



Gemeinde Sinn
Ortsteil Sinn

Bebauungsplan „Treppengebiet“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

März 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lehn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	1
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2.1	Verkehrsanbindung	2
3	Verfahren	3
3.1	Verfahrensschritte	4
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	6
4.2	Kommunale Bauleitplanung	6
4.2.1	Flächennutzungsplan	6
4.2.2	Bebauungsplan	7
4.3	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	7
4.3.1	Siedlungsgeschichte / „Sinner Treppe“	7
4.3.2	Naturpark Lahn-Dill-Bergland.....	8
4.3.3	Immissionsschutz.....	9
4.3.4	NATURA 2000	10
4.3.5	Wald	10
5	Festsetzungskonzeption	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse	12
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.3.1	Baugrenzen und Baulinien	14
5.3.2	Bauweise.....	14
5.4	Verkehrsflächen	14
5.4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	15
5.5	Grünflächen.....	15
5.5.1	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz.....	15
5.5.2	Private Grünfläche	15
5.5.3	Verkehrsgrün.....	15
5.6	Ver- und Entsorgung.....	16
5.6.1	Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser.....	16
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.7.1	Dachausrichtung und Dachneigung	17
5.7.2	Baukörpergestaltung	17
5.7.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Ausschluss von Schottergärten ...	17
5.8	Grünordnung	18
5.8.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
5.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	19
5.9	Artenschutzrechtliche Hinweise für die Umsetzungsebene	19
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
6	Flächenbilanz	21
7	Anhang: Fotodokumentation	22
8	Begriffsbestimmungen	23

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)	2
Abbildung 4: RMV Haltestellenplan	2
Abbildung 5: RPM 2010 (Ausschnitt)	6
Abbildung 6: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	6
Abbildung 7: Bebauungsplanausschnitt	7
Abbildung 8: „Sinner Treppe“ (Gemeinde Sinn)	7
Abbildung 9: Ausschnitt Karte 16, IKEK Sinn	7
Abbildung 10: Übersicht Naturpark	8
Abbildung 11: Quelle: NATUREG Viewer des HLNUG	10
Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	11
Abbildung 13: Schemaskizze - Regenwassernutzung	16

Anlage: Immissionsgutachten „Messbericht Nr. 5503“ – Schallimmissionsmessungen an der Schießanlage in Sinn, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, den 19.02.2024

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

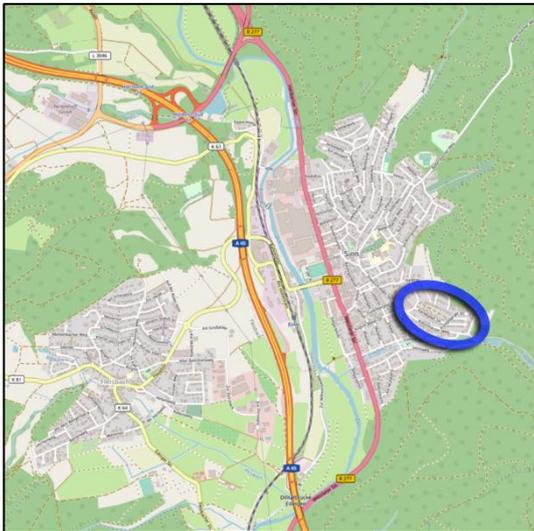


Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)

Das am südöstlichen Siedlungsrand von Sinn gelegene Plangebiet weist, aufgrund seiner Siedlungshistorie (siehe dazu auch in Kap. 4.3.1), eine abschnittsweise sehr einheitliche und markante Bebauungsstruktur auf.

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut, ein Bebauungsplan existiert bislang nicht.

Hintergrund und Anlass für diesen Bebauungsplan waren mehrere Anfragen zur Aufstockung sowie zum Neubau in dem überwiegend bebauten Areal, die zu Problemen bei der Beurteilung nach § 34 BauGB geführt haben.

Insofern soll durch diesen Bebauungsplan der Zulässigkeitsrahmen abschließend definiert werden. Dabei soll die besondere städtebauliche Struktur dieses

Gebietes, die sich durch besondere Bebauungsformen (z.B. die „Treppenhäuser“ im Bereich der Königsberger Straße, Danziger Straße, Berliner Straße und Karlsbader Straße – nur östlicher Abschnitt) kennzeichnet, gesichert und – wo städtebaulich vertretbar – noch Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Entwurfskonzeption legt daher einen Schwerpunkt auf der Sicherung dieser besonderen städtebaulichen Strukturen durch eine enge Definition der überbaubaren Grundstücksflächen anhand der bestehenden Strukturen. In den unmittelbaren Straßenrandbereichen werden die Baukörper durch Baulinien und in den rückwärtigen Zonen als Baugrenzen eingefasst.

Die ergänzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) sowie zur Bauweise wurde ebenfalls eng am Bestand orientiert.

