vollversiegelter Flächen zu keinen größeren Eingriffen kommen wird, als es bisher planungsrechtlich bereits zulässig ist.

Insofern findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

6.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 01.09.2020. Bekanntgemacht gemäß § 2 (1) BauGB:

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes bestand kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3(2) BauGB geregelte Mindestmaß.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 04.12.2020 bis 22.01.2021, Bekanntgemacht: 26.11.2020

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 04.12.2020 bis 22.01.2021

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 25.05.2021

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Durch die Verringerung der Straßenverkehrsfläche vergrößern sich die Gewerbegebiete GE1 und GE2.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt beibehalten. Die westliche Fläche wird als Gewerbegebiet GE1, die östliche Fläche als Gewerbegebiet GE2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbeflächen dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 (2) BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 (3) BauNVO. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde die geplanten Gewerbeflächen gem. § 1 (4) BauNVO in die Bereiche GE1 und GE2 gegliedert. Im GE2 sind alle Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig. Im GE1 sind alle Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig mit der Maßgabe, dass hier als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzungen bleiben ebenfalls bestehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung werden von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie gelten unverändert weiter.

Die Baugrenzen werden, wie im Ursprungsbebauungsplan mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche weitergeführt.

8. Erschließung

Wie eingangs dargelegt, werden Anpassungen der Verkehrsfläche vorgenommen. Die beiden Verkehrsflächen (Stichstraßen) wurden zwar in der Bauleitplanung festgesetzt, jedoch kam es bis zum heutigen Zeitpunkt nicht zu einer Realisierung dieser. Demzufolge werden sie einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt und entsprechend als GE1 und GE2 festgesetzt (s. o.).

Entlang der südlichen Randzone des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Im Falle eines benötigten Anschlusses an das Plangebiet, ist die Deutsche Telekom zu kontaktieren. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien entstehen und der Zugang zu diesen gesichert ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich des Brandschutzes sollen öffentlich-rechtliche und private Verkehrswege so ausgebildet bzw. erhalten werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflut- bzw. Unterflurhydranten entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ zugelassen und gem. Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“ auszuführen.

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet müssen für die Gewerbegebiete (GE1, GE2) eine Wassermenge von min. 1.600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes beträgt rund 2.875 m². Durch den Wegfall der beiden Verkehrsflächen werden die Gewerbegebiete GE1 und GE2 ergänzt; das GE1 um 350 m² und das GE2 um 423 m².

Dies bedeutet für den Geltungsbereich der vorherigen Bauleitplanungen, dass dadurch das gesamte Gewerbegebiet GE1 auf rd. 17.988 m² und das Gewerbegebiet GE2 auf rd. 10.335 m² erweitert wird, womit entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,6 dort Flächen für das GE1 von rd. 10.793 m² und für das GE2 von rd. 6.201 m² mit Hauptanlagen überbaubar sind.

Sinn/Aßlar, 26.05.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:


