

Gemeinde Sinn, Ortsteil Fleisbach

Begründung

Bebauungsplan

„Am Mühlweg und Großacker“ 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 19.07.2021

Projektnummer: 20-2367

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

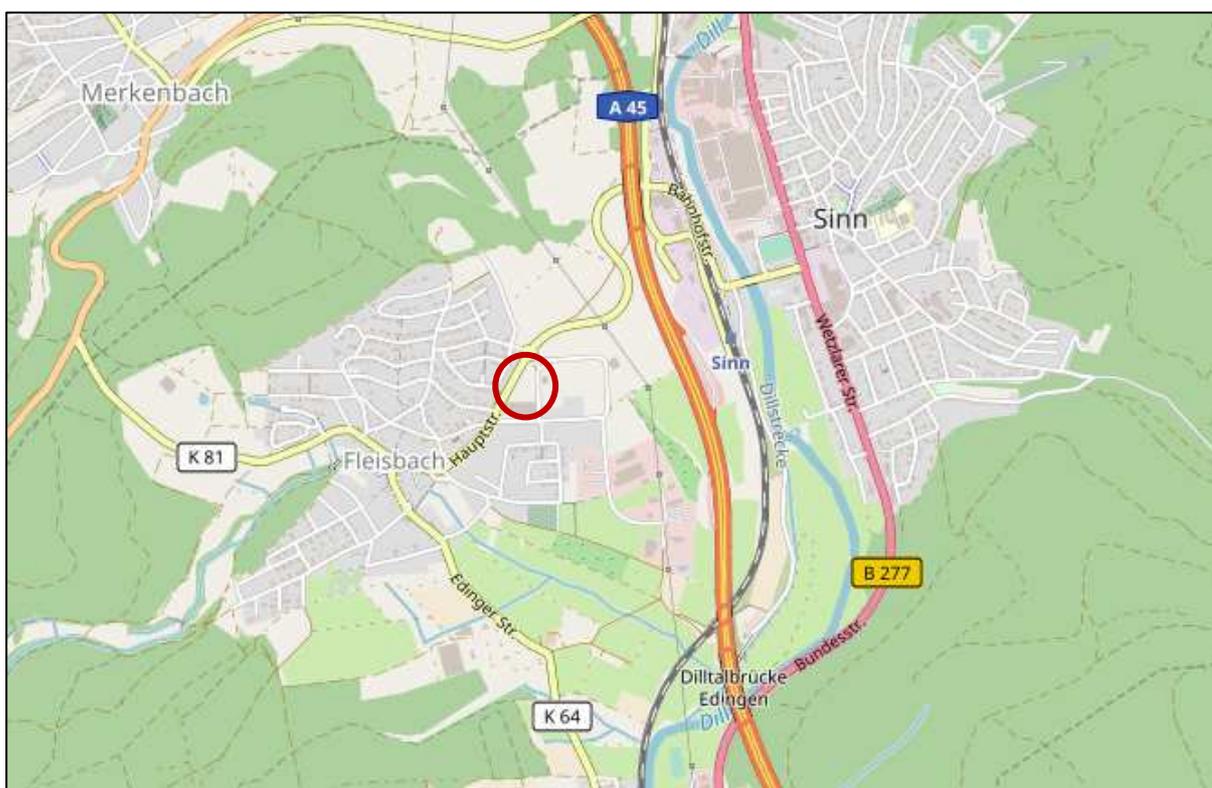
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Festsetzungen	7
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	8
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	10
8. Kampfmittel	11
9. Bergaufsicht	11
10. Immissionsschutz	11
11. Denkmalschutz	12
12. Sonstige Infrastruktur	13
13. Bodenordnung	14
14. Anlagen und Gutachten	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinn hat in ihrer Sitzung den Bebauungsplan „Auf der Ebert“ als Satzung beschlossen. Mit ortüblicher Bekanntmachung erlangte dieser am 13.01.2000 Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugebietsentwicklung im Nordosten des Ortsteils Fleisbach geschaffen. Zur Ausweisung gelangte im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Vom Satzungsbeschluss ausgenommen wurde hierbei das Flächenareal zwischen Hauptstraße und Beethovenstraße. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinn hat nun in ihrer Sitzung am 13.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung Bebauungsplanes „Auf der Ebert“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in dem vom Satzungsbeschluss ausgeschlossenen Bereich zu schaffen.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2021), bearbeitet

