



Gemeinde Sinn

Bebauungsplan „Aufm Beul“

Begründung



Planstand: Vorentwurf 02/2023

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen, Planungserfordernisse	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Dorfentwicklungsprogramm	5
3.4	Feuerwehrbedarfsplanung	6
3.5	Alternativdiskussion.....	9
4	Festsetzungen	9
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	10
5.1	Verfahren.....	10
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	11
5.2.1	Gewässerschutz.....	11
5.2.2	Bodenschutz.....	11
5.2.3	Erschließung	13
5.3	Verkehr.....	13
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	13
5.5	Bodenordnung, städtebauliche Daten	13

Wetzlar, Februar 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Zur Sicherung der Ausstattung für den Brand- und Katastrophenschutz ist der Neubau eines Feuerwehrhauses für den neuen Schutzbereich 2 der Gemeinde Sinn erforderlich geworden. Die für den Neubau zwischen den Ortsteilen Fleisbach und Edingen vorgesehenen Grundstücke liegen im Außenbereich. Feuerwehrhäuser gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulassungsfähig sind, für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

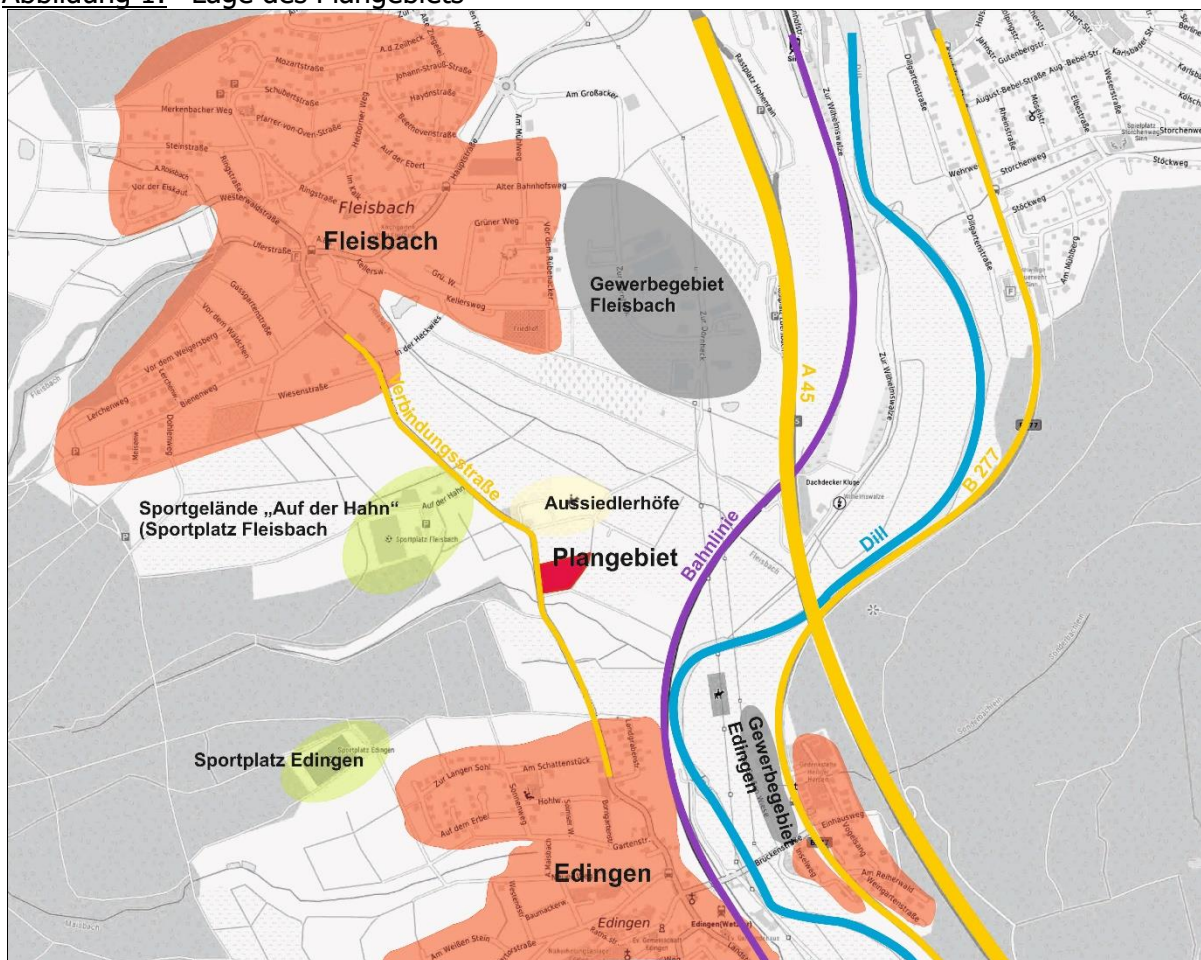
Vor der Festlegung auf den Standort wurde durch die Gemeinde geprüft, ob und welche anderen Flächen im Bereich des einsatztaktischen Mittelpunkts im Schutzbereich verfügbar sind. Dabei hat sich gezeigt, dass allein eine Möglichkeit zum Erwerb der im Bebauungsplan erfassten Grundstücke möglich ist.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Fleisbach die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 98 und 99 sowie einen Teil der straßenbegleitenden Wegeparzelle 97.