Die südlichen und östlichen Plangebietsränder weisen keine derart einheitlichen Bebauungsstrukturen auf. In diesen Zonen wurde der planungsrechtliche Rahmen am angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Bestand orientiert. Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, dass die siedlungsstrukturell bedeutende Bebauung in den nördlich angrenzenden Bereichen, optisch nicht beeinträchtigt wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse und *erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung* i.S. des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinn hat daher in ihrer Sitzung am 27.04.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans für das „Treppengebiet“ Kölschhäuser Weg und Königsberger Straße im Ortsteil Sinn beschlossen.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

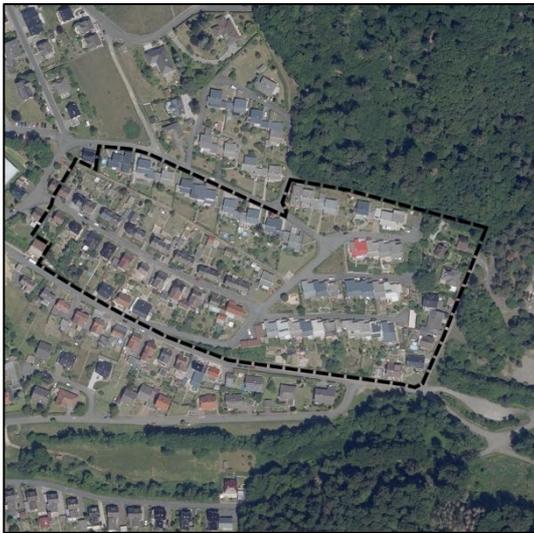


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

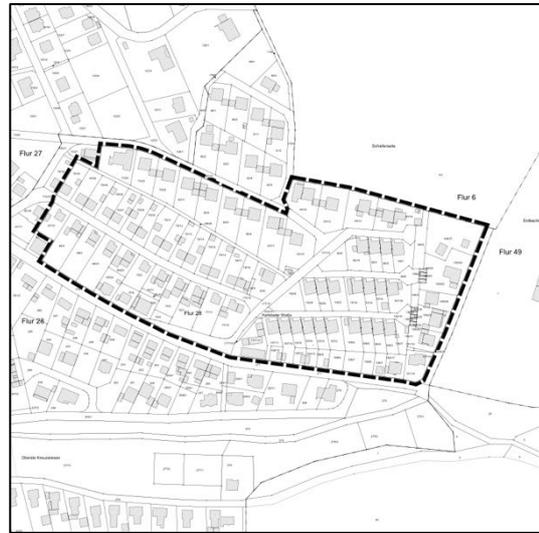


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst einen weitgehend zu Wohnzwecken bebauten und voll erschlossenen Bereich im Südosten der Siedlungslage von Sinn.

Das Gebiet wird im Süden begrenzt durch den „Kölschhäuser Weg“ und im Osten durch die Ortsstraße „An der Schieferhalde“. Im Westen grenzt der Geltungsbereich bis an die östliche Straßenrandbebauung der „Breslauer“ Straße“. Im Nordwesten bildet die „Berliner Straße“ die Plangebietsgrenze und im Nordosten grenzt das Plangebiet bis an die Waldgrenze heran.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von rd. 5 ha.

2.1 Verkehrsanbindung

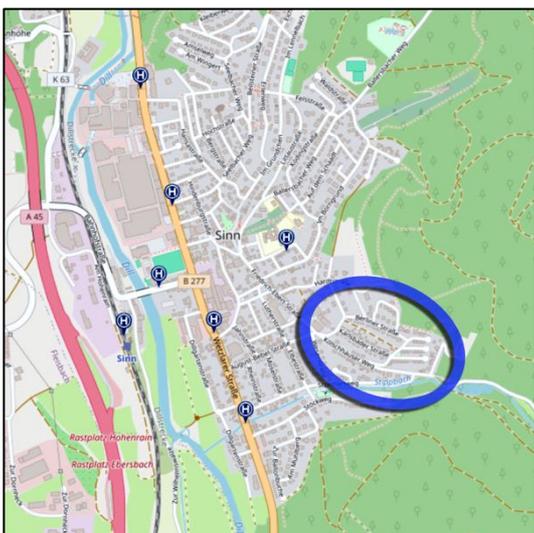


Abbildung 4: RMV Haltestellenplan

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und weitestgehend bebaut. Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz erfolgt über die inneren Erschließungsstraßen, die im Nordwesten des Plangebietes auf die Friedrich-Ebert-Straße münden. Diese stellt eine Hauptsammelstraße zum Ortszentrum sowie zur Bundesstraße B 277 „Wetzlarer Straße“, die den Ortsteil Sinn in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Jedoch befinden sich im Umfeld von 300 – 400 m Entfernung (Luftlinie) 3 Bushaltestellen in fuß-

läufiger Erreichbarkeit. Die Bahnhaltestelle von Sinn ist rd. 1 km vom Plangebiet entfernt.

