



## **Gemeinde Sinn**

- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 1“ und**
- 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 2“**

## **OT Fleisbach**

# **B E G R Ü N D U N G**

## **Entwurf**

**13. Dezember 2019**

**Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück  
Dipl.-Ing. S. Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz.....	4
5. Änderungsverfahren .....	5
5.1 Verfahrensstand.....	5
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	5
7. Erschließung .....	6
8. Immissionsschutz.....	6
9. Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
10. Flächenbilanz .....	8

## 1. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich der Bebauungspläne „Fleisbach Ost 1“ und „Fleisbach Ost 2“. Bestandteil des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 1“ sind die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, der von Norden nach Süden verlaufende Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße „Zur Dornheck“ sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der Verlängerung des Kellersweges. Vom Bebauungsplan „Fleisbach Ost 2“ sind die Gewerbegebiete sowie die Straßenverkehrsflächen Teil der Bebauungsplanänderung.

## 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Gewerbegebiet der Fläche GE1 des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 1“ sowie im südwestlichen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 2“ möchte sich ein Unternehmen großflächig ansiedeln und benötigt somit eine ausreichend große unzerschnittene Fläche. Aus diesem Grund soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in Verlängerung des Kellersweges im Westen des Geltungsbereiches den Gewerbeflächen hinzugefügt werden, wodurch eine durchgängige Gewerbefläche entsteht. Die bestehenden Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung) im Verlauf des ursprünglichen Fuß- und Radweges werden durch festgesetzte Leitungsrechte zugunsten der entsprechenden Ver- und Entsorger weiterhin gesichert. Die Baugrenzen rücken im Sinne einer größtmöglichen Ausnutzung überbaubarer Fläche angrenzend an die Gewerbefläche mit Leitungsrechten heran. Ein für die zukünftige nach Süden verlaufende Wegeverbindung nicht benötigter Abschnitt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in Anbindung an den Kellersweg wird in Private Grünfläche Gehölzpflanzung (PG2) umgewandelt. Der dort verlaufende Graben wird ebenso durch Wegfall des Weges an dieser Stelle festgesetzt.

Des Weiteren soll die Festsetzung von Werbeanlagen entsprechend der maximal zulässigen Traufhöhe von 12 m in den Gewerbegebieten angepasst werden. Lediglich die maximale Höhe und Größe der zulässigen Anlagen wird geändert, die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung bleiben dahingehend weiterhin unverändert.



Ausschnitt aus den ursprünglichen Bebauungsplänen „Fleisbach Ost 1“ (links) und „Fleisbach Ost 2“ (rechts), 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinn befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Signatur für Gewerbliche Bauflächen. Damit stimmt die Darstellung 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 1“ wurde am 27.04.1999 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Fleisbach Ost 2“ wurde am 19.09.2000 als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 2“ wurde am 25.05.2004 als Satzung beschlossen. In dieser Änderung wurden textliche Festsetzungen zur Flächenzuordnung von Kompensationsmaßnahmen sowie zur Dacheindeckung geändert.

### 4. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und 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.

Die Bebauungsplanänderung umfasst nur einen Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne. Da die Planung für den Wegeverlauf der ursprünglichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weiterhin Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 5 m festsetzt und diese entsprechend von Bebauung freizuhalten sind, bereitet diese Bebauungsplanänderung keine neue oder zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen oder wertvollen Böden vor. Des Weiteren ist von keinen Auswirkun-

gen bzgl. des Bodenschutzes durch die Änderung der Festsetzungen hinsichtlich von Werbeanlagen sowie der Umwandlung von Verkehrsfläche in Private Grünfläche Gehölzpflanzung sowie Grabenfläche auszugehen.

## 5. Änderungsverfahren

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Zum einen werden durch die zuvor dargelegte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich lediglich um eine Zurücknahme einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad-/Fußweg zugunsten eines Gewerbegebiets mit Leitungsrechten sowie Änderungen der Festsetzungen zu Werbeanlagen.

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.

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.

### 5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 10.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 19.12.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 06.01.2019 bis 05.02.2019, Bekanntgemacht: 19.12.2019.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 06.01.2019 bis 05.02.2019.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.2019.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in Verlängerung des Kellersweges wird zum Gewerbegebiet GE1 hinzugefügt. Die Bestandsleitungen sind auf einer Breite von jeweils 2,50 m beiderseits der Leitungsachse mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorger zu belasten. Auf die zeichnerische Darstellung der bestehenden Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung) wird aufgrund der Vielzahl an Leitungen und entsprechend fehlender Übersichtlichkeit verzichtet. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorger, Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung der Fläche ist nicht zulässig, Überpflanzungen sind mit dem jeweiligen Ver- oder Entsorger abzustimmen.

Die Baugrenzen der Gewerbegebiete GE und GE1 rücken an die Leitungsrechte heran, um die überbaubare Fläche baulich bestmöglich ausnutzen zu können. Des Weiteren wird ein Teilstück der wegfallenden Verkehrsfläche in Private Grünfläche Gehölzpflanzung (PG2) sowie Grabenfläche umgewidmet.

Entsprechend dem Höchstwert der maximal zulässigen Traufhöhe von 12 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche in den Gewerbegebieten, wird die maximal zulässige Größe und Höhe von Werbung auf freistehenden Schildern geändert. Die maximale Gesamthöhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf 12 m festgesetzt. Diese Einschränkung der Höhe ist ausreichend um eine negative Fernwirkung zu verhindern. Zusätzlich dürfen die einzelnen Werbeflächen eine Größe von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Weiterhin bleiben die Werbeanlagen gegenüber den Gebäuden untergeordnet, da diese durch die zulässige Höhe nicht überragt werden.

Entsprechend der tatsächlichen Ausführung bei der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes wird die Anzahl anzupflanzender Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung reduziert.