Es liegt an der Verbindungsstraße Fleisbach - Edingen (ehem. K 64) südlich der Aussiedlerhöfe.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



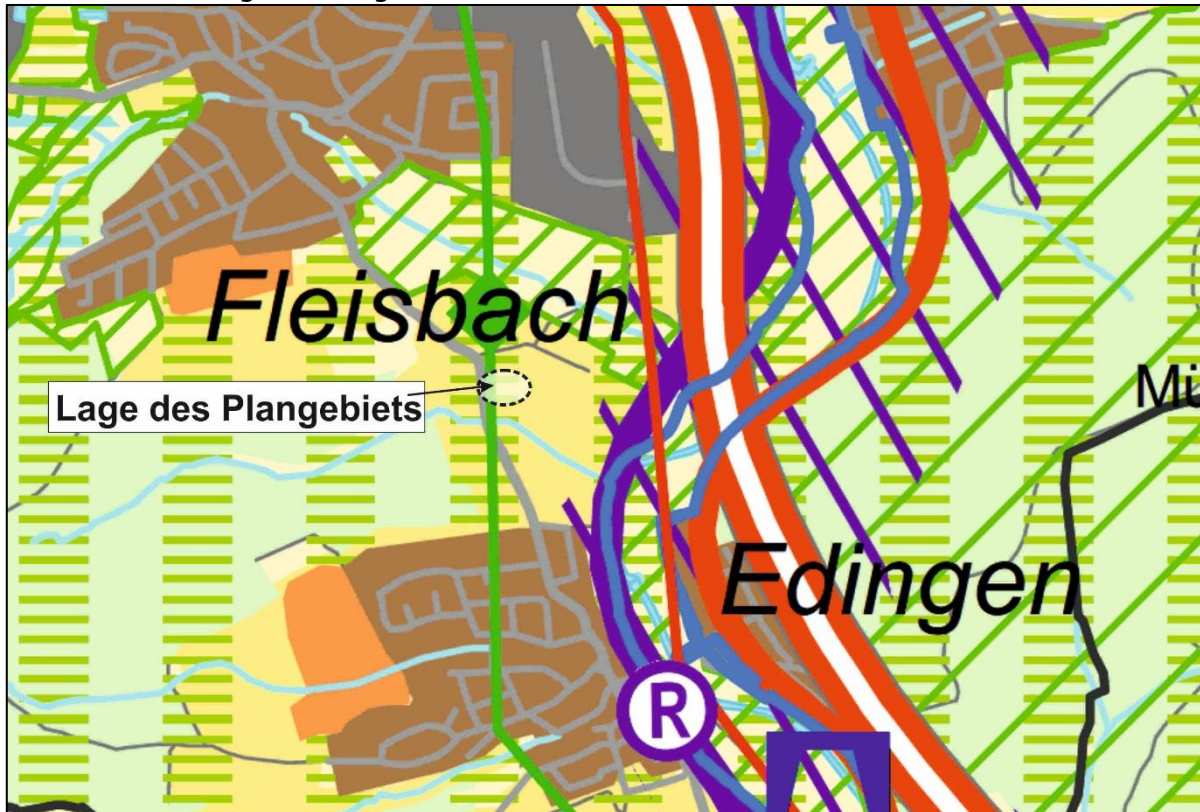
Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Planungserfordernisse

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



Das Plangebiet liegt innerhalb von *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*. Beide Gebietskategorien schließen zunächst eine Bebauung aus, zudem liegt der Planstandort abgesetzt von der Ortslage und bildet insofern einen raumordnerisch und städtebaulich unerwünschten Siedlungssplitter.