3 Verfahren

Mit dem Instrument des „Bebauungsplans der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren, das in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB eingeführt wurde. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen demnach keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.¹

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl (GRZ)

Baugebiete	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m ²
Wohngebiet – WA1	3.921	0,4	1.568
Wohngebiet – WA2	12.295	0,4	4.918
Wohngebiet – WA3	7.341	0,4	2.936
Wohngebiet – WA4	3.575	0,3	1.073
Wohngebiet – WA5	8.760	0,4	3.504
Wohngebiet – WA6	5.437	0,4	2.175
Wohngebiet – WA7	2.100	0,4	840
GESAMT	43.429		17.014

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet,

¹ ebenda

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.04.2023
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.06.2024 bis 12.07.2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 10.06.2024 bis 12.07.2024
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— . — . —
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— . — . —

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein³.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁴

³ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁴ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*.⁷

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

- **Das Gebiet der Planänderung umfasst eine bereits z.T. bebaute Fläche in der dichtbebauten Siedlungskernlage.**
- **Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht planerisch in Anspruch genommen. Das Planvorhaben steht daher nicht im Konflikt mit der Umwidmungssperrklausel.**

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

- **Die Bebauungsplanänderung entspricht darüber hinaus dem Vorrang der Innenentwicklung.**

4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

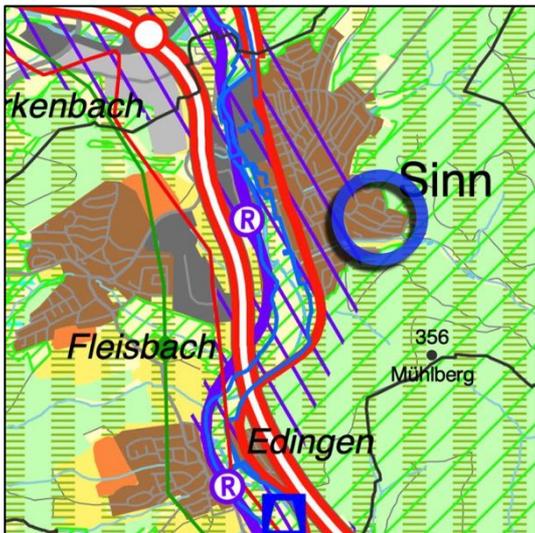


Abbildung 5: RPM 2010 (Ausschnitt)

Die Gemeinde Sinn ist als Grundzentrum im Strukturraumtyp „Ordnungsraum“ innerhalb der Regionalachse (Frankfurt am Main/Verdichtungsraum Rhein-Main – Gießen – Wetzlar – Herborn – Dillenburg – Haiger – [Siegen/Burbach]) ausgewiesen.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet keine Änderung an der grundsätzlichen Gebietskonzeption. Das Plangebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Insofern entspricht das Baugebiet der regionalplanerischen Flächenkonzeption.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung werden daher durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verletzt.

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

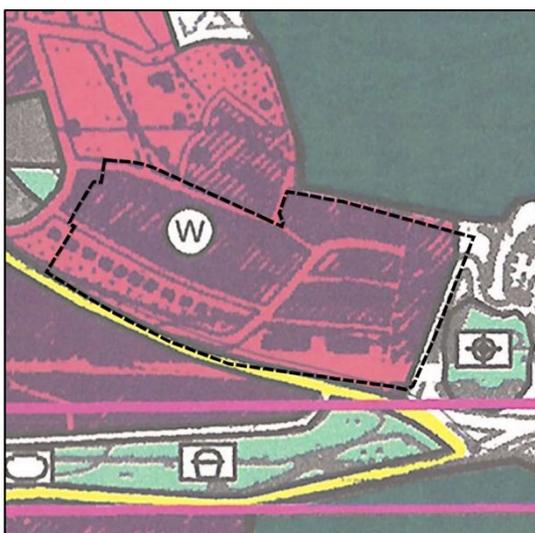


Abbildung 6: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinn stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die bereits bestehende Festsetzung des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO, die im Rahmen dieses Verfahrens nicht geändert wird, entspricht demnach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.2.2 Bebauungsplan

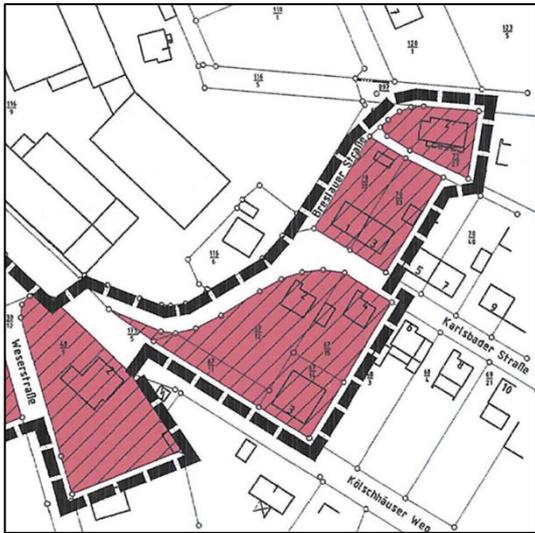


Abbildung 7: Bebauungsplanausschnitt

Das Plangebiet ragt im Nordwesten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Lutherstraße / Friedrich-Ebert-Straße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 11.07.2002) im Ortsteil Sinn.

Dieser Abschnitt des aus zwei Teilbereichen bestehenden Bebauungsplans ist als „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB konzipiert und setzt lediglich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Dies bedeutet, dass die Beurteilung von Vorhaben „im übrigen“ nach § 34 BauGB erfolgt.

