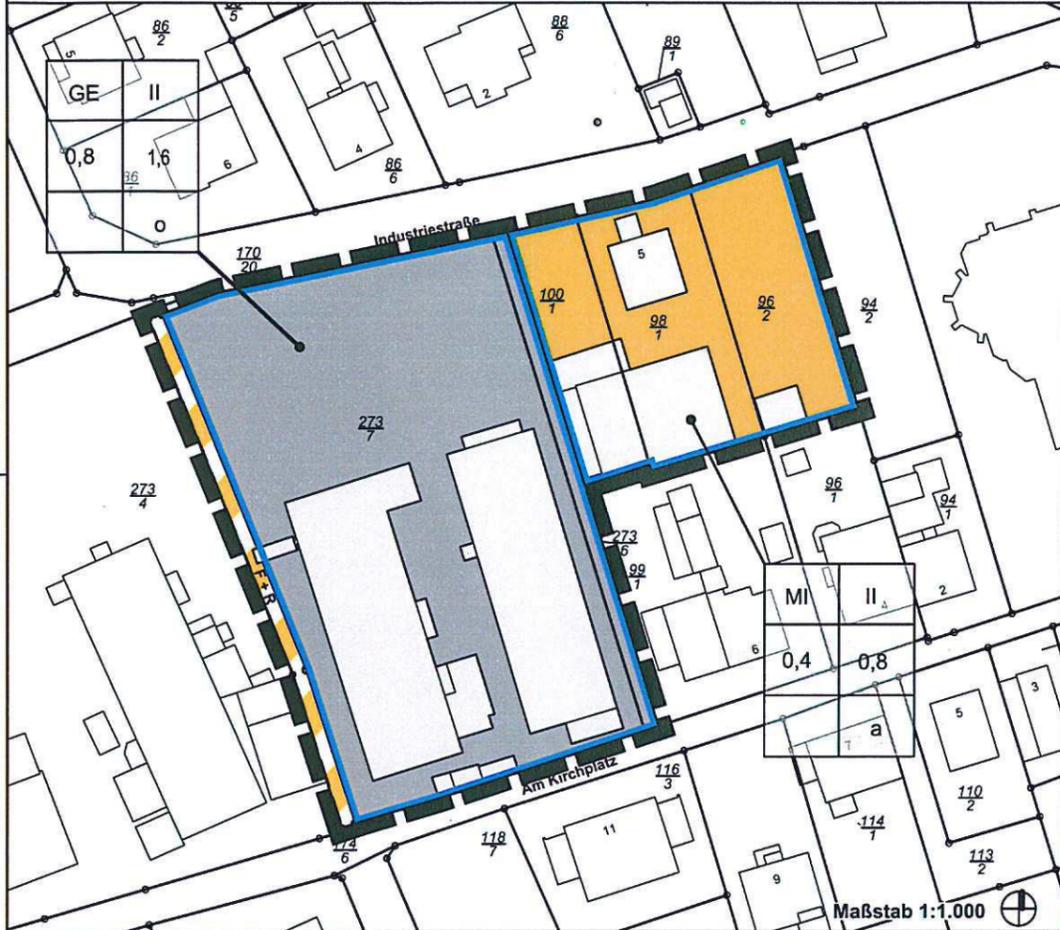


Bebauungsplan Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“



Hinweise zu den Planänderungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ von 1983 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt.
 Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 2-01-0 „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ gelten im Übrigen unverändert fort. Daher wird an dieser Stelle auf den Rechtsbestand nicht weiter eingegangen.
 Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umlegung des Radweges (mit Gehrecht belastete Fläche) und die damit einhergehenden Änderungen der Fläche für gewerbliche Nutzungen sowie Vergrößerungen der Baufenster.

Datengrundlage:
 Hessische Verwaltung für für Bodenmanagement und Geoinformation.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
5. Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO).

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.7.19 überein.

Freigericht, den 26.9.19

GEMEINDE FREIGERICHT
 Der Gemeindevorstand
 Somborn, Rathausstraße 13
 63579 Freigericht

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 28.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene - Auf der Helgenhecke“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 12.04.2019.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 Am 28.03.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung vom Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 12.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 30.05.2019.
 Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 23.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.05.2019 aufgefordert worden.

3. Satzungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 05.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene - Auf der Helgenhecke“ in der Fassung vom 15.07.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 05.09.2019 die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene - Auf der Helgenhecke“ in der Fassung vom 15.07.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den 26.9.2019

Dr. Albrecht Eitz
 Bürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Freigericht, den 26.09.2019

Ausgefertigt
 Freigericht, den 26.09.2019

Dr. Albrecht Eitz
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 23.09.19 im GVZ öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften traten damit in Kraft.

Am:
Freigericht, 17.10.19

Dr. Albrecht Eitz
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 2-01-1 „1. Änderung auf der Ebene - Auf der Helgenhecke“ besteht aus einer Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung.
 Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom 15.07.2019 rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.

