

Gemeinde Sinntal, OT Oberzell
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1
„Die Hofwiese“

Begründung

Fassung: 05/2022 Entwurf

Verfahrensübersicht: 23.05.2022 Beschluss zur Aufstellung der 1.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Die Hofwiese“ im OT Oberzell (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und Beschluss über die formelle Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (nach §§ 3,4 BauGB)

Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Begriffsdefinition und Allgemeine Angaben zum Vorhaben	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
2	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	6
2.1	Städtebauliche Konzeption	6
2.2	Planungen	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Bodenschutz und Lärm	7
2.6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
2.8	Allgemeine Hinweise	9
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	9
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	10
5	KLIMASCHUTZ	10
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	11
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	11
8	DENKMALSCHUTZ	12
9	BODENORDNUNG	12
10	KOSTEN	12
11	LITERATUR	12

ANLAGE 1: UMWELTSTECKBRIEF

1 Vorbemerkungen

1.1 Begriffsdefinition und Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Die Hofwiese“ wird im Folgenden als „**Plangebiet/Vorhabengebiet**“ bezeichnet. Die Firma HVV Heil Vermietung und Verpachtung UG wird nachfolgend als „**Vorhabenträger**“ bezeichnet.

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücksflächen des Vorhabengebietes im OT Oberzell beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes für betriebliches Wohnen am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Die Hofwiese“. Für die geplanten baulichen Ergänzungen auf dem Grundstück des Eigentümers / Vorhabenträgers soll der derzeit rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Hierfür wurde vom Eigentümer / Vorhabenträger, der Firma HVV Heil Vermietung und Verpachtung UG, gemäß § 12 BauGB ein Antrag zur 1. Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 „Die Hofwiese“ gestellt. Diesem wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Sinntal zugestimmt und die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Die Hofwiese“ damit beschlossen.

Die Planung beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Firmengeländes um ein Wohngebäude für die Nutzung als betriebliches Wohnen für den Betriebsinhaber. Geplant sind die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebenanlagen sowie die Entwicklung neuer Grünstrukturen auf dem Grundstück. Die verkehrliche Erschließung ist über das öffentliche Verkehrsnetz und über das bestehende Firmengelände gegeben.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Die Hofwiese“ bezieht sich ausschließlich auf den westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Sinntalstraße (L 3141) und betrifft die Flurstücke 61/1, 62/1, 63/3, 63/5 sowie Teile aus 61/2, 62/2, 63/4 und 63/6, der Flur 20, Gemarkung Oberzell. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 „Die Hofwiese“ umfasst eine Fläche von ca. 1.515 m² und ist der anliegenden Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen.

1.2 Verfahrensart

Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 „Die Hofwiese“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Dies ist möglich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die zulässige bebaute Grundfläche bzw. Grundfläche des Änderungsbereiches nicht größer als 20.000 m² ist (§13a Abs1 BauGB). Im beschleunigten Verfahren kann - wie auch im vereinfachten Verfahren - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Behörden- und Bürgerbeteiligung) nach §§ 3, 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange wird im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfordert keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, wird für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen in Form eines Umweltsteckbriefes vorgenommen. Dieser liegt als Anlage bei.

Schutz und Pflege unserer Umwelt gehören zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Kein Lebensbereich ist ausgeschlossen von der Verpflichtung, einen Beitrag zur Schonung und Besserung der Lebens- und Umweltbedingungen zu leisten. Vor diesem Hintergrund wird der Vorhaben- und Erschließungsplan konzipiert.

Folgende Gesichtspunkte sollen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Entwicklung und Aufwertung bestehender Siedlungsstrukturen (Innenentwicklung)
- Einbeziehung des Baugebietes durch intensive Begrünung in die Landschaft
- naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen

1.3 Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 „Die Hofwiese“ soll Planungsrecht für die geplante bauliche Erweiterung auf dem Firmengelände bzw. innerhalb der Gewerbeflächen geschaffen werden.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll eine Weiterentwicklung bzw. Nutzbarmachung von aktuell ungenutzten Flächen innerhalb des Gewerbebetriebes der hier ansässigen Firma HVV Heil Vermietung & Verpachtung UG erreicht werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes legt den Grundstein zur möglichen Nachverdichtung und somit zur Innenentwicklung und Stärkung des Gebietes an dieser Stelle. Zudem wird das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich bereits durch die bestehende Straße „Sinntalstraße“ voll erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Firmengelände der Firma HVV Heil Vermietung & Verpachtung UG gegeben. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt innerhalb des Firmengeländes über eine Zufahrt. Somit trägt die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur effektiveren Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur bei.