4.3 **Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen**

4.3.1 Siedlungsgeschichte / „Sinner Treppe“

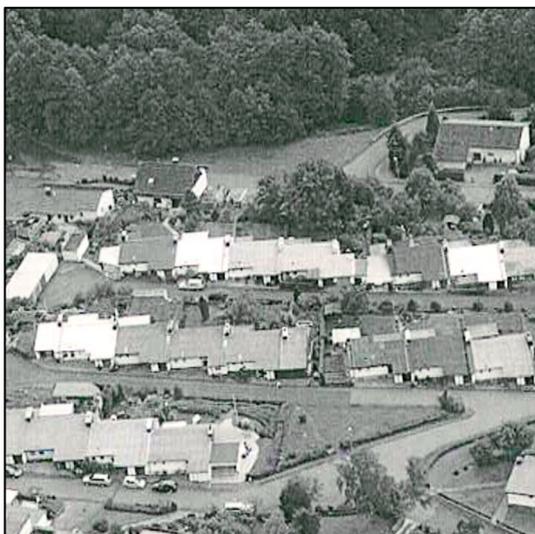


Abbildung 8: „Sinner Treppe“ (Gemeinde Sinn)

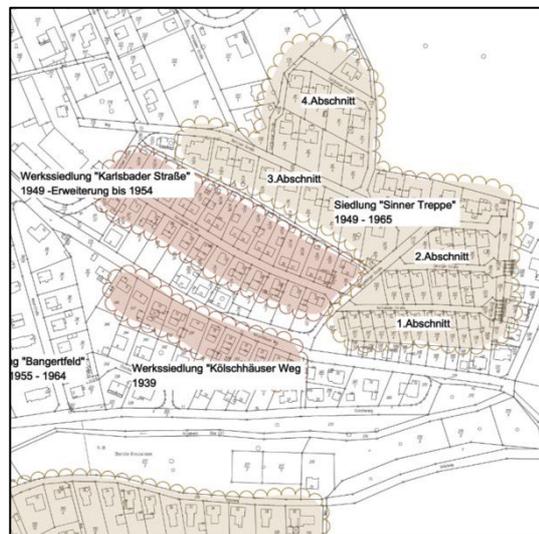


Abbildung 9: Ausschnitt Karte 16, IKEK Sinn

Der westliche Abschnitt der Karlshäuser Straße wurde als Werkssiedlung zwischen 1949 – 1945 errichtet und zeichnet sich für die beiden Straßenseiten durch jeweils einheitliche Bebauungsstrukturen aus. Entlang der nördlichen Straßenseite erfolgte eine traufständig am Straßenverlauf orientierte Doppelhausbebauung mit jeweils im rückseitigen Bereich bestehenden Nebengebäuden die versetzt zu den Wohngebäuden ebenfalls überwiegend in Grenzbebauung als Zweierblocks angeordnet wurden. In den nördlich dahinterliegenden Gärten finden sich weitere Gartenhäuser/Geräteschuppen.

4.3.3 Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Steinbruchs eine Schießanlage, die durch den Schützenverein Schießsportclub 1925 e.V. Sinn betrieben wird. Auf dem Gelände befinden sich zwei Schießstände:

- einen offenen 50 m-Schießstand für Langwaffen mit 4 Bahnen und
- einen geschlossenen (eingehausten) 25 m-Schießstand für Kurzwaffen mit 5 Bahnen

Der Betrieb der Schießanlage (Trainings- und Wettkampfbetrieb) erfolgt ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Vereinbarkeit der geplanten Festsetzung eines Wohngebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der benachbarten Schießanlage, wurde durch die Gemeinde Sinn ein Lärmimmissionsgutachten¹⁰ beauftragt.

Als maßgeblichen Immissionsort für die Beurteilung nach TA-Lärm wurde das nächstgelegene Wohnhaus, Auf der Schieferhalde 9 (Flurstück 109/40) festgelegt.

Vorgehensweise¹¹:

- Messung der Schießgeräusche an einem Ersatzmesspunkt in der Nähe des Immissionsortes und an einem Referenzmesspunkt*
- Bestimmung des mittleren maximalen Schalldruckpegels der Schüsse*
- Ermittlung des Beurteilungspegels auf der Grundlage der gemessenen Einzelschusspegel und der Schussanzahlen anhand der in der VDI Richtlinie 3745 und der TA Lärm angegebenen Verfahren*
- Bewertung des Beurteilungspegels anhand des Immissionsrichtwertes für allgemeines Wohngebiet*

Ergebnis:¹²

Der für allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsrichtwert von $L = 55$ dB(A) wird am Immissionsort unterschritten.

Der Maximalwert des Schalldruckpegels eines Schusses wurde mit $L_{AFmax} = 50,8$ dB(A) ermittelt. Das Kriterium der TA Lärm, nachdem der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Ereignisse zur Tagzeit maximal um $\Delta L = 30$ dB überschritten werden darf, wird damit sicher eingehalten.

Auf Grundlage dieser schallgutachterlichen Bewertung ist die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA, gem. § 4 BauNVO) ohne Regelungen zum aktiven oder passiven Schallschutz i.S. des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG gegeben.