In Gegenlage zum räumlichen Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Auf der Ebert“ 5. Änderung, befindet sich das Gewerbegebiet von Fleisbach, welches in Teilbereichen bereits einer baulichen Nutzung zugeführt wurde. Für den Bereich liegen der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ aus dem Jahr 1971 sowie der Bebauungsplan „Fleisbach Ost 3“ 1. Änderung vor. Der letztgenannte Bebauungsplan setzt bereits zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ein bezüglich der zulässigen Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ enthält hingegen keine planungsrechtlichen Einschränkungen bezüglich der von Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der bestehende Gewerbebetrieb, der sich südöstlich der geplanten Wohnbebauung befindet und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus den 70er Jahren liegt, keine Einschränkungen im Betriebsablauf erfahren darf, wurde für den Bebauungsplan „Auf der Ebert“ 5. Änderung eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass es zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte der Festlegung von sogenannten Emissionskontingenten für einen Teilbereich der bisher unbebauten Flächen des im Bebauungsplan „Am Mühlberg und Großacker“ ausgewiesenen Gewerbegebietes bedarf. Der bestehende Gewerbebetrieb hiervon jedoch nicht berührt wird. Der Gutachter führt diesbezüglich aus: *Die Berechnung zeigt, dass für die derzeit noch unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mühlweg und Großacker" zwischen der Kreisstraße und der Straße Am Mühlweg um $\Delta L = 2$ dB gegenüber dem Standardansatz reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel von $LW = 58/43$ dB/m² festgesetzt werden müssen. Die Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden mit dieser Änderung eingehalten.*

Durch die geringfügige Reduzierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für einen Teilbereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlberg und Großacker“ ausgewiesenen Gewerbegebietes kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden. Darüber hinaus wird der bestehende Gewerbebetrieb in seinen Betriebsabläufen nicht eingeschränkt. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist neben der Wahrung des Rücksichtnahmegebots auch die Tatsache, dass die Gewerbeentwicklung der planreifen Baugrundstücke nicht durch zu restriktive Beschränkungen bezüglich der zulässigen Emissionen beeinträchtigt wird und potenzielle Interessenten von einer Standortentwicklung abgehalten werden. Aufgrund der lediglich um 2 dB reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann die Gemeinde Sinn trotz geplanter Wohnbauentwicklung weiterhin ein attraktives Angebot Gewerbegrundstücken mit guter Verkehrsanbindung vorhalten. Da sich die Gemeinde Sinn stetig mit der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken konfrontiert sieht und durch eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung einen Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung, einschließlich der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu leisten beabsichtigt, bedingt die Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung einer Wohnbauentwicklung im Zuge des sich in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahrens „Auf der Ebert“ 5. Änderung auch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 20.10.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ beschlossen. Gegenstand der vorliegenden Änderung ist hierbei ausschließlich die Aufnahme einer Festsetzung zur Geräuschkontingentierung für einen Teilbereich des rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Mühlberg und Großacker“ gelten unverändert fort.