Die Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden. Sie sind als Grünland genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme des vergleichsweise kleinflächigen Plangebiets, das am Rand der bewirtschafteten Flächen liegt, keine existenzielle Bedeutung für den bewirtschaftenden Betrieb hat.

Die Sicherung des Brandschutzes in der Gemeinde ist eine grundlegende, dringende Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die gestiegenen technischen und baulichen Anforderungen an Feuerwehrgebäude machen es der Gemeinde wirtschaftlich unmöglich, für jeden Ortsteil ein eigenes neues Feuerwehrhaus zu bauen. Flächenmäßig könnten Neubauten in den Ortsteilen auch nicht an den Bestandsstandorten angeordnet werden, es müsste auch hier auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden. Insgesamt wäre die Flächeninanspruchnahme größer als bei der Realisierung eines Gemeinschaftsstandortes. Aufgrund der einzuhaltenden Hilfsfristen ist der Standortradius begrenzt. Zwischen Fleisbach und Edingen gibt es keinen Bereich, der nicht als Regionaler Grünzug gewidmet ist. Die Funktionen des Vorranggebiets werden, auch mit Blick auf die bereits ausgeübten Nutzungen (Sportanlagen, Aussiedlerhöfe) nicht zusätzlich beeinträchtigt. Aus Sicht der Gemeinde kommt den zwingenden Anforderung an den

Brandschutz ein überwiegendes Gemeinwohlinteresse zu, dass die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt.

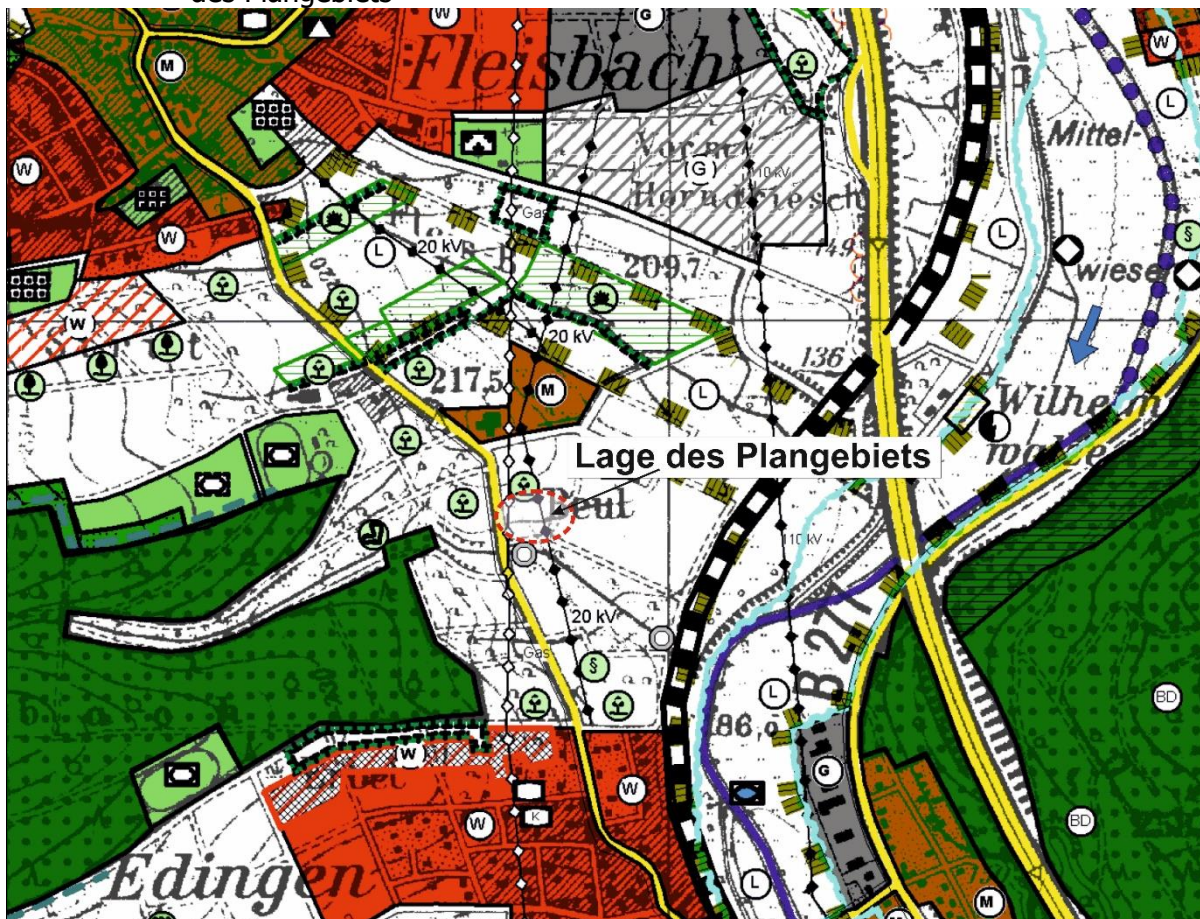
3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinn Teil der landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich. Hinsichtlich der geplanten Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf widerspricht die Planung der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan.

Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Sinn (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.3 Dorfentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Sinn ist mit der Laufzeit von 2017 bis 2024 Förderschwerpunkt im hessischen Dorfentwicklungsprogramm. Maßnahmen der Dorferneuerung dienen der nachhaltigen Innenentwicklung, städtebauliche Entwicklungen sollen demnach innerhalb des Bestands realisiert werden. Der Erhalt der historischen Ortskerne sowohl in Bezug auf ihren geschichtlich-städtebaulichen Wert wie auch für die Erfüllung ihrer zentralen Funktionen sind Kern und wesentlicher Bestandteil der Dorfentwicklungsplanung. Damit verbunden ist, dass die Neuausweisung

von Baugebieten vermieden werden soll, andere Entwicklungen als im Innenbereich sind auf ihre Verträglichkeit in Bezug auf die Ziele des Förderprogramms zu prüfen.

Die Notwendigkeit zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses ergibt sich aus der Bedarfssituation zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes. Rahmenbedingungen sind im Wesentlichen

- die baulichen Mängel und der Sanierungsbedarf an den bestehenden Feuerwehrhäusern Fleisbach und Edingen,
- der Platzmangel zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten,
- die Ausstattungsdefizite bei Räumlichkeiten für die Einsatzkräfte
- die bessere Wirtschaftlichkeit eines gemeinsamen Hauses anstelle des Neubaus von zwei getrennten Feuerwehrhäusern in den Ortsteilen.

Die Prüfungen im Rahmen des *Bedarfs- und Entwicklungsplanes für die Gemeinde Sinn für den Standortalternativen* hat gezeigt, dass die bestehenden Feuerwehrhäuser nicht ertüchtigt werden können. Für einen Neubau sind die Kriterien Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Grundstücksverfügbarkeit, Anbindung an das Straßennetz und zentrale Lage innerhalb des Einsatzgebiets zur Wahrung der Hilfsfristen die entscheidenden Faktoren im Rahmen der Alternativenprüfung.

3.4 Feuerwehrbedarfsplanung

Aus dem „*Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe*“ für die Gemeinde Sinn¹ ergeben sich die Anforderungen für die Sicherung des Brandschutzes in der Gemeinde.

Aktuell ist jedem Ortsteil der Gemeinde ein Schutzbereich zugeordnet, die gesetzlichen Hilfsfristen sind eingehalten.

Die beiden Feuerwehrhäuser in den Schutzbereichen Fleisbach und Edingen sind nach den Ergebnissen der Bestandsprüfung nicht zukunftsfähig. Eine Sanierung bzw. Erweiterung (u.a. Erweiterung auf UVV gemäße Stellplatzgröße, sowie Einrichtung der benötigten Parkplätze) scheidet in beiden Fällen aus Platzgründen aus.

Kurz zusammengefasst umfassen die Mängel in den beiden Häusern folgende Punkte:

Fleisbach:

- Gebäudebaujahr: 1908,
- keine eigenen Parkplätze,
- Schulungsraum durch Prüfdienst Hessen und Unfallkasse Hessen gesperrt,
- Kein Stauraum vor den Hallentoren,
- Umkleiden und Sanitärräume rot geprüft,
- Unzureichende Stellplatzgrößen für die Einsatzfahrzeuge,
- Materiallager in extern angemieteten Räumlichkeiten.