¹⁰ Siehe Anlage: Immissionsgutachten „Messbericht Nr. 5503“ – Schallimmissionsmessungen an der Schießanlage in Sinn, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, den 19.02.2024

¹¹ zitiert aus Kap. 3 des Immissionsgutachtens

¹² zitiert aus Kap. 7 des Immissionsgutachtens

4.3.4 NATURA 2000

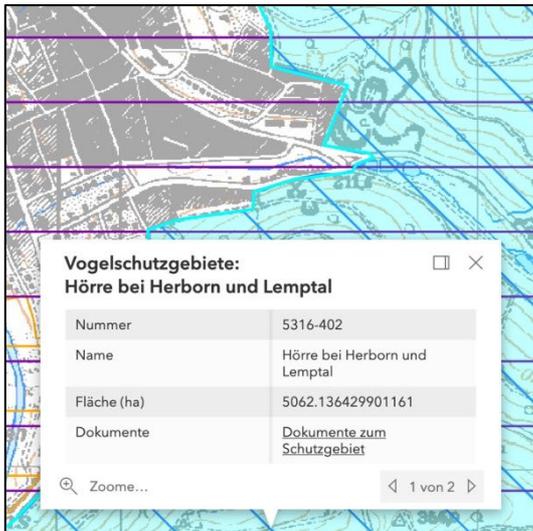


Abbildung 11: Quelle: NATUREG Viewer des HLNUG

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Osten das Vogelschutzgebiet „Hörre bei Herborn und Lemptal“ an.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan wird die durch zusammenhängende Bebauung geprägte Struktur des Plangebietes weitgehend im Bestand festgeschrieben. Es erfolgt keine Neuausweisung oder Nachverdichtung von Bauflächen in Richtung des Vogelschutzgebietes.

Insofern entsteht diesbezüglich auf Ebene dieses Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf.

4.3.5 Wald

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Osten an großflächig zusammenhängende Waldbestände an.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan wird die durch zusammenhängende Bebauung geprägte Struktur des Plangebietes weitgehend im Bestand festgeschrieben. Es erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen in Richtung des Waldbestandes.

Um auf die möglichen Gefahren im Waldrandbereich durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume hinzuweisen, wird ein 30 m tiefer Streifen entlang des Waldrandes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB als „Gefahrenbereich des Waldes“ gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereichs werden besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten empfohlen.

5 Festsetzungskonzeption



Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das bereits bestehende Wohngebiet wird, entsprechend seiner bestehenden Gebietsausprägung gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit dient das Plangebiet weiterhin vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus auch weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören.

Das Wohngebiet wird im Rahmen dieses Bebauungsplans, entsprechend der jeweils relevanten Merkmale aus der Bestands- bzw. prägenden Umgebungsbebauung in insgesamt sieben Teilbereiche gegliedert und im Planteil durch „Knotenlinien“ (Planzeichen 15.14) räumlich voneinander abgegrenzt:

- Der Teilbereich WA 1 umfasst den westlichen Abschnitt der an den Kölschhäuser Weg angrenzenden Baugrundstücke in einer Grundstückstiefe.
- Der Teilbereich WA 2 beinhaltet die Bebauung im westlichen Abschnitt der Karlsbader Straße.
- Der Teilbereich WA 3 beschreibt die südlich an die Berliner Straße angebundene Grundstückszeile im Nordwesten des Plangebietes.
- Der Teilbereich WA 4 umfasst die nördlich der Berliner Straße und Königsberger Straße anliegenden Grundstücke an der Nordgrenze des Plangebietes.
- Der Teilbereich WA 5 umschließt den Kernbereich der „Sinner Treppe“ im östlichen Abschnitt der Karlsbader Straße, der Danziger Straße und im nordöstlichen Abschnitt der Königsberger Straße (nur Südseite des Straßenabschnittes).

- Teilbereich WA 6 umfasst die Bebauung zur Straße „An der Schieferhalde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan definiert durch die Festsetzungen zur

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Teilbereiche wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und damit, im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, der Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp ausgeschöpft. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Rahmenbedingungen für ein gesundes Wohnen gewährleistet bleiben.

Darüber hinaus wird auf die Regelüberschreitungsklausel des § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 2 BauGB hingewiesen:

Danach darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
3. *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse

Der ehemalige Werkssiedlungsbereich im westlichen Teil der Karlsbader Straße (WA 2) und der Siedlungsbereich der „Sinner Treppe“ WA 3 – WA 5 ist durch eine Bebauung mit straßenseitig einem Vollgeschoss geprägt. Da eines der Ziele des Bebauungsplans dem Erhalt der prägenden Strukturen dieser Siedlungsbereiche dient, wird für diese Teilflächen des „allgemeinen Wohngebietes“ die Zahl der zulässigen Vollgeschosse¹³ auf eins (I) beschränkt. Die Geschossflächenzahl wird, in Korrespondenz zur zulässigen Vollgeschossezahl, auf 0,4 festgelegt.