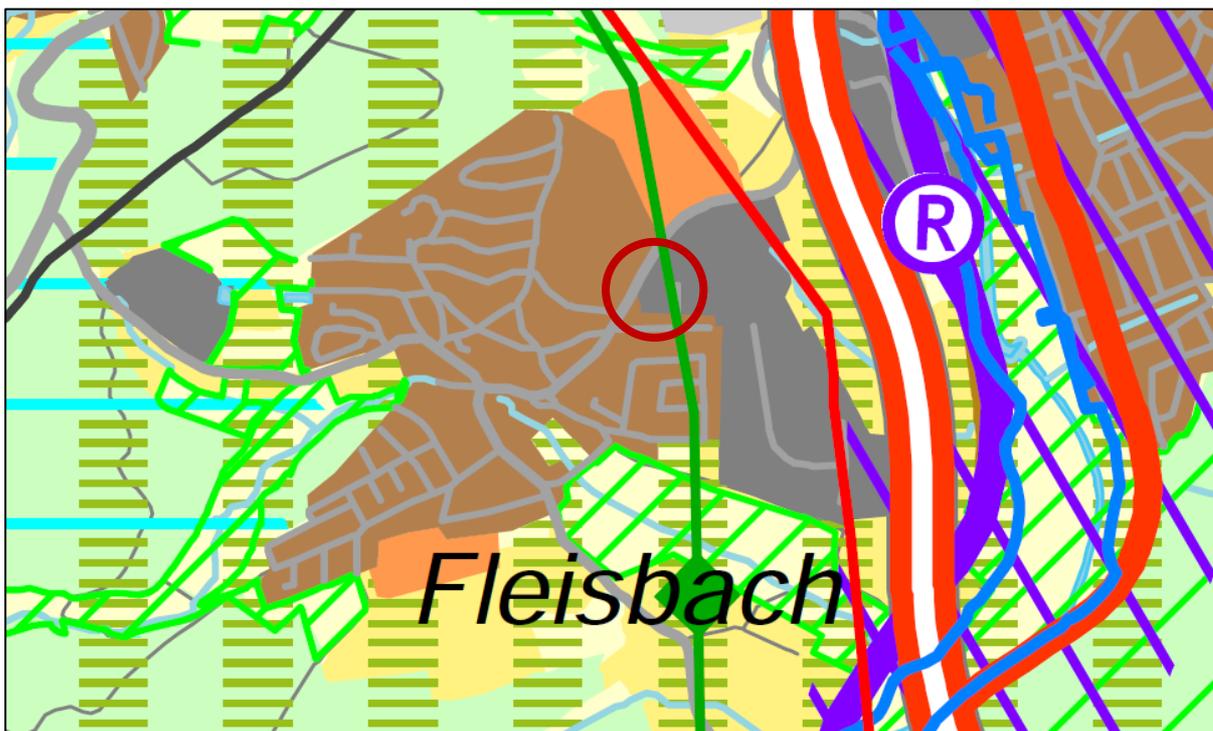
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar am nördlichen Ortseingangsbereich von Fleisbach und umfasst die Flurstücke 360/1, 360/3 teilweise und 358/1 teilweise, der Flur 3, Gemarkung Fleisbach. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,86 ha. Das Gelände ist gegenwärtig nicht bebaut und stellt sich überwiegend als Grünland dar. Die Topographie des Planareals lässt sich als weitestgehend eben beschreiben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sich entwickelnden Gewerbegebietes, welches teilweise bereits einer baulichen Nutzung zugefügt wurde und teilweise noch Baulücken aufweist. Im Westen verläuft unmittelbar angrenzend die Kreisstraße 64.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) dar. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gilt unverändert gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