Edingen:

- Gebäudebaujahr: 1969,
- Schimmelbefall in der Fahrzeughalle,
- Kein Stauraum vor den Hallentoren,
- Parkplätze für Einsatzkräfte nicht ausreichend,
- Umkleiden und Sanitärräume z.T. rot geprüft,
- Unzureichende Stellplatzgrößen für die Einsatzfahrzeuge,
- Materiallager in extern angemieteten Räumlichkeiten.

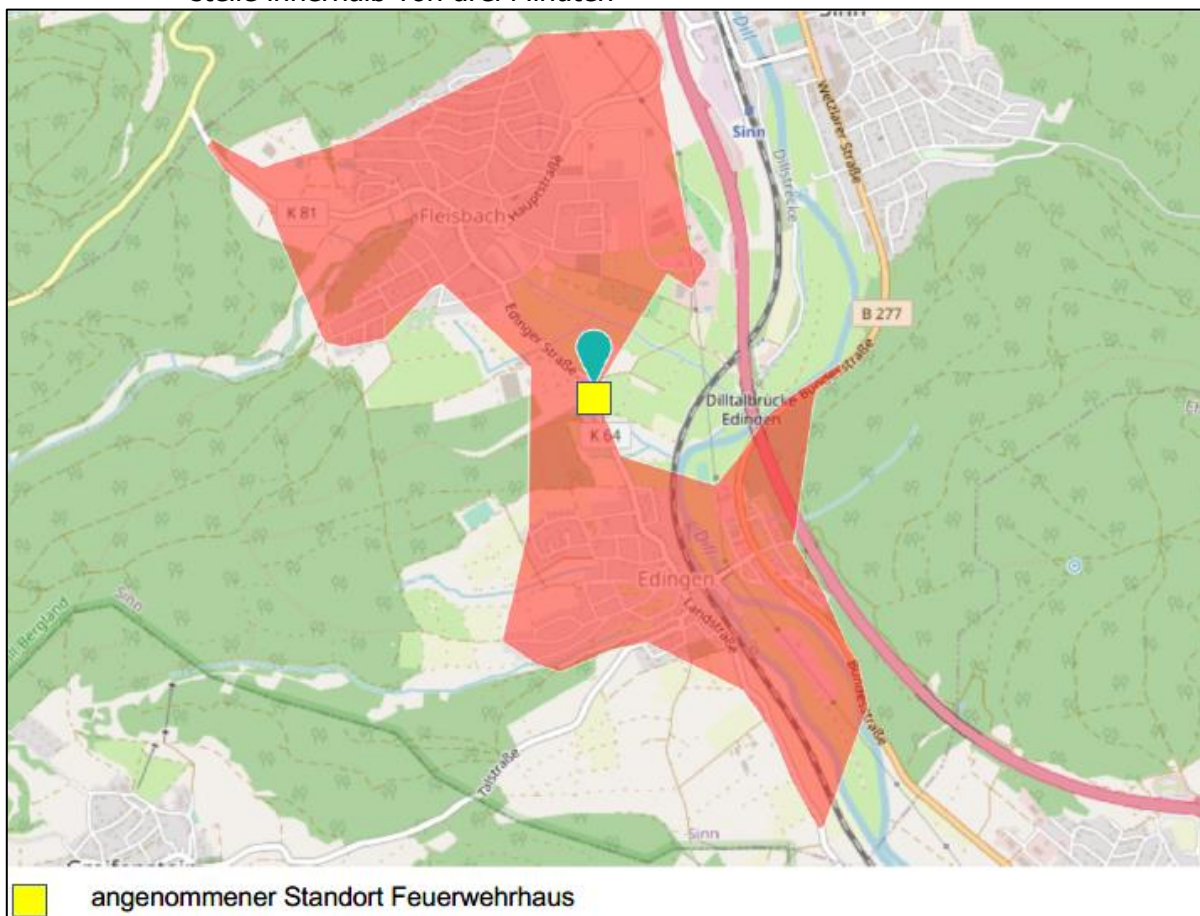
Um auch zukünftig den gemeindlichen Brandschutz sicherzustellen, besteht dringender Handlungsbedarf. Im *Bedarfs- und Entwicklungsplan* wird festgestellt, dass von keinem der drei bestehenden Standorte (Sinn, Fleisbach, Edingen) das gesamte Gemeindegebiet abgedeckt werden kann (bestätigt durch die obere Aufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 26.05.2015).