Die bestehende Bebauung in den Teilbereichen WA 1 und WA 6 ist jüngeren Datums und kennzeichnet sich durch eine individuelle, unabhängig voneinander entstandene Bebauung. Diese ist gekennzeichnet durch 2 Vollgeschosse und geneigte Dächer. In-

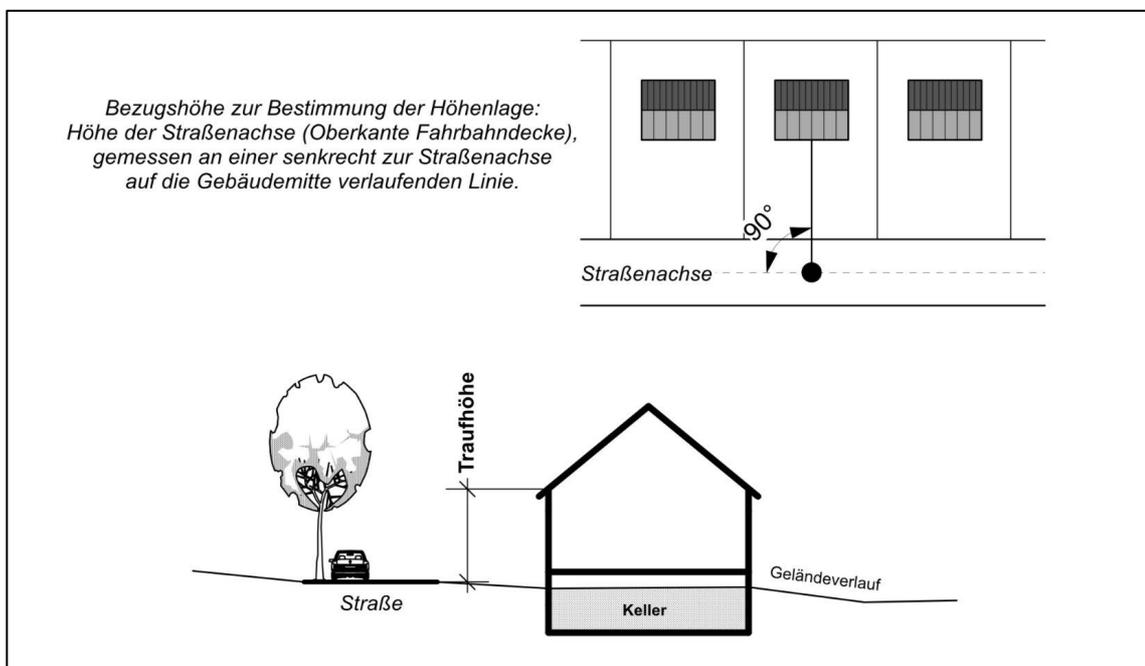
¹³ Nach § 2 Abs. 5 Satz 2 Hess. Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse (Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen), die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

sofern werden diese Parameter durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen und einer GFZ von 0,6 gewürdigt.

Teilbereich WA 7 stellt ein Bindeglied zwischen WA 1 und WA 6 dar. Dier Bereich entlang der Kölschhäuser Straße ist derzeit durch überwiegend Garagen/Nebengebäude sowie gärtnerische Nutzung in z.T. steiler Hanglage geprägt.

Eine Bebauung ist aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der angrenzenden und gegenüberliegenden Bebauung, auch im Sinne der gebotenen Nachverdichtung, grundsätzlich wünschenswert. Insofern werden für diesen Bereich die Festsetzungsparameter der beiden benachbarten Teilbereiche WA 1 und WA 6 übernommen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen



Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe in senkrechter Projektion über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Straßendecke) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhenlage ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende waagerechte Linie auf die Mitte des Gebäudes zu ziehen (siehe obige Abbildung).

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die festgesetzte Traufhöhe der Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

Eine Traufhöhe von 6,5 m wird für Teilbereiche WA 1 und WA 7 entlang des Kölschhäuser Weges, in denen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig ist, festgesetzt. Im Teilbereich WA 6 entlang der Bebauung an der Straße An der Schieferhalde, in dem ebenfalls 2 Vollgeschosse zulässig sind, wird auf eine ergänzende Höhenfestsetzung verzichtet, da der Teilbereich bereits vollständig bebaut ist und aufgrund der steilen Geländebeziehungen eine Überprüfung der Festsetzung nicht möglich war.

Ähnliches gilt für die Teilbereiche WA 2 und WA 4, in denen ebenfalls auf die Festsetzung einer Höhenfestsetzung verzichtet wurde.

In den Teilbereichen WA 3 und WA 5, welche die Kernbereiche der „Sinner Treppe“ darstellen, wird die Traufhöhe auf 3,5 m (bei einem zulässigen Vollgeschoss) begrenzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Baugrenzen und Baulinien

Der ehemalige Werkssiedlungsbereich im westlichen Teil der Karlsbader Straße (WA 2) und der Siedlungsbereich der „Sinner Treppe“ WA 3 – WA 5 ist durch eine Bebauung mit straßenseitig einem Vollgeschoss geprägt. Da eines der Ziele des Bebauungsplans dem Erhalt der prägenden Strukturen dieser Siedlungsbereiche dient, werden in diesen Bereichen die straßenraum prägenden Gebäudefluchten mit ihren markanten Vor- und Rücksprüngen als Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die rückseitigen Teile der Baufenster bzw. auch in zweiter Reihe angeordnete Baufenster zur Sicherung prägender Bebauungsstrukturen (insbesondere in WA 2) werden als Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In Teilbereichen mit einer weniger einheitlichen Bebauungsstruktur (WA 1, WA 4, WA 6 und WA 7) werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baufenster aus Baugrenzen definiert. Damit wird eine klare Vorgabe bzgl. der Stellung der Hauptbaukörper auf dem Baugrundstück sowie durchgängige und wenig zerschnittene nicht überbaubare Zonen, vorrangig in den rückseitigen Grundstücksteilen, definiert.