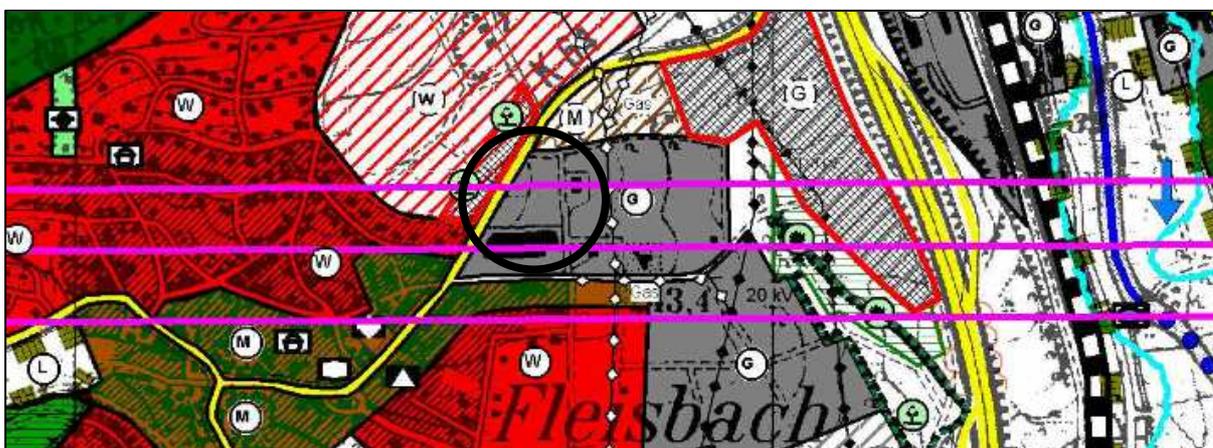


genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinn stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

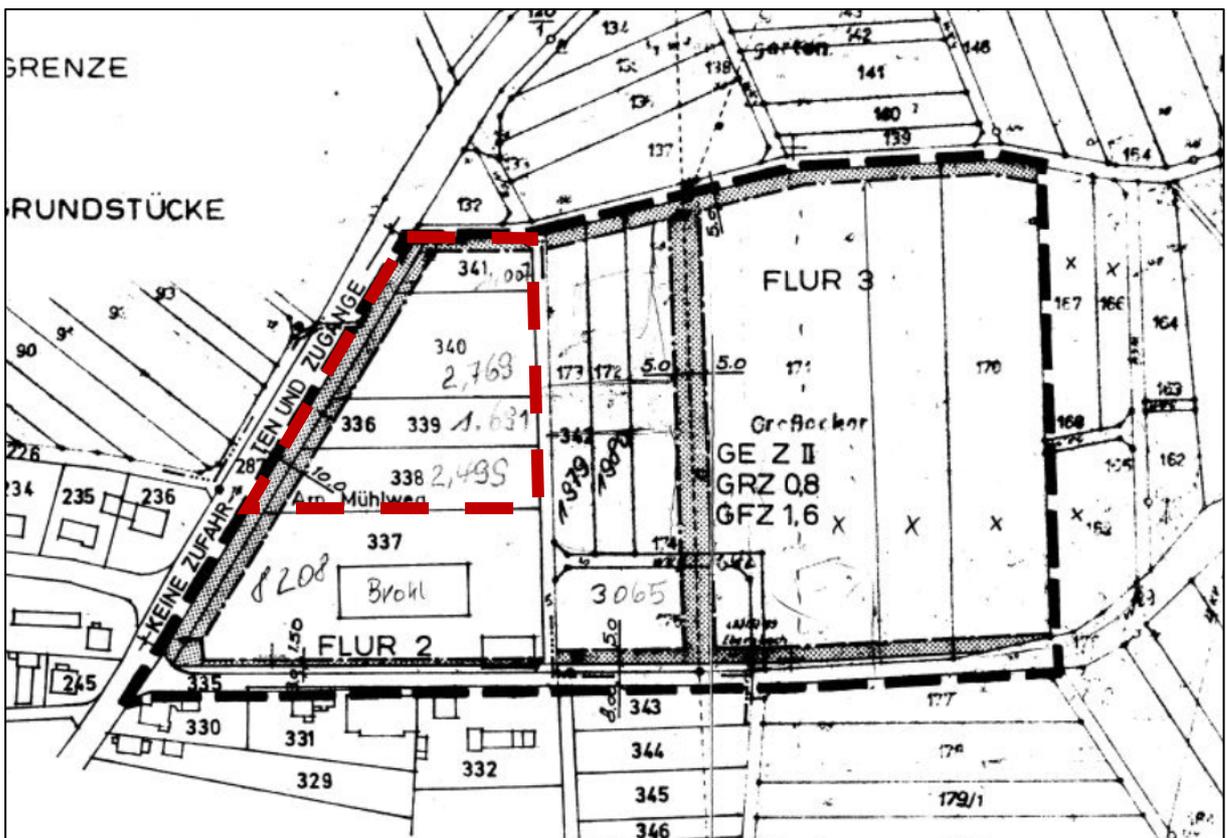


genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ aus dem Jahr 1971 vor, der zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeentwicklung im Ortsteil Fleisbach ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Ferner sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Aufnahme einer Emissionskontingentierung für einen Teilbereich des Gewerbegebietes. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

