

Gemeinde Sinn, Ortsteil Sinn

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Zwischen Bahnhofstraße und Dillgartenstraße“

## **Vorentwurf**

Planstand: 08.04.2024

Projektnummer: 24-2824

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.6 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>13</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	14
4.3 Schutzgebiete .....	14
4.4 Biotopschutz .....	14
<b>5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Klimaschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Kampfmittel.....</b>	<b>21</b>
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>12. Sonstige Infrastruktur.....</b>	<b>22</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Sinn ist seit dem Jahr 2017 im Förderprogramm der Dorfentwicklung. Das Programm unterstützt die Kommunen in der Stärkung der zentralen Funktionen der Ortskerne sowie beim Erhalt einer guten und zukunftsfähigen Wohn- und Lebensqualität. Ein wichtiges Programmziel ist die Stärkung der Innenentwicklung, doch auch die Steigerung der Energieeffizienz, die Verringerung des Flächenverbrauchs und insbesondere die Mobilisierung von sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Potenzialen vor Ort sind weitere zentrale Ziele der Dorfentwicklung. Im Rahmen der Erstellung des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) im Zeitraum von 2017 bis 2019 wurde sich u.a. auch intensiv mit der Sicherstellung der Grundversorgung im Gemeindegebiet in Bezug auf die medizinische Versorgung, das Angebot an Plätzen in Seniorenwohn- und Pflegeheimen sowie barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen als essenzieller Standortfaktor für die Gemeinde Sinn als Wohn- und Arbeitsstandort auseinandergesetzt.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet,

genordet ohne Maßstab

Im rückwärtigen Bereich der Villa Döring (Wetzlarer Straße 10) besteht nun die Möglichkeit einen Beitrag zu den im IKEK dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen des sogenannten Dreiklang-Projektes zu leisten. Ein Vorhabenträger ist an die Gemeinde Sinn herangetreten, um im Bereich des Flurstücks 6/1 einen Neubau für eine vollstationäre Pflege, Tagespflege und betreutes Wohnen zu errichten. Des Weiteren sind auch barrierefreie Wohnungen eingeplant. Das Konzept sieht gegenwärtig die Entwicklung von rd. 80 Plätzen für die Vollzeitpflege, rd. 15 – 20 Plätze in der Tagespflege und insgesamt 30 Wohnungen für betreutes Wohnen bzw. barrierefreie Wohnungen in einem Gebäude mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Grundstücksareals ist über die gemeindliche Erschließungsstraße „Dillgartenstraße“ vorgesehen. Des Weiteren soll

ausgehend von der „Bahnhofstraße“ eine weitere Zufahrtmöglichkeit über das Flurstück 224/4 geschaffen werden. Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung werden daher sowohl die „Dillgartenstraße“ als auch das Flurstück 224/4 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. In Ergänzung zu dem dargelegten Konzept besteht die planerische Absicht, einen Beitrag zur Optimierung der medizinischen Grundversorgung im Bereich der vorhandenen Glocken-Apotheke (Flurstück 3/1) zu leisten. Neben der Apotheke soll zusätzlicher Raum für die Unterbringung von Arztpraxen geschaffen werden. Insgesamt kann durch die Umsetzung des dargelegten Planvorhabens ein leistungsfähiges Infrastrukturangebot in der Gesundheitsversorgung und in der Pflege in zentraler Lage im Ortsteil Sinn dargeboten werden. Zudem kann das Angebot an barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen im Gemeindegebiet verbessert werden.

Der räumliche Geltungsbereich ist teilweise dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinn hat hierzu in ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Bahnhofstraße und Dillgartenstraße“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinn stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der bisherigen Flächendarstellungen in eine Sonderbaufläche „Gesundheit und Soziales“

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Sinn, unmittelbar angrenzend zur Dill. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellung der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ bzw. Sonderbaufläche „Gesundheit und Soziales“ zur planungsrechtlichen Steuerung der konkreten Art der baulichen Nutzung, anders als dies in einem anderweitigem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung möglich ist. Daher werden nur die für den Nutzungszweck maßgebenden Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit in der Flur 32, die Flurstücke 6/1, 1/1 teilweise und 1/3.

Der Bereich des Flurstücks 1/3 ist durch die bestehenden Gebäude und der zugehörigen Stellplatzanlage bereits baulich stark vorgeprägt und weist lediglich im rückwärtigen Bereich Hausgartenbereiche auf. Im Bereich des Flurstücks 6/1 befinden sich eine Stellplatzanlage mit Zufahrten sowie zwei weitere Gebäude. Darüber hinaus stellt sich das Planareal als Frischwiese mit einer Vielzahl an kleineren und größeren Gehölzstrukturen sowie Baumgruppen dar. Der südwestliche Teil des Flurstücks 6/1 ist ebenfalls als Frischwiese geprägt. Das Planareal weist insofern Bereiche auf, die stark anthropogen vorbelastet sind und teilweise baulich nicht vorbelastet sind.