5.3.2 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, entsprechend des Charakters der bestehenden Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand, überwiegend die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Lediglich im Kernbereich der „Sinner Treppe“, der im Teilbereich WA 5 zusammengefasst ist, wird die o.g. Längenbeschränkung von max. 50 m in der Karlsbader Straße überschritten. Daher wird für den Bereich WA 5 eine „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die sich gegenüber der offenen Bauweise dadurch auszeichnet, dass die Längenbeschränkung entfällt.

5.4 Verkehrsflächen

Die bereits vorhandene Verkehrserschließung wird im Bestand als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Der im Nordwestlichen Bereich, zwischen den Teilbereichen WA 2 und WA 3 verlaufenden Gartenweg wird als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg/Gartenweg“ im Bestand festgesetzt.

Ein Ausbau oder eine Erweiterung des Straßen- bzw. Wegenetzes ist nicht vorgesehen.

5.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bereich WA 5 entstehen durch die im schrägen Verlauf das Gebiet tangierende Königsberger Straße drei nahezu dreieckige Grundstücke, die aufgrund der Größe und des Zuschnittes nicht für eine Bebauung geeignet sind. Auf dem südlichen dieser drei Grundstücke wurde bereits eine Garagenanlage errichtet. Das mittlere Grundstück dient als öffentlicher Spielplatz (s.u.) und das nördliche ist ungenutzt. Da im Bereich der angrenzenden Danziger Straße aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und der vergleichsweise hohen Bebauungsdichte auch ein Bedarf an Flächen für Stellplätze und/oder Garagen entstehen könnte, wird diese bislang nicht genutzte Fläche (Flurstück 96/9) ebenso wie die Fläche im Süden mit der bestehenden Garagenanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als „Fläche für Stellplätze und/oder Garagen“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist als Angebot angelegt. Dies bedeutet, dass Stellplätze und Garagen grundsätzlich auch auf den Wohngrundstücken, im Rahmen der landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig sind und kein Vorrang zur primären Nutzung der zeichnerisch festgesetzten Flächen besteht..

5.5 Grünflächen

5.5.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der zentral gelegene öffentliche Spielplatz soll auch künftig bestehen bleiben und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünflächen - Spielplatz“ festgesetzt. Damit wird die bestehende und auch weiterhin beabsichtigte Art der Nutzung und Gestaltung hinreichend konkret bestimmt.

5.5.2 Private Grünfläche

Im Nordosten des Plangebietes wird ein unbebautes Grundstück (Flurstück 180/3), welches als gliederndes Element zwischen den Teilbereichen WA 4 bzw. WA 5 und der Bauzeile entlang der östlichen Plangebietsgrenze (WA 6) wirkt, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ im Bestand festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass dieses Grundstück die zuvor beschriebene Funktion beibehalten soll und demnach von Bebauung freigehalten werden soll. Vorbehaltlich einer Klärung eigentumsrechtlicher Fragen, wäre auch eine Fußwegeverbindung zwischen den Wendepunkten an der Danziger Straße und der Königsberger Straße denkbar bzw. wünschenswert.

5.5.3 Verkehrsgrün

Eine im Zufahrtbereich der Königsberger Straße zur Kölschhäuser Straße in Hanglage befindlicher Grünbereich wird als „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese Ausweisung soll primär den Grünbestand sichern, da dieser Geländestreifen aufgrund des Zuschnitts und der Größe nicht für eine selbständige sonstige Nutzung geeignet ist. Durch diese Bestandsfestschreibung kann er auch künftig siedlungsökologische Funktionen ausüben.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig bebaut. Diesbezüglich werden keine Änderungen vorbereitet.

5.6.1 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser



Abbildung 13: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorrangig in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert oder verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, welches über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999, Az.: III 7-/9e 02.37.11 (StAnz 10/1999, S. 709) enthalten.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften über § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

5.7.1 Dachausrichtung und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für die unterschiedlichen Zonen der baulichen Entwicklung individuelle Festsetzungen zur Dachneigung getroffen. Insbesondere im Bereich der Werksiedlung im westlichen Teil der Karlsbader Straße dominiert das traufständig orientierte steile Satteldach den Straßenraum. Insofern wird für diesen Abschnitt die Firstrichtung am Straßenverlauf orientiert und eine Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt.

Die Kernbereiche der „Sinner Treppe“ (WA 3 – WA 5) werden geprägt durch sehr flach geneigte Pultdächer. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes wird für diese Bereiche eine Dachneigung von 0° - 5° festgesetzt.