¹ Lahn-Dill-Kreis, Endstand 01.12.2020

Die mangelbehafteten Feuerwehrhäuser in Edingen und Fleisbach lassen sich an ihren jetzigen Standorten nicht erweitern bzw. auf einen den Vorschriften der Arbeitssicherheit und einschlägigen Normen entsprechenden Stand bringen. Aufgrund des bekannten maroden Zustandes der Feuerwehrhäuser Edingen und Fleisbach und der Sicherheitsmängel der Gebäude ist ein Ersatzneubau für beide bedarfsnotwendig.

Als Lösung für die Gebäudeproblematik in den Schutzbereichen Edingen und Fleisbach kommt entweder der Neubau von zwei Feuerwehrhäusern im jeweiligen Schutzbereich in Betracht oder der Neubau eines gemeinsamen Standortes und die Zusammenfassung der Schutzbereiche Edingen und Fleisbach an geeigneter Stelle.

Abbildung 4: Neuer Schutzbereich 2 mit Darstellung der Fahrzeit von Wache 2 zur Einsatzstelle innerhalb von drei Minuten



Bildquelle: Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe“ für die Gemeinde Sinn (12/2020)

Seitens der Gemeinde wurden in dem in Frage kommenden Bereich Standortoptionen geprüft, die entsprechend gut verkehrlich angebunden sind und die erforderliche Größe für die notwendigen Einrichtungen und baulichen Anlagen haben. An keinem der im Umkreis des zentralen Punktes (vgl. Abb. 6) denkbaren Bereich konnten andere als die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Grundstücke verfügbar gemacht werden.

Im nahe gelegenen Gewerbegebiet Fleisbach Ost sind keine Grundstücke mehr frei und die Anfahrzeiten im Rahmen der 10-Minuten Hilfsfrist könnten nicht eingehalten werden.

Im Rahmen eines umfassenden Abstimmungsprozesses zwischen der Feuerwehrleitung, der Gemeindeverwaltung und den Vereinsmitgliedern wurde der Lösung für einen gemeinsamen Neubau zugestimmt. Der Neubau muss zur Einhaltung der Hilfsfrist an einem geeigneten,

möglichst zentralen Standort errichtet werden. Nach Auswertung der Wohnorte und Arbeitsstätten der Einsatzkräfte ergab sich eine Fläche im Bereich der Aussiedlerhöfe zwischen den Ortsteilen Edingen und Fleisbach.

Während die Ortsvereine selbstständig weiter bestehenbleiben können, wird das Gemeindegebiet zukünftig in zwei Schutzbereiche untergliedert. Während der Schutzbereich Sinn als neuer Schutzbereich 1 bestehen bleibt, werden die Schutzbereiche Fleisbach und Edingen zum neuen Schutzbereich 2 zusammengefasst. Vom zentralen Standort aus ist der gesamte Schutzbereich innerhalb einer Fahrzeit von drei Minuten abdeckbar.

Die städtebaulich relevanten Eckdaten eines gemeinsamen neuen Feuerwehrhauses „Wache 2“ umfassen den Platzbedarf für Umkleide-, Schulungs- und Sanitärräume für 60 aktive Feuerwehrkameradinnen und -kameraden, sowie 20 Jugendliche. Es sind 4 Fahrzeugstellplätze der Größe 1 gemäß DIN 14092 notwendig (Tor-Durchfahrtsbreite 3,6 m, Durchfahrtshöhe 4 m). Referenzbeispiele in der Region sind die Feuerwehrhäuser in Ehringshausen-Katzenfurt und in Breitscheid).

Abbildung 5: Konzeptplanung Neubau Feuerwehrhaus Edingen-Fleisbach



Bildquelle: Konzeptplanung Bergmann & Müller, Ehringshausen (04.07.2022)

3.5 Alternativendiskussion

Vor dem Hintergrund der Bedarfsanforderungen kommen neben dem ausgewählten Plangebiet für den Feuerwehrstandort insgesamt grundsätzlich vier theoretische Standortalternativen in Frage, die von der Lage vergleichbar sind und die auch die Einhaltung der Hilfsfrist gewährleisten würden.

Hinsichtlich der raumordnerischen Betroffenheiten ist festzuhalten, dass für die Alternativbereiche dieselben Raumordnungsziele gelten wie für das Plangebiet: *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*.

Allein hinsichtlich der Zersiedlungswirkung hätten sie leichte Vorteile, weil die Feuerwehrhalle näher an bereits bestehenden Nutzungsstrukturen läge.