Die Topografie des Planareals ist als weitestgehend eben zu beschreiben, wobei der Bereich des Flurstücks 1/3 höher gegenüber dem restlichen Plangebiet gelegen ist.



Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Bahnhofstraße und angrenzend Wohngebäude
- Westen: Gewässer „Dill“, einschließlich Ufervegetationen
- Süden: Wohngebäude, Gewerbe sowie Grünlandflächen
- Osten: Villa Döring und gemischte Bebauung

### **Bereich des Plangebietes**



(Eigene Aufnahmen, 02/2024)

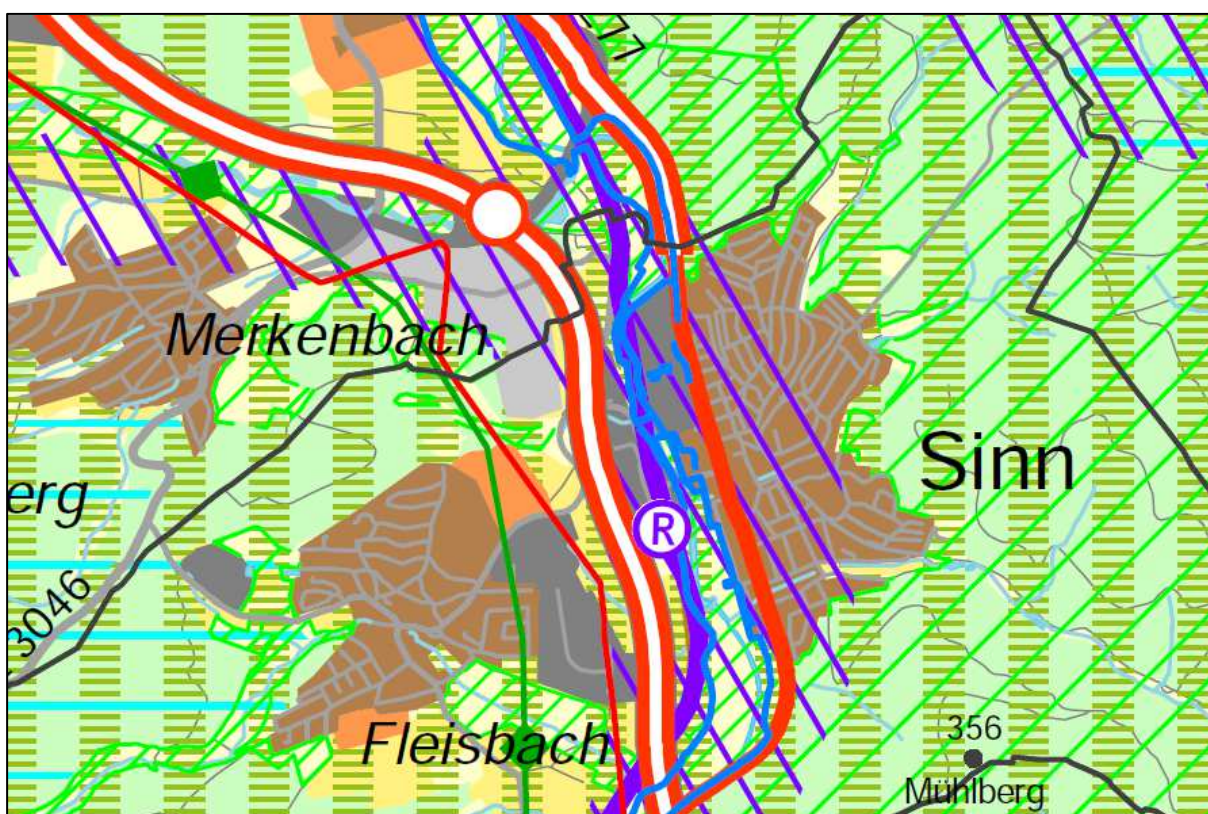


Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,76 ha, die insgesamt auf die Sonderbaufläche „Gesundheit und Soziales“ entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird der Bereich durch ein *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

#### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Soweit die Ausweisung der Sonderbaufläche innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand liegt, ist die Bauleitplanung bezüglich der Flächendarstellung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dies gilt analog auch für die Inanspruchnahme eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*.