Die Planung beinhaltet die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Zufahrt als Wohnfläche für den Betriebsinhaber. Zudem werden Festsetzungen zur Entwicklung neuer privater Grünstrukturen, welche eine naturnahe und ökologische Gestaltung der Freiflächen ermöglicht, getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist eine städtebauliche und landschaftsgerechte Einbindung der geplanten baulichen Anlage im Gebiet selbst sowie in das Ortsbild gegeben.

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich grenzt westlich an die Sinntalstraße an. Östlich auf dem Betriebsgelände, jedoch durch eine größere Hecke getrennt, befinden sich verschiedene Lagerhallen und -flächen. Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzen Siedlungsflächen (Wohn-/Geschäftshaus), an den Änderungsbereich an.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung und Nutzung.

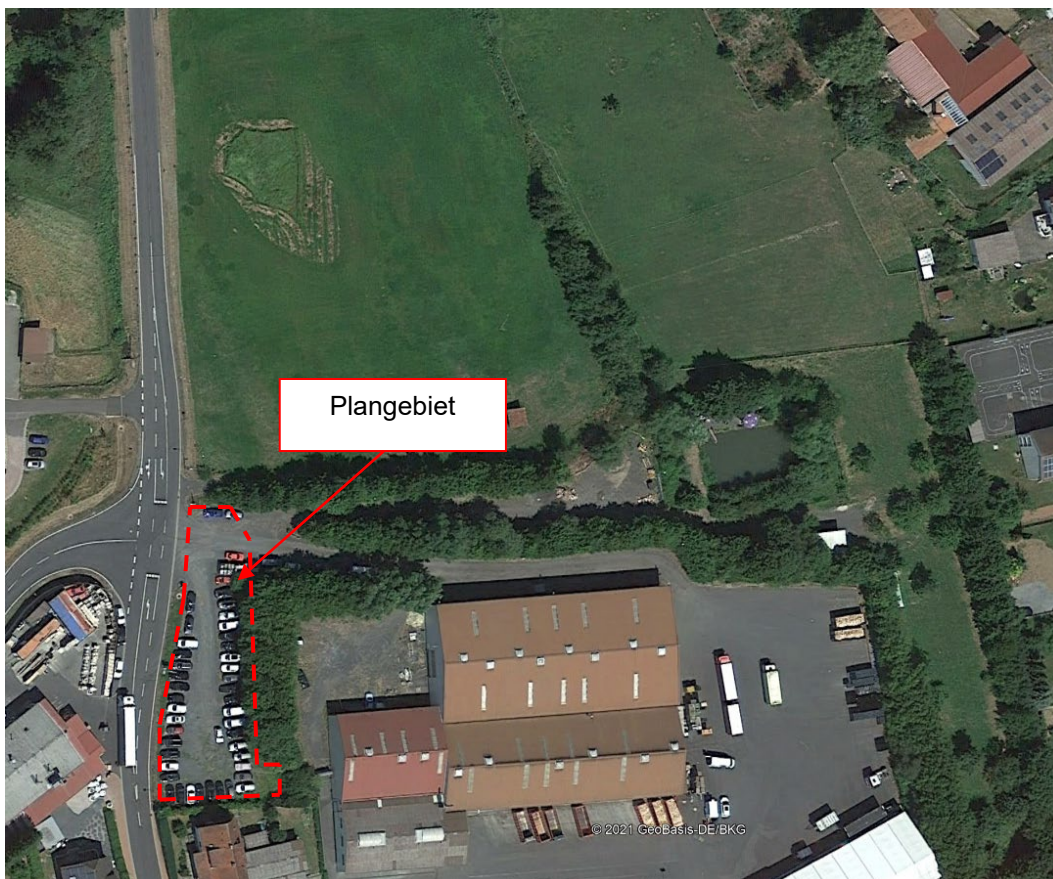


Abb. 1: Luftbild Ausschnitt OT Oberzell mit Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet für Siedlung im Bestand aus. In Richtung Norden schließen sich Flächen der Landwirtschaft an das Plangebiet, welche als Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet sind. Zudem erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet eine Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen.