## 7. Erschließung

Das Plangebiet ist straßenverkehrlich vollständig erschlossen.

Des Weiteren ist das Plangebiet hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung in ausreichendem Maße erschlossen. Erweiterungen sind nicht notwendig.

## 8. Immissionsschutz

Die Änderung des Fuß- und Radweges in Gewerbefläche, Grabenfläche sowie Grünfläche verursacht im Plangebiet und dessen Umfeld keine merklich erhöhten Emissionen. Da auch durch die Anpassung der Größe und Höhe von Werbeanlagen von keiner negativen Wirkung ausgegangen werden kann, sind keine Konflikte bezüglich des Immissionsschutzes bei der vorliegenden Planung zu erwarten.

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung der Bebauungspläne ändern sich Festsetzungen zu Art und Maß zulässiger baulicher Nutzungen. Um zu ermitteln, ob sich dadurch auch die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft erhöhen, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Für die Bilanzierung wird die Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652) angewandt. Die Bilanzierung ist in Tabelle 1 wiedergegeben. Als Ausgangsbiopte für die Bilanzierung wird dabei nicht der tatsächlich vorhandene Ist-Zustand, sondern die in den Bebauungsplänen „Fleisbach Ost 1“ und „Fleisbach Ost 2“ festgesetzten und daher baurechtlich zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt:

- In den Bebauungsplänen war in Verlängerung des Kellersweges eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Zur Beschränkung der Bodenversiegelung war festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig ist. Die Fläche wird daher dem KV-Typ „Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung“ (Nr. 10.530) zugeordnet.



- Im BP „Fleisbach Ost 2“ war des Weiteren an der Südseite des Weges die Pflanzung von sieben heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm festgesetzt. Die Bäume werden dem KV-Typ 04.110 „Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum“ und aufgrund des Stammumfanges mit einer Trauffläche von 1 m<sup>2</sup> in der Bilanz zugeordnet.
- Gemäß den Festsetzungen des aktuellen Bauleitplanverfahrens werden die Flächen nun zum Großteil dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet GE1 mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu 0,8 zugeordnet. Somit sind innerhalb des GE 1 80% der Fläche überbaubar und werden damit als Nutzungstyp „Dachfläche nicht begrünt“ (KV-Nr. 10.710) bilanziert. Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Flächen werden daher als „Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht)“ (KV-Nr. 02.400) in die Bilanz eingestellt. Eine Befestigung der verbleibenden 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal in wasserdurchlässiger Weise zulässig, weshalb dieser Flächenanteil dem KV-Typ „Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung“ (Nr. 10.530) zugeordnet wird.
- Im Westen werden im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens Flächen als private Grünfläche Gehölzpflanzung (PG2) festgesetzt, die gemäß den Festsetzungen des BP „Fleisbach Ost 1“ ebenfalls mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Auch dieser Flächenanteil wird daher dem KV-Typ „Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht)“ (Nr. 02.400) zugeordnet.
- Zwischen der privaten Grünfläche und dem GE 1 wird ein Graben festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen vorhandenen offenen Entwässerungsgraben, der sowohl im BP „Fleisbach Ost 1“ als auch im BP „Fleisbach Ost 2“ entlang der Westgrenze der GE festgesetzt wurde und bisher durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg unterbrochen wurde. Er wird als „Neuanlage strukturarmer Graben“ (KV-Typ Nr. 05.244) in die Bilanz eingestellt.
- Entlang der Straße „Zur Dornheck“ war ursprünglich die Pflanzung von insgesamt 27 heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm festgesetzt. Da lediglich 9 Bäume angepflanzt wurden wird auch diese Änderung in der Bilanz berücksichtigt. Die Bäume werden in der Bilanz dem KV-Typ 04.110 „Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum“ und aufgrund des Stammumfanges mit einer Trauffläche von 1 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach KV für die Änderungsflächen der Bebauungspläne „Fleisbach Ost 1“ und „Fleisbach Ost 2“

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP/qm		Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher				vorher		nachher		Sp8 - Sp10	
					Sp3 x Sp4		Sp3 x Sp6		Sp8 - Sp10					
Sp1	Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6	Sp7	Sp8	Sp9	Sp10	Sp11	Sp12	Sp13		
<b>Bestand</b>														
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	34				1.156				1.156			
	Korrekturfaktor Einzelbaum		-34											
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	335				2.010				2.010			
<b>Planung</b>														
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht)	27			80				2.160		-2.160			
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34			9									
	Korrekturfaktor Einzelbaum				-9									
05.244	Neuanlage strukturarme Gräben	19			7				133		-133			
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3			11				33		-33			
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3			237				711		-711			
<b>Summe</b>			335		335		3.166		3.037		129			

### ➤ Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach KV

Insgesamt ergibt sich durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Änderungsflächen der Bebauungspläne „Fleisbach Ost 1“ und „Fleisbach Ost 2“ eine **negative Entwicklungsdifferenz** von **129 Biotopwertpunkten**. Eine Erhöhung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist mit der Änderung der Bauungspläne somit nur in äußerst geringem Maße verbunden, so dass auf die Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen verzichtet wird.

## 10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt rd. 15,4 ha. Durch den Wegfall der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg im Westen des Plangebietes wurden die Grünfläche PG2: Gehölzpflanzung mit rd. 33 m<sup>2</sup> und die Wasserfläche: Gräben mit 7 m<sup>2</sup> gegenüber den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ergänzt. Des Weiteren wird dadurch das Gewerbegebiet GE1 auf rd. 23.979 m<sup>2</sup> erweitert, womit entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,6 dort eine Fläche von rd. 14.387 m<sup>2</sup> überbaubar ist.

Aßlar, 13.12.2019

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*Stie Hül*