Gemäß Grundsatz 6.3-2 soll in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie

- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha  
Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Der Bereich des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* wird in einer Größenordnung von rd. 0,39 ha durch die Ausweisung eines Sondergebietes und einer Maßnahmenfläche (Naturnaher Uferbereich) in Anspruch genommen. Die Flächen sind bereits heute einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Lediglich der südwestliche Bereich unterliegt mit einer Größenordnung von rd. 650 m<sup>2</sup> derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland), befindet sich allerdings im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft nicht erkennbar ist. Die Grundzüge der Gebietsfunktion des im Regionalplan Mittelhessens 2010 dargestellten *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* sind daher nicht berührt, sodass die Ziele der Raumordnung diesbezüglich zumindest nicht entgegenstehen.

In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Durch das geplante Vorhaben und die Zulässigkeit eines entsprechend hohen Versiegelungsgrades wird die Wiederherstellung umfangreicher, ursprünglicher Klimafunktionen auch künftig eingeschränkt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung formuliert, die aufgrund der Lage eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Plangebietes ermöglichen. Des Weiteren ist ein Teilbereich der Sonderbaufläche durch die vorhandene Stellplatzanlage bereits versiegelt und in Teilen somit klimatisch vorbelastet. Zudem sind eingriffsminimierende Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes (Dachbegrünung, Vorgaben zur Grundstücksreifflächengestaltung), die dem Aspekt des *Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen* Rechnung tragen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des *Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, was sich anhand des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Dill begründet. In den regionalplanerisch festgelegten *Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz* sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

*Zum Entwurf der Bauleitplanung wird ein hydraulischer Nachweis und Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf die Abflussverhältnisse und den Retentionsraumverlust innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Planunterlagen ergänzt.*

Das Plangebiet wird zudem untergeordnet durch ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft* überlagert. Unter Hinweis auf die Geringfügigkeit der Inanspruchnahme und der Festlegung einer 10 m breiten Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Grundzüge der Gebietsausweisung im Regionalplan nicht berührt.

#### **1.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die Flächen sind daher teilweise dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für einen Teilbereich des Planareals liegt der einfache Bebauungsplan Nr. 35 „Steuerung von Spielhallen“ aus dem Jahr 2013 vor, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließt.

Das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 1/3 (Anwesen Bahnhofstraße 3) grenzt zudem an den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ aus dem Jahr 1990 an, der im Wesentlichen ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausweist.

### **1.5 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.

Die Gemeinde Sinn hat sich im Rahmen der Dorfentwicklung und Erstellung des „Integrierten Kommunales Entwicklungskonzept“ intensiv mit der Thematik von bestehenden Innenentwicklungspotentialen, einschließlich Baulücken und Gebäudeleerständen auseinandergesetzt. Gleichzeitig hat sich das Thema Daseinsvorsorge und Verbesserung der medizinischen Versorgung und der Pflege als ein wichtiges Handlungsfeld ergeben. Im Rahmen eines Forums „Ärztliche Grundversorgung und Seniorenbetreuung“ stand vor allem die Versorgung der Senioren im Mittelpunkt. Verfügbarkeit und Erreichbarkeit der Ärzte sowie die Optionen für ein attraktives Angebot an Heimplätzen in Sinn waren ebenfalls Gegenstand der Diskussion.

Das Plangebiet ist in Bezug auf die Thematik der **Innenentwicklung** differenziert zu betrachten. Bei der Planung im Bereich des Anwesens 3 der Bahnhofstraße (Flurstück 1/3) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hier soll im Sinne einer Nachverdichtung und baulicher Erweiterung im rückwärtigem Grundstücksbereich das Angebot der medizinischen Versorgung verbessert werden. Dies trägt zudem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da auf bereits baulich stark vorgeprägten Flächen eine Nutzungsintensivierung planungsrechtlich vorbereitet wird. Den oben aufgeführten Anforderungen wird hier insofern entsprochen.

Die weiteren Flächen der Sonderbaufläche sind ebenfalls teilweise dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und weisen unter Hinweis auf die bestehende Stellplatzanlage ebenfalls eine entsprechende Versiegelung und der damit verbundenen Eingriffe in die natürliche Bodenfunktion auf. Als Grenze zwischen Innen- und Außenbereich kann hier die Verlängerung der Hinterkante des Gebäudes des südlich bestehenden Gewerbebetriebes Dillgartenstraße 4-10 angenommen werden. Insofern kann der Bodenschutzklausel bzw. der Innenentwicklung im Grundsatz entsprochen werden, da bisher baulich untergenutzte Flächen, die bereits eine Versiegelung aufweisen und verkehrlich erschlossen sind, einer Nutzungsintensivierung zugeführt werden. Die funktionale Grundrissgestaltung und die zur Umsetzung des Planvorhabens einhergehende Gebäudedimensionierung erfordert unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten jedoch auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Hierbei wird nicht verkannt, dass es sich teilweise um sensible Flächen im Nahbereich der Dill handelt und das Plangebiet teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Da diese jedoch bereits



größtenteils durch eine Stellplatzanlage versiegelt sind, wird unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes eine Inanspruchnahme als städtebaulich vertretbar beurteilt.