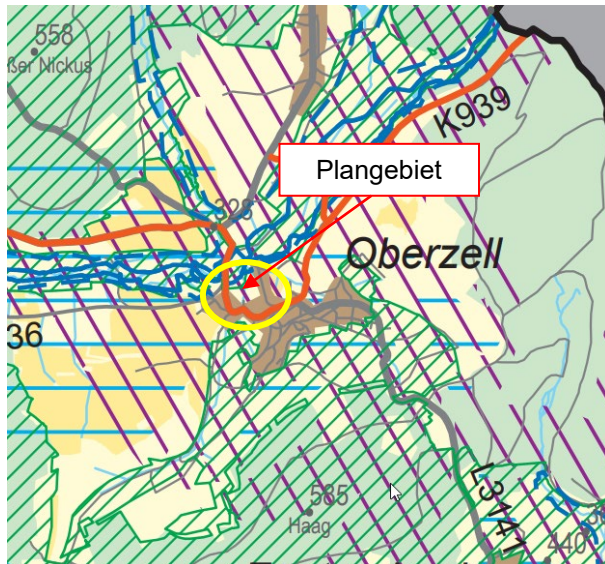


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen, 2010

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sinntal, Bereich OT Oberzell wird das Plangebiet bereits als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die im FNP ausgewiesene Mischgebietsfläche befindet sich südlich angrenzend an das Plangebiet.

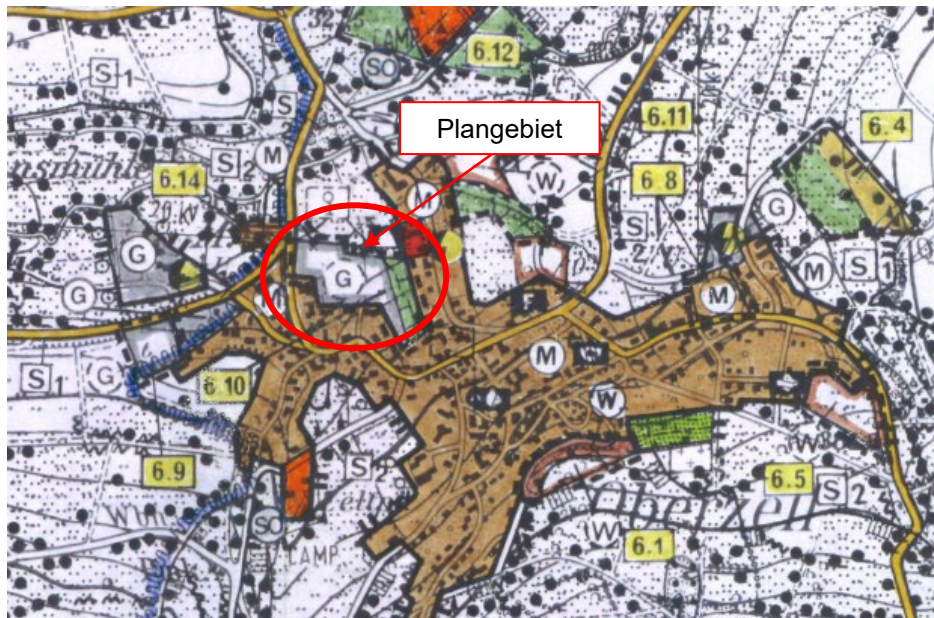


Abb. 3: Ausschnitt FNP der Gemeinde Sinntal, OT Oberzell mit Darstellung Lage des Plangebietes

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Die Hofwiese“ vor, welcher durch das Planvorhaben erstmalig geändert werden soll. Ziel der 1. Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht, um eine bauliche Erweiterung auf dem Firmengelände für betriebliches Wohnen zu erwirken.