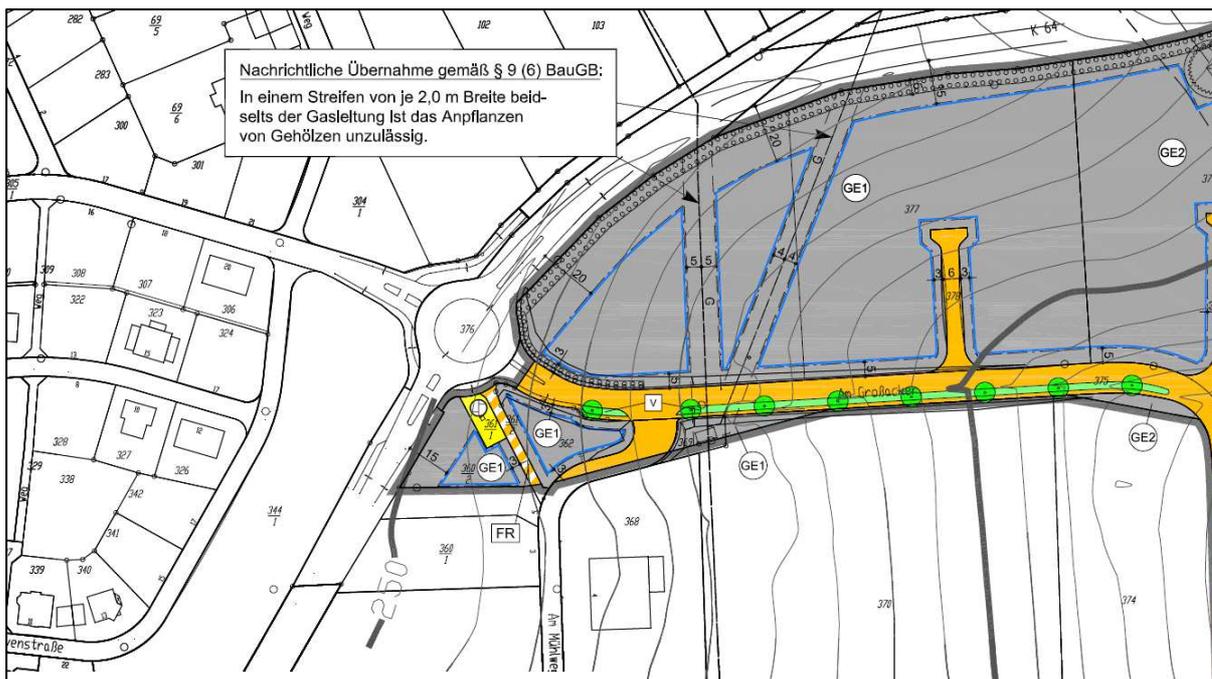
Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ mit Eintragung des Änderungsbereichs



genordet, ohne Maßstab

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Fleisbach Ost 3“ 1. Änderung an, der ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausweist. Um der gegenüberliegenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, enthält der Bebauungsplan für das GE1 eine Gliederung nach dem flächenbezogenen Schalleistungspegel (max. 55 dB(A)/m² tags, 40 dB(A)/m² nachts). Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ unberührt.

Ausschnitt Bebauungsplan „Fleisbach Ost 3“, 1. Änderung



genordet ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ ist ausschließlich die Aufnahme einer Emissionskontingentierung für das rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt insofern nicht. Von einer weiterführenden Betrachtung von Potentialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet oder Standortalternativen kann daher abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.10.2020 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Sinner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Sinn.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der K 64 über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz und weiter über die gemeindlichen Erschließungsstraßen Am Großacker und Am Mühlweg, über die grundsätzlich der Verkehr des Gewerbegebietes verkehrsgerecht abgewickelt werden kann. Eine Veränderung des Verkehrsgeschehens bzw. des Verkehrsaufkommens ist im Zuge der 2. Änderung nicht zu erwarten.