*Detaillierte Aussagen zur Hochwassersituation, den zu erwartenden Auswirkungen durch eine Bebauung auf die Abflussverhältnisse und Behandlung des Retentionsraumverlust finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

Dennoch bedarf es auch der thematischen Auseinandersetzung mit möglichen **Standortalternativen** im zentralen Ortsteil Sinn. Aus der Analyse zum Flächen- und Leerstandsmanagement sind laut IKEK 2019 im Ortsteil Sinn 10 Leerstände (Wohngebäude), 35 planreife nicht bebaute Grundstücke und keine Baulandreserven gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan vorhandenen. In der Summe von Baulücken und Wirtschaftsgebäuden sind 77 Nachverdichtungspotentiale (Baulücken in Bebauungsplangebieten (35), sonstige Baulücken und die Wirtschaftsgebäude) vorhanden. Unter Berücksichtigung des für eine Einrichtung eines Senioren- und Pflegeheims erforderlichen Raumprogramms und des damit einhergehenden Flächenbedarfs stellt die Nutzbarmachung von Gebäudeleerständen in Sinn keine realistische Alternative dar. Ferner wird im IKEK festgestellt, dass Leerstände im Wohnbereich zahlenmäßig gering sind und keinen städtebaulichen Missstand darstellen. Zudem ist das Rückbaupotential im Gemeindegebiet begrenzt.

Die Aktivierung von Baulücken ist abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen selbst zu bebauen oder für eine Bebauung zu verkaufen. Die Gemeinde Sinn schreibt aktiv die Eigentümer an, um die Flächenpotentiale einer baulichen Nutzung zuzuführen. Seit der Bestandsaufnahme für das IKEK konnten im Ortsteil Sinn bereits 5 Grundstücke mobilisiert werden. Bei den Baulücken handelt es sich im Wesentlichen um solche Flächen, die innerhalb von bestehenden Wohngebietet liegen und hier für eine klassische Ein-/ Zweifamilienhausbebauung vorgesehen sind. Für die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims mit 100 Pflegeplätzen sind diese Grundstücke, unabhängig der fehlenden Zugriffsmöglichkeiten, nicht ausgelegt. Auch das ehemalige Haas+Sohn-Gelände stellt einen Schwerpunkt für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde dar. Für die zeitnahe Umsetzung eines Senioren- und Pflegeheims sowie funktional ergänzenden Angeboten aus dem Bereich der medizinischen Versorgung und Pflege sowie anderweitigen Dienstleistungen aus dem Gesundheitswesen stellt das Areal räumlich und zeitlich sowie aufgrund der heterogenen Bebauungsstrukturen mit Industriehallen auf der einen Seite und das Hochhaus auf der anderen Seite, keine adäquate Alternative dar. Im Planbereich befindet sich hingegen bereits eine Apotheke sowie eine Physiotherapiepraxis. Insofern stellt die Erweiterung des Angebotes an zentraler Stelle und integrierter Lage, auch im Hinblick auf eine gute ÖPNV-Anbindung im Gemeindegebiet einen wichtigen Baustein zum sog. „Dreiklang-Projekt“ zur langfristigen Entwicklung und Sicherung der medizinischen Versorgung und der sozialen Infrastruktur dar. Das Dreiklang-Projekt umfasst folgende Aspekte:

1. Ärztliche Versorgung in einem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ)
2. Senioren- und Pflegeheim mit
3. angrenzenden barrierefreien Wohnungen.

Auch anderweitige Standortalternativen wurden seitens der Gemeinde Sinn geprüft. In einer Standortanalyse aus dem Jahr 2019 wurden für das „Dreiklang-Projekt“ im ersten Schritt 8 Potentialflächen unabhängig der Eigentumsverhältnisse im Ortsteil Sinn untersucht. Die Flächen umfassten u.a. den Sportplatz, eine Freifläche am Waldfriedhof, die Villa Müller, ein Bereich am Strippbach sowie bebaute Betriebsgelände wie z.B. Brinkmann, Becker, Hyundai oder GD Optical Competence. Zur Beurteilung der Eignung wurden Standortanforderungen bezogen auf die künftige Nutzung sowie Bewertungskriterien inkl. rechtlicher und fachlicher Restriktionen definiert und Vor- und Nachteile der Standorte aufgezeigt. Im Ergebnis konnten 3 Flächen empfohlen werden (Gelände Becker, Brinkmann und Villa Müller), die aufgrund der Lage (Ortsmitte oder ruhige Randlage), der Topografie und der regionalplanerischen