Die Bereiche WA 1, WA 6 und WA 7 entlang des Kölschhäuser Weges sowie An der Schieferhalde sind erst in jüngerer Zeit und in individueller Bauweise bebaut worden. Aus stadtgestalterischer Sicht wird lediglich im Abschnitt WA 7 die Erforderlichkeit zur Beschränkung der Dachneigung auf flache bzw. sehr flach geneigte Dächer (0° - 5°) gesehen, damit, bei der zulässigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen, die in nördlicher Richtung hangaufwärts dahinter befindliche Bauzeile der Sinner Treppe vom Kölschhäuser Weg aus nicht verdeckt wird. In den beiden anderen Bereichen WA 1 und WA 6 wird die Dachneigung auf 0° - 45° sehr weit ausgelegt.

Die Anlage flachgeneigter Dächer und Flachdächer als begrünzte Dächer ist generell zulässig und aus stadtklimatischer, stadtoökologischer und aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu empfehlen.

Darüber hinaus zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen. Im Falle von begrünnten Dachflächen in sind diese in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

5.7.2 Baukörpergestaltung

Da weite Teile des Plangebietes durch Reihen- und Doppelhausbebauung geprägt sind, wird es aus Gründen der Ortsbildpflege für erforderlich erachtet, dass unmittelbar aneinander angrenzende Doppelhaushälften oder Reihen/Kettenhäuser in Bezug auf deren stadtgestalterisch relevante Parameter, wie die Gebäudehöhe, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abgestimmt werden müssen.. Dies gilt generell auch für unmittelbar aneinandergrenzende Grenzgaragen.

5.7.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Ausschluss von Schottergärten

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

In diesem Zusammenhang wird die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Der Ausschluss von Schottergärten dient, neben der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes auch den nachfolgend stadtoökologischen Zielen:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der begrünten Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

5.8 Grünordnung

Bereits im Jahr 2007 wurde das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in das Baugesetzbuch aufgenommen um den planenden Städten und Gemeinden durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren einen Anreiz zu schaffen, ihre Planungen vorrangig auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Damit soll u.a. ein Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagert werden.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

5.8.1 Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Bestehende standortheimische Laubgehölze sind dabei nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- bzw. erschließungsbedingt zu entfernende sowie abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze – vorrangig in den Grundstücksrandbereichen – zu ersetzen.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

Die vorhandenen Gehölze sind dabei soweit wie möglich zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren.

5.8.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

5.9 **Artenschutzrechtliche Hinweise für die Umsetzungsebene**

Für den Fall, dass Gehölzschnitt oder Baumfällungen für die Umsetzung der Neubaumaßnahmen erforderlich sind, wird auf das Beseitigungsverbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen.

Danach ist es verboten, *„Bäume, die außerhalb des Waldes,[...] oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01 März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen;[...]“*

Weiterhin sind aus artenschutzrechtlicher Sicht für den Fall von Baumfällungen zusätzliche Maßnahmen / Regelungen erforderlich, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Die Gehölze sind vor Rodung und im unbelaubten Zustand von einem Fachgutachter auf Höhlen zu untersuchen.
- Bei Feststellen von Höhlen sind diese vor der Rodung durch den Fachgutachter auf Besatz zu kontrollieren.
- Bei Vorfinden von Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; Maßnahmen sind nur im Einvernehmen mit der UNB umzusetzen.

Empfehlung

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Bebauung Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁴. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die hier zur Diskussion stehenden Änderungsinhalte in einem bereits vollständig bebauten Wohngebiet sind maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden die stadtoökologischen Anforderungen für künftige Neubauvorhaben durch folgende neue Regelungen angehoben:

- mindestens extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- anteilige Begrünung der Grundstücksflächen.

Der Siedlungsabschnitt ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

¹⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Gesamtfläche von rd. 5,1 ha.

Rd. 86% (rd. 4,3 ha) des Plangebietes umfassen zu Wohnzwecken genutzte Flächen, die in sieben Teilbereiche gegliedert sind (WA 1 - WA 7). Die zur verkehrlichen Erschließung benötigten öffentlichen Straßenflächen beanspruchen einen Anteil von 11% des Plangebietes. Die restlichen rd. 3% entfallen auf den öffentlichen Spielplatz, private Grünflächen sowie einen öffentlichen Fuß-/Wirtschaftsweg und Verkehrsgrünflächen.

Nutzung	Fläche	Anteil
WA1	3.921 qm	7,7 %
WA2	12.295 qm	24,3 %
WA3	7.341 qm	14,5 %
WA4	3.575 qm	7,1 %
WA5	8.760 qm	17,3 %
WA6	5.437 qm	10,7 %
WA7	2.100 qm	4,1 %
Private Grünflächen	370 qm	0,7 %
Spielplatz	475 qm	0,9 %
Verkehrsgrün	181 qm	0,4 %
Fuß-/ Wirtschaftsweg	632 qm	1,2 %
Straßenfläche	5.569 qm	11,0 %
GESAMT	50.656 qm	100,0 %

7 Anhang: Fotodokumentation¹⁵



¹⁵ Quelle: eigene Aufnahmen, 2023

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I / II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO) sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“ (§ 23 Abs. 2 BauNVO)