Der Änderungsbereich innerhalb des Gewerbegebietes ist im rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplan zum Teil bereits als befestigte Fläche (Lagerfläche) sowie als private Grünfläche ausgewiesen.

Da es sich bei der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Die Hofwiese“ um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen werden nachfolgend in der Begründung erläutert.

2 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

2.1 Städtebauliche Konzeption

Durch das Planvorhaben wird eine im Bestand als Lagerfläche / Parkplatz genutzte Fläche (Schotterfläche) auf dem Firmengelände des Vorhabenträgers weiterentwickelt und kann sich so in die bestehenden südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen einfügen.

Durch die Umnutzung der Fläche kann eine sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich der Siedlung erfolgen und eine Inanspruchnahme von unbebauten/unversiegelten Flächen vermieden werden. Zudem bietet sich das Plangebiet aufgrund seiner bereits infrastrukturellen Erschließung für das Bauvorhaben an. Die Umnutzung der Bestandsfläche durch das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebenanlagen und privater Grünfläche, bewirkt einen Rückbau der vorhandenen Schotterfläche (Parkplatz) und schafft durch die grünordnerischen Festsetzungen mit den geplanten Pflanzungen eine ökologische und mikroklimatische Aufwertung der Fläche bzw. des Änderungsbereichs.

Das Planvorhaben leistet durch die Nachverdichtung einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung und entspricht damit den Vorgaben des BauGBs § 1a Abs. 2 mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Maßnahmen umzusetzen, die die Bodenversiegelung auf das notwendigste begrenzt.

Alternativenprüfung

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Gewerbegebietsfläche möchte hier in unmittelbarer Nähe zu seinem Gewerbebetrieb bzw. auf dem Gelände ein Wohnhaus für „Betriebswohnen“ errichten. Durch die geplante Lage des Wohnhauses an der Sinntalstraße, können die bestehenden angrenzenden Siedlungsstrukturen ortstypisch weiterentwickelt werden. Die Erschließung der Fläche ist bereits gegeben, eine Zufahrt ist ebenfalls vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen geschotterten Bereich welcher als Lager- und Abstellfläche etwas ungeordnet erscheint. Durch das Vorhaben kann diese Fläche optisch und auch naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Andere, für den Vorhabenträger geeignete Flächen, stehen im direkten Umfeld nicht zur Verfügung.

2.2 Planungen

Um die geplante bauliche Anlage im Geltungsbereich in das Ort- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) getroffen.

Hinsichtlich der Abstandsregelungen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gauben etc. sowie der Gestaltung der Grundstücke gelten die örtlichen Satzungen der Gemeinde Sinntal sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Sinntalstraße“ (L 3141). Hier ist bereits eine Zufahrt in das Gewerbegebiet im Bestand vorhanden und soll auch weiterhin genutzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine private Zufahrt zum Gebäude neu herzustellen.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Gewerbegebiet bereits an, weitere Leitungen befinden sich im angrenzenden Straßenraum, so dass entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen/ Medien liegen ebenfalls im Gewerbegebiet selbst an und können für das geplante Wohnhaus erweitert werden.

2.5 Bodenschutz und Lärm

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine bereits anthropogen überformte Fläche ohne Vorkommen natürlichen Böden. Durch das geplante Vorhaben werden die Bedingungen, im Hinblick auf den Bodenschutz durch die Anlage von Grünflächen hier im Plangebiet deutlich gegenüber dem Bestand verbessert.

Im Allgemeinen ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch die bestehenden betrieblichen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsfläche kann es zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zu erhöhten Lärmimmissionen kommen. Bei den aktuellen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes handelt es sich nicht um lärmintensive Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen. Die Betriebszeiten der bestehenden betrieblichen Nutzungen beschränken sich aktuell auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr). Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen müssen daher hier nicht getroffen werden, können jedoch vom Vorhabenträger selbst im Zuge der Bauausführung vorgesehen werden.