Bewertung als Vorranggebiet für Siedlung eine grundsätzliche Eignung aufweisen. Im weiteren Prozess und Ansprache der Eigentümer/ Betriebe hat sich allerdings gezeigt, dass eine Verkaufsbereitschaft nicht geben ist und somit die Zugriffsmöglichkeiten für die Umsetzung des Vorhabens nicht vorliegen. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Restriktionen und des alten prägenden Baumbestandes der Villa Müller, stand die Umsetzung des Dreiklang-Projektes an dieser Stelle im engen Zusammenhang mit den sich westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken. Da hier die eigentumsrechtliche Zugriffsmöglichkeit nicht gegeben ist, scheidet der Standort zur Umsetzung des Zentrums für die medizinische Versorgung mit Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims sowie der Schaffung eines Angebotes an betreutem und seniorengerechtem Wohnen ebenfalls aus.

Der Planstandort weist hingegen die für die Umsetzung des Dreiklang-Projektes erforderlichen Voraussetzungen auf. So handelt es sich insgesamt um einen zentral im Ortsteil Sinn gelegenen Standort, der neben einer guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr auch über eine attraktive Anbindung an den ÖPNV verfügt. Des Weiteren ist das Gelände von der Topografie geeignet und die Eigentumsverhältnisse stehen einer Umsetzung nicht entgegen. Zudem weist das Plangebiet durch die bestehende Stellplatzanlage Eingriffe in die natürliche Bodenfunktion auf und ist somit baulich vorgeprägt. Der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill kann vor dem Hintergrund einer hochwasserangepassten Bebauung ebenfalls Rechnung getragen werden. Insofern sieht die Gemeinde Sinn die geringfügige Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen als städtebaulich begründet an. Zumal bis auf eine untergeordnete Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Belange nicht erheblich betroffen sind. Die Flächen liegen im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine Existenzgefährdung von Landwirten oder Bewirtschafter nicht gegeben ist.

Laut Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass der südwestliche Teil des Plangebietes einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „hoch“ aufweist. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliche Ertragspotential). Im Agrarviewer Hessen ist ersichtlich, dass die betroffenen Flächen, die sich gegenwärtig als Frischwiese darstellen, eine Ertragsmesszahl von >60 und < 65 aufweisen. Es handelt sich hierbei insofern um wertige Böden für die Landwirtschaft mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion, was auch ein wesentlicher Aspekt zur Zuordnung in die Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) gemäß Agrarplan Hessen darstellt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft jedoch nicht ersichtlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge, insbesondere im Bereich des Gesundheitswesens und Soziales verfolgt. Ferner dient die Planung der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse, insbesondere von alten Menschen im Gemeindegebiet Sinn. Es liegen somit insgesamt gewichtige Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB vor, die die Inanspruchnahme einer untergeordneten Fläche für die Landwirtschaft begründen.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung. Ferner trägt das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel der Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit im Bereich der Bahnhofstraße 3 im Sinne einer Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich des Siedlungsgefüges dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	____.____._____ – ____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____._____ Frist ____.____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____._____ – ____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß	____.____._____

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

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortsteil Sinn. Die verkehrliche Erschließung des Planareals kann sowohl ausgehend von der Bahnhofstraße (K 64) als auch über die Dillgartenstraße erfolgen, die in die Wetzlarer Straße (B 277) mündet. Im Einmündungsbereich Dillgartenstraße / B 277 beträgt gemäß Verkehrsmengenkarte 2021 von Hessen Mobil der durchschnittliche tägliche Verkehr der Wetzlarer Straße rd. 7.598 Kfz/Tag. Für die Bahnhofstraße liegen lediglich Verkehrswerte aus dem Lärmviewer Hessen (Umgebungslärmkartierung 2022) vor, wo für die Kreisstraße im maßgebenden Streckenabschnitt rd. 467 Kfz/ Tag angegeben werden.

Im Bereich der Bahnhofstraße 3 ist lediglich mit einer geringen planbedingten Verkehrszunahme zu rechnen. Die Apotheke ist im Bestand bereits vorhanden, sodass der Kundenverkehr hier primär weiter die bestehenden Stellplätze nutzen kann, die unmittelbar von der Bahnhofstraße angefahren werden können. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind innerhalb des Sondergebietes Nr. 1 zudem Gebäude für freie Berufe aus dem Gesundheitswesen zulässig. Hier handelt es sich bspw. um Arzt- oder Therapiepraxen, die mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen einhergehen. Nach den

Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze sowohl innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Beachtung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zusätzliche Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant, die über das Flurstück 224/4 angefahren werden können. Unter Beachtung der bestehenden Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass der planinduzierte Verkehr im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann.

Innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 ist ein Senioren- und Pflegeheim, inkl. betreutem und seniorengerechten Wohnen geplant, welches in Bezug auf den festgesetzten Nutzungsumfang des Sondergebietes Nr. 2 zur Beurteilung des künftigen Verkehrsgeschehens und des indizierten Verkehrs den maßgebenden Faktor darstellt. Gleichzeitig stellt dies unter Hinweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan das realistische Planszenario dar. Die ebenfalls innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 zulässigen Räume für freie Berufe oder auch sonstigen Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke spielen in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen lediglich eine untergeordnete Rolle.

Legt man als realistisches Szenario unter Berücksichtigung der dargelegten Konzeption die Errichtung und vorgenommener Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) eines Senioren- und Pflegeheims mit 100 Pflegeplätzen und 30 Wohnungen (betreutes Wohnen, seniorengerechtes Wohnen) zu Grunde, stellt sich auf Basis des Programms Ver\_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff) das planinduzierte Verkehrsaufkommen wie folgt dar:

Senioren- und Pflegeheim (100 Plätze, BGF rd. 5.200 m<sup>2</sup>)

*Besucherverkehr:*

- 0,5 Besucher pro Platz
- 2,0 Wege/ Besucher
- 80 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

*Beschäftigtenverkehr*

- 0,8 Beschäftigte / Platz
- 0,8 Anwesenheitsfaktor
- 2,5 pro Beschäftigten
- 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad



*Ver- und Entsorgung*

- 0,2 Lkw-Fahrten/BGF

*Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen Pflegeeinrichtung:*

Besucherverkehr	53 Pkw-Fahrten/Tag
Beschäftigtenverkehr	116 Pkw-Fahrten/Tag
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>10 Kfz-Fahrten/Tag</u>
Summe	179 Kfz-Fahrten/Tag

Betreutes Wohnen/ seniorengerechtes Wohnen (30 Wohnungen)

*Einwohnerverkehr:*

- 30 Wohneinheiten
- 2,0 Wege/ Einwohner
- 70 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

*Besucherverkehr*

- 15 % der Einwohnerwege
- 70 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Da die Wohnungen in Verbindung mit der Pflegeeinrichtung stehen, kann von einem weiteren Ansatz des Beschäftigtenverkehrs und Wirtschaftsverkehrs abgesehen werden, da dies in der Betrachtung der Pflegeeinrichtung integriert ist.

*Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:*

Einwohnerverkehr	28 Pkw-Fahrten/Tag
<u>Besucherverkehr</u>	<u>4 Pkw-Fahrten/Tag</u>
Summe	32 Kfz-Fahrten/Tag

In der Summe ist im Bereich des Sondergebietes Nr. 2 mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 211 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen.

Die Haupteinfahrt des Sondergebietes Nr. 2 wird über die Dillgartenstraße und den Einmündungsbereich Dillgartenstraße / Wetzlarer Straße erfolgen. Die Dillgartenstraße ist auf die Abwicklung des Verkehrs aus dem sich weiter südlich anschließenden Gewerbegebiet ausgelegt, sodass nach derzeitigem Planungsstand davon auszugehen ist, dass der planinduzierte Verkehr verkehrsgerecht sowohl über die Dillgartenstraße als auch die Wetzlarer Straße bzw. über die vorhandene Einmündung Dillgartenstraße/Wetzlarer Straße abgewickelt werden kann.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. So befindet sich eine Bushaltestelle in der Bahnhofstraße in einer fußläufigen Entfernung von rd. 70 m und eine weitere Bushaltestelle im Bereich der Wetzlarer Straße, die sich in einer Entfernung von rd. 150 m zum Planareal befindet.

### 3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Sinn stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche „Gesundheit und Soziales“. Die Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie die das Plangebiet querende Ferngasleitung sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

### 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

#### **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. *Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

#### **4.3 Schutzgebiete**

Im Bereich der Dill ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ mit Verordnung vom 06.12.1996 festgesetzt. Nach § 2 ist der Zweck des Landschaftsschutzgebietes die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Ebenso sollen die günstigen lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben.[...].

Sofern es die Darstellungsgenauigkeit der in der Schutzgebietsverordnung dargelegten Übersichtskarte erkennen lässt, liegt ein Bereich des Plangebietes entlang der Dill innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Entlang der Gewässerparzelle ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ festgesetzt. Negative Auswirkungen auf die Funktion des Landschaftsschutzgebietes sind hier nicht zu erwarten. Zumal die Flächen durch die Erhaltung der Ufergehölze und Zulassung einer natürlichen Sukzession eine ökologische Aufwertung erfahren. Inwieweit auch ein weiterer Teil im südwestlichen Bereich des Flurstücks 6/1 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu erörtern.

#### **4.4 Biotopschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind negative Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG nicht zu erwarten. Zumal mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der

Gewässerrandstreifen und die dort vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch die natürliche Sukzession eine ökologische Aufwertung erfahren.