Allen Alternativflächen gemeinsam ist, dass eigentümerseitig ein Verkauf der Flächen an die Gemeinde ausgeschlossen wurde, wie eine Prüfung der Erwerbsoptionen im Vorfeld der Planung ergeben hat.

Ungeachtet der eigentumsrechtlichen Verhältnisse sind die nachfolgend genannten Sachverhalte für die Standortwahl ausschlaggebend.

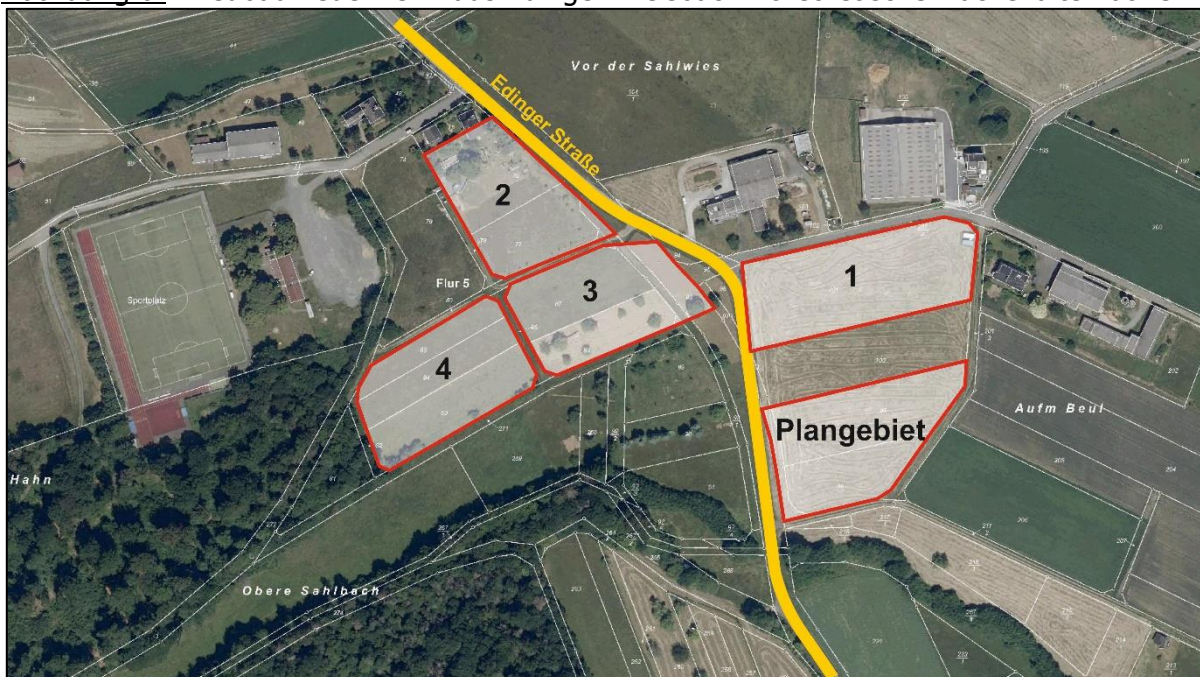
Fläche 1: hofnahe Bewirtschaftungsfläche, Verkauf durch Eigentümer ausgeschlossen.

Fläche 2: nördlicher Bereich Teil der hier ausgeübten Nutzungen am Gebäudebestand, damit keine ausreichende Flächengröße

Fläche 3: stärkere Geländeneigung in der Innenkurve der Edinger Straße. Baumbestand.

Fläche 4: stärkere Geländeneigung in der Innenkurve der Edinger Straße, zusätzlich längerer Erschließungsweg. Baumbestand.

Abbildung 6: Neubau Feuerwehrhaus Edingen-Fleisbach - theoretische Flächenalternativen



Bildquelle: Geoportal Hessen

4 Festsetzungen

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für den Neubau eines Feuerwehrhauses auszuweisen. Andere Nutzungen sind für die Flächen zwischen Fleisbach und Edingen nicht vorgesehen. Zur eindeutigen Zuordnung der zukünftigen Zweckbestimmung, wird eine Fläche

für den Gemeinbedarf - Feuerwehr festgesetzt. Die Abgrenzungen sind so gewählt, dass die baulichen Anforderungen (vgl. Abschnitt 3.4, Feuerwehrbedarfsplanung) umgesetzt werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet ist ca. 6.100 qm groß, die überbaubare Fläche wird mit insgesamt ca. 3.000 qm festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ($FH_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie sind großzügig abgegrenzt, um ausreichend Spielräume für die Anordnung notwendiger Gebäude und die notwendigerweise zu befestigenden Außenflächen (Alarmhof, Stellplätze, Zufahrten) zu bekommen.