2.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich richtet sich die geplante Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen. Die geplante Bebauung ist in den Vorhabenplänen in Ihren baulichen Ausmaßnahmen dargestellt. Die Vorhabenpläne sind Bestandteil der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Die Hofwiese“.

Nachfolgend werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert.

Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit den erforderlichen Nebenanlagen (Terrasse, Garage und Zufahrt) für betriebliches Wohnen. Das Vorhabengebiet wird daher als GE - Gewerbegebiet im Sinne des §8 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnen/Betriebswohnung“ gemäß §8 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Wohnhaus welches für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, der dem Gewerbegebiet zugeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauung soll sich in das Ortsbild einfügen.

Für die Bebauung / Wohngebäude ist eine zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise zulässig, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Es ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Die maximal bauliche Höhe (Firsthöhe) beträgt 12,50 m über der Bezugshöhe. Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an der Oberkante der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden öffentlichen Straße und ist wie folgt zu ermitteln: Ein von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachten Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes bzw. der Baugrenzen darf maximal eine Grundfläche (GF) von 170 m² überbaut werden. Die maximale überbaubare Grundstücksfläche darf durch Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die Abstandflächen dürfen unabhängig von der Hessischen Bauordnung (HBO) auf benachbarten Grünflächen liegen. Ein Brandschutzmindestabstand von 5,00 m zum südlichen Bestandsgebäude ist zwingend einzuhalten. Abweichungen von Abstandflächen gemäß HBO sind möglich, wenn diese durch Baukosten geregelt werden.

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die im Planteil dargestellten Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der „Sinntalstraße“ (L 3141). Weitere Zu-/Ausfahrtsbereiche an der „Sinntalstraße“ sind nicht zulässig.

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (privaten Grünflächen) sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei sind die Vorgaben des Freiflächenplans (Vorhabenplan Blatt 1) verbindlich und umzusetzen.

Nachfolgende Festsetzungen wurden für die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen getroffen:

- Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche ist pro angefangene 350 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität sind gemäß der Pflanzenliste zu entnehmen.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze bzw. Grenze des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Straße heimische Sträucher als Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Arten und Pflanzqualität sind gemäß der Pflanzenliste zu entnehmen.
- Kies-, Stein- und Glasschüttungen zur Gestaltung der Freiflächen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie:
 - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
 - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen.

Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um öffentliche Straßennebenflächen (Bankette), welche als Schotterrassen angelegt sind und weiterhin als Bankettgrün zu erhalten und zu pflegen sind.

Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Bäume, Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 cm)

Acer campestre (Feldahorn)	Juglans regia (Walnuß)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Malus sylvestris (Wildapfel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus pyra (Holzbirne)	Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Obstgehölze, Hochstamm, StU 12-14 cm

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle

Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch

Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Acer campestre (Feldahorn)	Salix caprea (Sal-Weide)
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	Cornus controversa (Etagenhartriegel)

Sträucher (Einfriedungen, Abpflanzungen, Hecken), mind. 2x. verpflanzt 60-100 cm hoch

Berberis vulgaris (Sauerdorn, heimisch)	Berberis julianae (Großblättrige Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch)
Philadelphus ‚Erectus‘ (Heckenjasmin)	Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Zierjohannisbeere)	Salix spec. (Weiden)
Spirea thunbergii (Frühlings-Spiere)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten, mind. 2x. verpflanz 60-100 cm hoch

Buddleja davidii (Sommerflieder)	Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Deutzia hybrida (Deutzie)	Hamamelis mollis (Zaubernuss)
Hydrangea spec. (Hortensie)	Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Syringa vulgaris (Flieder)	Sommerspiere (Spirea bumaldii)

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das geplante Vorhaben soll die umgebenden Baustrukturen im positiven Sinne ergänzen und das Ortsbild entlang der Sinntalstraße im Bereich des Geltungsbereiches aufwerten.

Für das Plangebiet wurden daher nachfolgende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO getroffen:

- Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen, wenn die Dächer nicht anderen Nutzungen (Dachterrasse, Photovoltaik) zur Verfügung stehen.