## **5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

## **6. Klimaschutz**

Insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen bis maximal 5° Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke und zur Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Verschattung und Verdunstungskühle wird im lokalen Maßstab insgesamt ein positiver Beitrag zur Klimaanpassung vorbereitet.



## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **Wasserversorgung**

Im Bereich der Bahnhofstraße als auch in der Dillgartenstraße ist die Infrastruktur für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gegeben.

*Die Ausführungen werden zum Entwurf in der Planung konkretisiert.*

### **Abwasserentsorgung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 ist im Bestand vorhanden. Leistungssteigernde Maßnahmen aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für das Sondergebiet Nr. 2 ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Derzeit ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Plangebiet wird von einem Abwasserkanal gequert. Hier besteht die planerische Absicht, das im Gebiet anfallende Schmutzwasser über diesen Kanal der Kläranlage zuzuführen. Aufgrund der Nähe zur Dill bietet sich eine Einleitung des auf dem Areal anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter an. Für die Entwässerungsplanung ist ein Ingenieurbüro beauftragt. *Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept werden zum Entwurf in der Planung konkretisiert.*

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen, die insbesondere dazu dienen, die Abflussmengen von anfallendem Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und Ableitung über das Kanalnetz zu reduzieren. Zu nennen sind hier u.a. festgesetzte Maßnahmen wie die verpflichtende Dachbegrünung, die Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise oder das Verbot zur Verwendung von wasserundurchlässigen und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

#### **§ 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.*

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

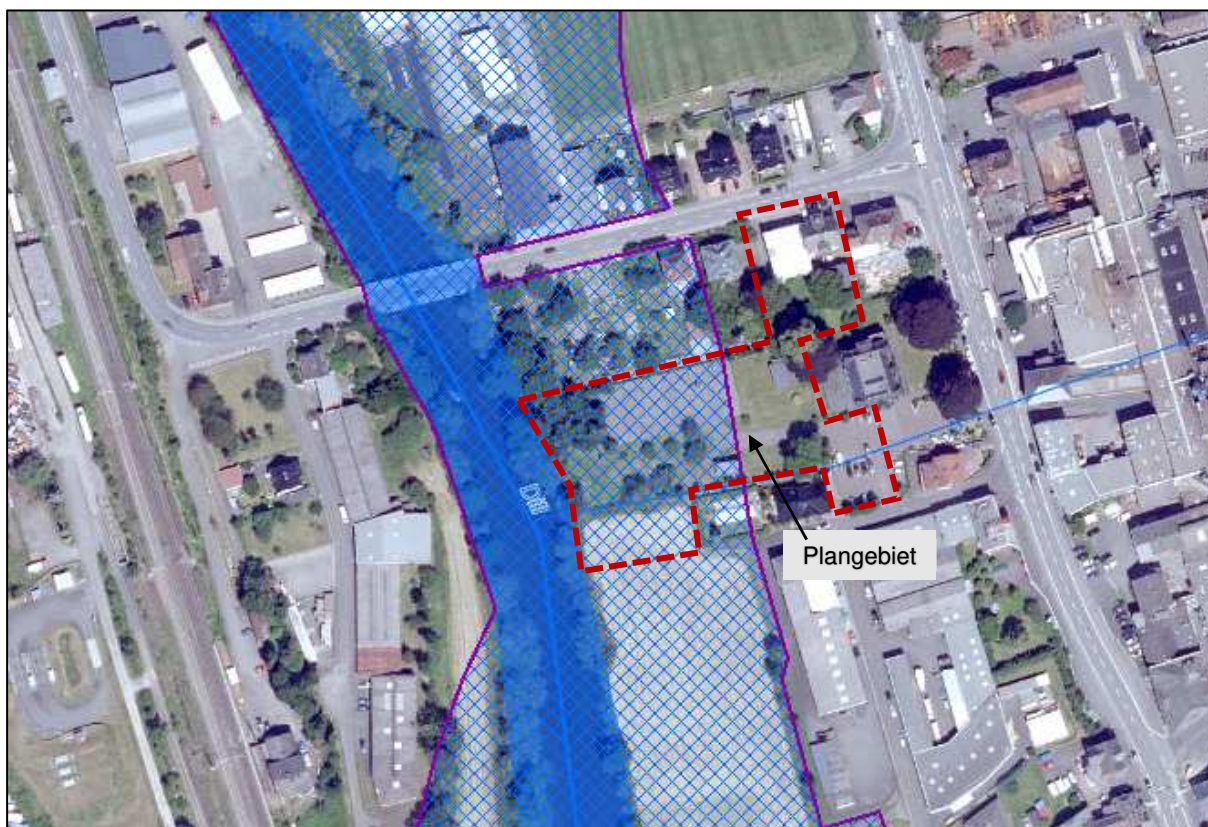
### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Dill. Nach Hessischem Wassergesetz (HWG) gilt beidseits eines Gewässers gemäß § 23 HWG ein gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen. Im Innenbereich beträgt dieser 5 Meter und im Außenbereich 10 Meter. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird ergänzend hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Aspekt Rechnung getragen und eine Maßnahmenflächen (10 m breite) mit den Entwicklungszielen „Naturnahe Uferbereiche“ festgesetzt. Die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Mit einer Verschlechterung der Gewässerstruktur bzw. mit Beeinträchtigungen des Gewässerrandstreifens ist insgesamt im Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Dill (HQ100), allerdings außerhalb von Abflussgebieten. Der gegenwärtige Verlauf ist in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