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Aufnahme einer Festsetzung zu Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ aus dem Jahr 1971 -auch in Bezug auf die Kreisstraße und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen- gelten unverändert fort.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ ist ausschließlich die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ gelten unverändert fort.

Wie eingangs bereits dargelegt, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel verfolgt, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, ohne dass die Nutzung innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes zu sehr beschränkt und die Gewerbeentwicklung negativ beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische

Untersuchung erstellt, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass durch eine Reduzierung des Emissionsverhaltens der künftigen Gewerbebetriebe innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs um $\Delta L = 2$ dB gegenüber dem Standardansatz, für die geplante Wohnbebauung im Bereich „Auf der Ebert“ 5. Änderung sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden können. Da bei einer Reduzierung von 2 dB auch die Gewerbegebietentwicklung nicht nennenswert eingeschränkt wird, setzt der Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 fest:

Bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen sind solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
58 dB(A)/m ²	43 dB(A)/m ²

Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Sinn während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ 2. Änderung.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum

Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Aufnahme einer Emissionskontingentierung. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Mühlweg und Großacker“ gelten unverändert fort. Ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden vorliegend nicht planungsrechtlich vorbereitet. Insofern entfällt die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz, welches in den umgebenden Erschließungsstraßen vorhanden ist. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da der § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Sinn zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

8. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in einem dieser Felder ist Bergbau betrieben worden. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Plangebietes stattgefunden.

10. Immissionsschutz

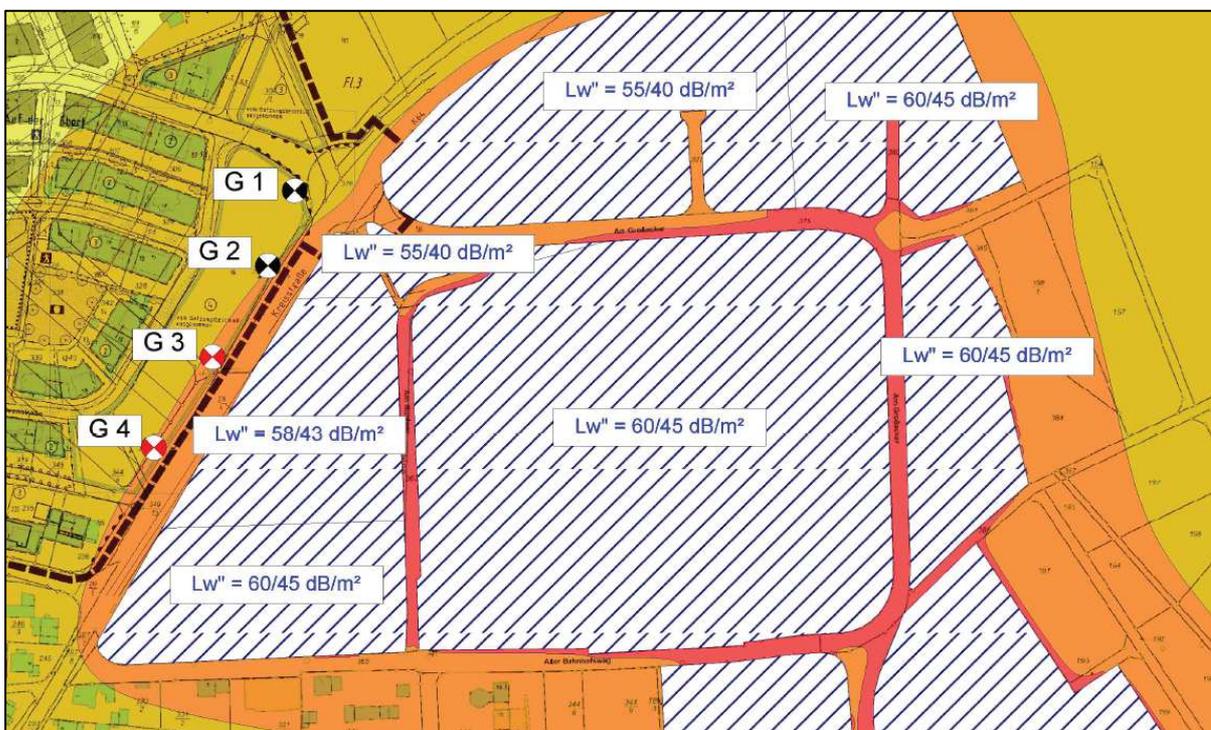
Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Wie bereits dargelegt, liegt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ aus dem Jahr 1971 vor, der ein Gewerbegebiet ausweist. Im Jahr 2000 wurde für die Wohnbauentwicklung westlich des Plangebietes -jenseits der Kreisstraße 64- der Bebauungsplan „Auf der Ebert“ aufgestellt, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Fläche zwischen Beethovenstraße und Kreisstraße war zunächst ebenfalls für eine Wohnbebauung vorgesehen, aufgrund der Gegenlage zum Gewerbegebiet wurde zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte jedoch zunächst auf eine Entwicklung verzichtet. Da sich die Gemeinde Sinn stetig mit der Nachfrage an Wohnraum konfrontiert sieht und konkrete Anfragen für eine Bebauung vorliegen, besteht die planerische Absicht mit dem Bebauungsplan „Auf der Ebert“ 5. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Oberste Maßgabe hierbei ist jedoch, dass trotz räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können und gleichzeitig bestehende Gewerbebetriebe in deren betrieblichen Abläufen durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Ferner darf auch die Gewerbegebietsentwicklung der noch unbebauten, aber planreifen Gewerbegrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Da das Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nur nach einer Einzelfallprüfung vereinbar ist, wurde zur Beurteilung der Gesamtlage eine

schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Der Schallgutachter kommt hier zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnung zeigt, dass für die die derzeit noch unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mühlweg und Großacker" zwischen der Kreisstraße und der Straße Am Mühlweg um $\Delta L = 2 \text{ dB}$ gegenüber dem Standardansatz reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel von $LW'' = 58/43 \text{ dB/m}^2$ festgesetzt werden müssen. Die Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden mit dieser Änderung eingehalten.

Für den bestehenden Gewerbebetrieb südlich als auch die Bereiche östlich angrenzend zum Plangebiet werden hingegen keine Einschränkungen bezüglich des Emissionsverhaltens erforderlich. Die sich nördlich des Plangebietes befindlichen Gewerbeflächen sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fleisbach Ost 3“ 1. Änderung in deren Emissionsverhalten begrenzt.

Lärmkarte Gewerbelärm tags, Berechnungshöhe 2,50 m.



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer)

Es bedarf daher im Bebauungsplan einer Emissionskontingentierung, die gewährleistet, dass eine Intensivierung der Nutzung zu keinen Einschränkungen bei den außerhalb des Plangebietes ansässigen Betrieben führt. Zugleich sind die Emissionen so zu begrenzen, dass bei dem angrenzend geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Hieraus folgend setzt der Bebauungsplan gemäß DIN 45691 eine Emissionskontingentierung gemäß schalltechnischer Untersuchung fest. Die Emissionskontingente beziehen sich auf maßgebliche Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebieten G1 bis G4 (vgl. vorangehende Kartendarstellung). Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21