2.8 Allgemeine Hinweise

Außerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1 „Die Hofwiese“ gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Die Hofwiese“ weiterhin.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 „Die Hofwiese“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfordert keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie kein Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, wird für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen in Form eines Umweltsteckbriefes vorgenommen. Dieser liegt als Anlage bei.

Der Umweltsteckbrief enthält eine verkürzte Darstellung der zu umweltschützenden Belange der Schutzgüter des UVP. Er ist gesonderter Bestandteil der Begründung und liegt der Begründung zum Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage bei.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen

Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet auf die Artengruppen der Reptilien (Zauneidechsen), Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel, beziehen. Diese Arten/Artengruppen werden auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht.

Die Ergebnisse fließen in den Umweltsteckbrief zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein.

4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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.

Die durch den aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung soll sich durch getroffene Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Gewerbefläche. Hier gelten die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbefläche von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. Bei den aktuellen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes handelt es sich nicht um Lärmintensive Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen.

Die geplante Ausweisung der Gewerbefläche mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnen“ steht somit nicht im Konflikt mit den bestehenden angrenzenden Nutzungen. Mögliche lärmintensive betriebliche Nutzungen beschränken sich aktuell auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr). Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen müssen daher hier nicht getroffen werden, können jedoch vom Vorhabenträger selbst im Zuge der Bauausführung vorgesehen werden.

Alle sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse in besiedelten Räumen werden in der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Die Hofwiese“ die überbaubaren Flächen auf ein Minimum begrenzt, um somit neue Grün- und Freiflächen herzustellen und zu entwickeln. Die Lage der geplanten Bebauung sowie die bauliche Höhe wurden so festgesetzt, um vorhandenen Luftleitbahnen nicht negativ zu beeinflussen. Da die geplante Bebauung nur moderat den Siedlungsverbund erweitert, werden keine negativen Beeinträchtigungen der bestehenden Klima-/Luft-Verhältnisse vor Ort erwartet.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung

von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes selbst liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, jedoch grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG des Fließgewässers „Schmale Sinn“ an.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasser oder Heilquellenschutzschutzgebiet. Außerhalb des Plangebietes befindet sich im Westen das ausgewiesene Trinkwasserschutzgebietes WSG Sinntal, TB Oberzell, Schutzzone III (WSG-ID 435-112). Das Trinkwasserschutzgebiet wird durch die Landesstraße L 3141 (Sinntalstraße) vom Plangebiet räumlich abgetrennt.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nachzeitigem Kenntnisstand im Bereich der „Sinntalstraße“ am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu herzustellen und an das vorhandene Mischsystem anzuschließen.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, indem Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Nebenanlagen getroffen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Da es sich bei der überplanten Fläche um bereits teilversiegelte Böden handelt, kommt es durch das Vorhaben durch die Ausweisung der privaten Grünflächen zu einer Entsiegelung und somit einer Verbesserung der Bodenfunktionen im Plangebiet selbst.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Norden, Westen und Osten mehrere Gewässerachsen des Fließgewässers „Schmale Sinn“.

8 Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Die Hofwiese“ bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Eigentum des Vorhabenträgers.

10 Kosten

Der Gemeinde Sinntal entstehen aus dem Vollzug der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Erschließungs- und Planungskosten. Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, auf der Grundlage des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB mit der Gemeinde Sinntal.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis zum Satzungsbeschluss gegenüber der Gemeinde Sinntal in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zur Realisierung des Vorhabens sowie zur Übernahme aller Kosten.

11 Literatur

Geodaten des HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand jeweils Februar 2022, aktualisiert 05.2022):

- BodenViewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de>)
- Natureg Viewer Hessen (<https://natureg.hessen.de>)
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (<https://gruschu.hessen.de>)
- Überschwemmungsgebiete (*Überschwemmungsgebiete Hessen nach §45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie* – <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)
- Grundwasserbeschaffenheitsbericht HALUNG (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/grundwasser/artikel/Grundwasserbeschaffenheitsbericht_2017.pdf)