### **Darstellung Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Dill**



(Quelle: HLNUG, ([www.wrrl.hessen.de](http://www.wrrl.hessen.de)), eigene Bearbeitung 03/2024)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Zudem sind auch die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 WHG entsprechend zu beachten. So hat gemäß § 78 Abs. 3 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Anzusprechen gilt es in diesem Zusammenhang auch den § 78 Abs. 4 und 5 WHG. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

Ergänzend wird auf die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen des § 78a WHG und § 78c WHG hingewiesen.

*Zum Entwurf werden im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung die planbedingten Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse im Falle von Hochwasserereignissen, mögliche Beeinträchtigungen auf Ober- und Unterlieger geprüft und dazu die Thematik des zu erwartenden Retentionsraumverlusts behandelt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planung.*

Das Plangebiet liegt ferner im Risiko-Überschwemmungsgebiet der Dill (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen.

## **Grundwasserschutz und Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des bereits baulich vorgeprägten Plangebietes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **8. 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.

Bei Bodenaushubarbeiten ist auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

### *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 Fremdzufuss, 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 (HMUKLV) zu beachten:

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

## **9. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ bzw. Darstellung einer Sonderbaufläche im Zusammenhang der Umgebungsnutzung, die sich überwiegend als gemischte Nutzung darstellt, kann dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen verändern. Im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 ist nicht mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches immissionsschutzrechtliche Konflikte, insbesondere im Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 5 erkennen lässt. Unmittelbar an der Bahnhofstraße sind im Bestand Stellplatzmöglichkeiten vorhanden, die im Bebauungsplan entsprechend als Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Auch wenn im rückwärtigen Grundstücksbereich im Vollzug des Bebauungsplanes weitere Stellplätze angeordnet werden, sind in Summe durch die planbedingten Lärm- und Geruchsemissionen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf sensible Wohnaußenbereiche zu erwarten.

In Bezug auf den innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 zulässigen Nutzungsumfangs wird es zu einem Anstieg der planinduzierten Verkehrsmengen kommen. Innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 ist im Bestand sowohl im unmittelbaren Bereich der Dillgartenstraße als auch im rückwärtigen Bereich des Planareals eine Stellplatzanlage vorhanden. Die an der Dillgartenstraße vorhandene Stellplatzanlage, einschließlich Zufahrtsbereich soll auch weiterhin der verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes und Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen und ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Insgesamt ist trotz zu erwartender Veränderungen im Verkehrsgeschehen nicht mit einer solchen Verkehrszunahme zu rechnen, die immissionsschutzrechtliche Konflikte erwarten lassen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Unter Hinweis auf die Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der zwischenliegenden Bestandsbebauung sowie des Aufbaus des Betriebsgeländes des Unternehmens sind immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den Gewerbelärm nicht zu erwarten. Ferner erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung über den vorhandenen Bestand hinaus. Insofern sind planbedingte Beeinträchtigungen der vorhandenen Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

## **11. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Ferner sind Einzelkulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Einzelkulturdenkmal (Bahnhofstraße) nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) befindet sich südwestlich vom Plangebiet in einer Entfernung von rd. 135 m jenseits der Dill. Negative Auswirkungen

oder Beeinträchtigungen durch die Planung sind unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der zwischenliegenden Bestandsbebauung nicht ersichtlich.

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 Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. Sonstige Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen nach derzeitigem Kenntnisstand ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal des Abwasserverbandes Mittlere Dill sowie die Verrohrung des Bornbaches, der in die Dill mündet. Des Weiteren wird das Plangebiet von einer Ferngasleitung (DN 150) der Open Grid Europe gequert, die in Summe einen 8 m breiten Schutzstreifen besitzt, in dem keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden dürfen. Der Betrieb der Ferngasleitung und des damit einhergehenden bau- und beschränktes Nutzungsverbot auf einem 8 m breitem Streifen ist im Grundbuch gesichert.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Bahnhofstraße und Dillgartenstraße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 08.04.2024

Planstand: 08.04.2024

Projektnummer: 24-2824

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)