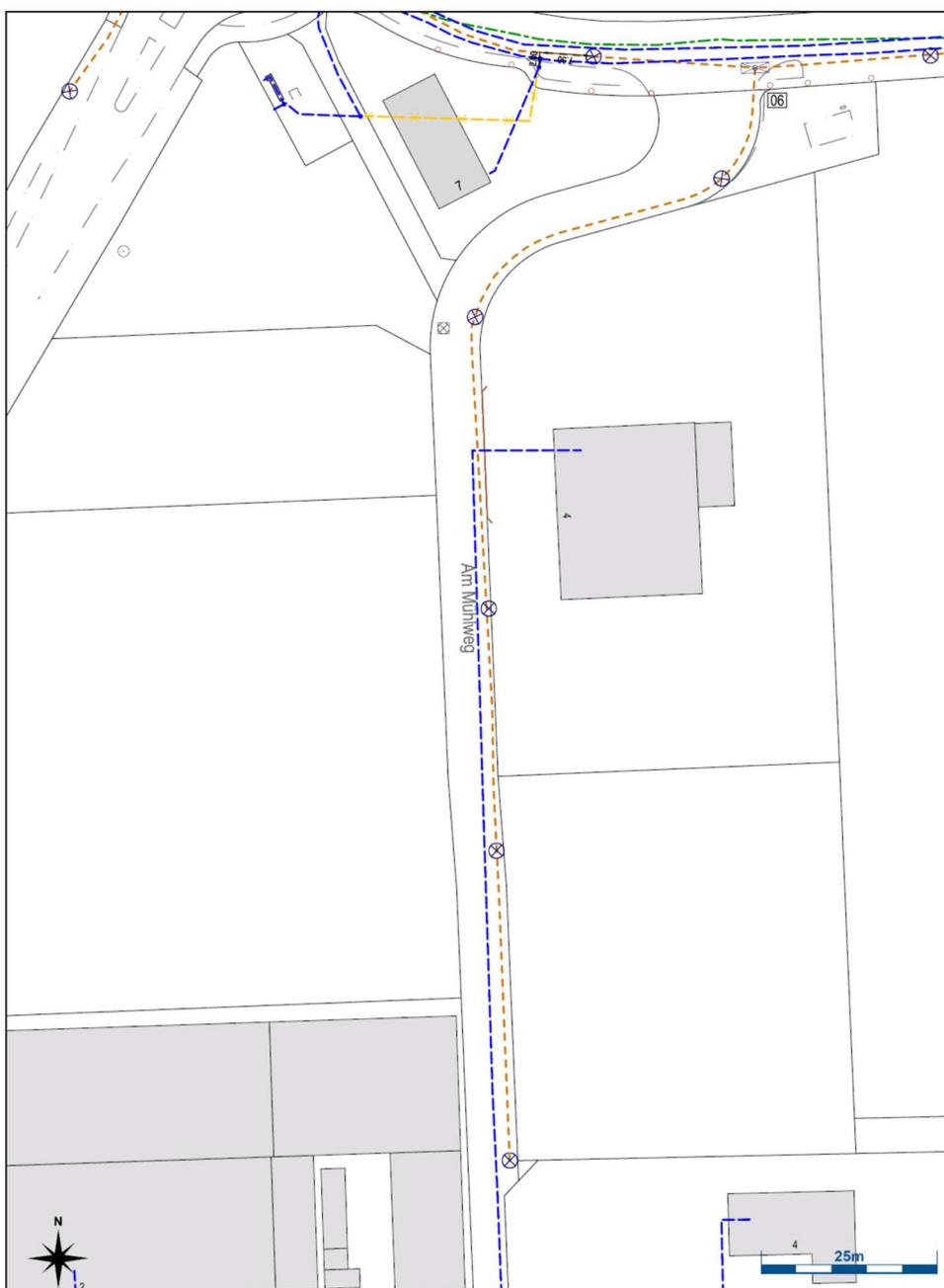
HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Sonstige Infrastruktur

EAM Netz GmbH

Die EAM Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass angrenzend zum Plangebiet Versorgungsleitungen verlaufen. Der Verlauf ist den nachfolgenden Lageplänen zu entnehmen,

Lageplan Strom



14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht Bebauungsplan „Am Mühlweg und Großacker“ 2. Änderung, Planungsbüro Fischer, Stand: 19.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Auf der Ebert“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 31.08.2020

Planstand: 19.07.2021

Projektnummer: 20-2367

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de