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist eine Konzeptplanung (Stand: 07/2022), in der die zukünftige Flächenaufteilung dargestellt ist (vgl. Abb. 5).

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass PKW- Stellplätze in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster). Darüber hinaus werden Bestimmungen dieser Art für die notwendigen, zweckgebundenen Freiflächenfestsetzungen nicht getroffen.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind alle für den ausgewählten Standort erfassten Grundstücke. Für das Vorhaben selbst wird nicht die gesamte Fläche benötigt. Für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge der Umweltprüfung noch zu definieren sind, wird der östliche Teilbereich des Plangebiets vorgesehen.

Ergänzend werden Bestimmungen für Anpflanzungen, anteilig und als Flächenfestsetzung zur talseitigen Eingrünung aufgenommen.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Verfahren

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

Die Gemeindevertretung Sinn hat in ihrer Sitzung am 08.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Betei-

ligungsverfahren aufgenommen (Mai 2023). Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ein namenloses Gewässer 3. Ordnung fließt südlich unterhalb des Plangebiets Richtung Edingen. Östlich von Edingen mündet das Gewässer in die Dill.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.2.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Gemeinde Sinn befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel² sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen³

- 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.

Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem, Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-Ertragspotenzial*, *Funktion des Bodens im Wasserhaushalt* und *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium*. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Planbereich einen mittleren Erfüllungsgrad (gelb).

2 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

³ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung



Bildquelle: Bodenviewer Hessen

Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes stehen dem Flächenbedarf für das Infrastrukturvorhaben gegenüber. Der notwendige Standort der Feuerwehr ist im Wesentlichen bestimmt durch die einzuhaltende Hilfsfrist. Innerhalb des dadurch bestimmten Radius wurden durch die Gemeinde verschiedene Standortalternativen geprüft, eine Alternative zur Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche ist nicht vorhanden.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Abspernung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- 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.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- 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.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“⁴ verwiesen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ vertieft untersucht.

5.2.3 Erschließung

Der Planbereich ist noch nicht erschlossen.

5.3 Verkehr

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über die gemeindliche Verbindungsstraße zwischen Fleisbach und Edingen (ehemals K 64). Nach der Planungskonzeption für das Vorhaben ist eine Zufahrt am nördlichen Rand des Gebiets für die Einsatzkräfte mit PKW vorgesehen und eine zentrale Ein- und Ausfahrt für Rettungsfahrzeuge.

5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und sind Teil der Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung. Die Untersuchungen werden mit Beginn der Vegetationsperiode 2023 aufgenommen und parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet *Auenverbund Lahn-Dill* erstreckt sich von der Dill aus entlang des Fleisbachs nördlich der Aussiedlerhöfe nach Fleisbach und weiter bis zur Fleisbachquelle nördlich von Greifenstein. Eine Verbindung zwischen der Planung und dem Landschaftsschutzgebiet besteht nicht.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

5.5 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Flächen im Plangebiet wurden von der Gemeinde Sinn erworben. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes

⁴ https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

voraussichtlich nicht erforderlich, die Grundstücke können im Rahmen von Teilungsvermessungen neu eingeteilt werden.

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 0,61 ha. Die Gliederung in die bauplanungsrechtlichen Teilflächen ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt (ermittelt aus CAD Bauungsplan).

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Bezogen auf das Baugrundstück (überbaubare Fläche + nicht überbaubare Flächen + Fläche für Anpflanzungen) ergibt sich aus der GRZ eine überbaubare Fläche von ca. 2.460 qm.

Teilfläche	Fläche*)	Anteil
überbaubare Fläche in Baugrenzen	3.0000 qm	70,45%
nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen	746 qm	
Fläche für Anpflanzungen (als Teil des Baugrundstücks)	355 qm	21,54%
Fläche für Gemeinbedarf (Baugrundstück)	4.101 qm	91,99%
Verkehrsfläche	358 qm	3,46%
Ausgleichsfläche	1.608 qm	
Gesamtfläche	6.067 qm	100,00%

*)Flächenangaben in ca.-Quadratmeter