LEGENDE

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z. B. MI, Mischgebiet	MI	II	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,4	0,4	
		a	z.B. abweichende Bauweise

5. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg

4. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satzungsexemplar

Gemeinde Freigericht -
 OT Altenmittlau
 Rathausstraße 13
 63579 Freigericht



Bebauungsplan Nr. 2-01-1
 „1. ÄNDERUNG AUF DER EBENE - AUF DER
 HELGENHECKE“

SATZUNG, STAND 15.07.2019

Planungsbüro Ralf Wemeke
 Friedrichstraße 35, 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung
 Tel. 06181 / 93 42 16

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Altenmittlau

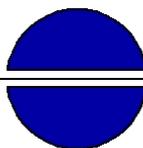


**Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene – Auf der
Helgenhecke“**

Textliche Festsetzungen

- Satzung -

Stand: 15.07.2019



TEIL B

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig für das Mischgebiet sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Nicht zulässig für das Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Vergnügungsstätten, sowie nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, ebenfalls Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig für das Gewerbegebiet sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig für das Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten.

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

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse für das Plangebiet bestimmt.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In dem Mischgebiet ist eine GRZ I von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhalten.

Die GFZ ist in dem Mischgebiet mit 0,8 festgesetzt.

Festgesetzt ist im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem mit Mischnutzung festgesetzten Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (Grenzbebauung) festgesetzt:

Das Gebäude (Werkstatt) kann an der südlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden.

Zu der übrigen Grundstücksgrenze ist die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

4 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von dem in der Hessischen Bauordnung festgesetztem Maß der Abstandsfläche von Gebäuden, löst die Grenzbebauung im Mischgebiet keine Abstandsflächen aus.

5 Mit Gehrecht zu belastender Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Fläche mit einem Gehrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit in Form eines Fuß- und Radweges.

6 Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Die ÖBB ist einzusetzen falls der Abriss der Gebäude nicht bis Ende Februar 2019 erfolgt. Sie muss dann im Vorfeld zu den Abrissarbeiten das Dach der östlichen Halle nochmal auf Vögel und Fledermäuse begutachten und kann den Abriss erst freigeben, wenn kein Besatz vorliegt.

V2 – Einhaltung des Arbeitsraums

Der abgesteckte Arbeitsraum ist während der gesamten Bauphase einzuhalten. Es darf kein Eingriff in Flächen stattfinden, die nicht im Vorfeld durch die zuständigen Behörden genehmigt wurden.

V3 – Abrissarbeiten

Für den Abriss der Teilbereiche an der westlichen Halle werden keine Maßnahmen formuliert. Die Abrissarbeiten sind das ganze Jahr über möglich, da kein Habitatpotenzial gegeben war. Gleiches gilt für die Teilabriss am Bestandsgebäude auf den Flurstücken 100/1 und 98/1, die für den Neubau notwendig sind.

Der Abriss der östlichen Halle kann ohne Einbeziehung der ÖBB bis Ende Februar 2019 erfolgen, da aktuell kein Besatz nachgewiesen wurde. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein Abriss der östlichen Halle auch nach Februar 2019 durchführbar. Jedoch muss dann eine ÖBB eingeschaltet werden, um einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse oder Vögel vor Beginn der Abrissarbeiten zu überprüfen. Bei Besatz sind die Abrissarbeiten der östlichen Halle zu verschieben. Bei Nicht-Besatz kann ein Abriss durch die ÖBB freigegeben werden.

V4 – Entfernung der Hecke

Die Entfernung der Hecke hat im gesetzlichen Zeitraum für Rodungen (01. Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen, um Brutgeschehen nicht zu gefährden.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Abstandsfläche (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Stellplätze und Carports

Abweichend von § 6 Abs. 10 HBO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind notwendige Stellplätze und Carports für Personenkraftwagen/Krafträder innerhalb der überbaubaren Flächen auch unmittelbar an Nachbargrenzen oder in einem Abstand bis zu 3 Metern zu Nachbargrenzen zulässig, ohne Abstandsflächen auszulösen.

2. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

3. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

Dachform und Dachneigung

In dem MI-Gebiet ist als Dachform das Satteldach (SD) sowie eine Dachneigung von 15° - 45° zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

2. Denkmalschutz (§§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. sind die Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde – Main-Kinzig-Kreis und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

D HINWEISE

1. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, das Staatliche Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen, sind daher bei geplanter Neuanpflanzung (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne). Auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.

Zudem ist während der Bauarbeiten darauf zu achten, dass vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel nicht beschädigt werden.

3. Eingriffe in Grundwasser

Eingriffe in das Grundwasser dürfen nur nach vorheriger Zustimmung durch das Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgen.

4. Wasserrechtliche Genehmigung

Eingriffe, Einleitungen in das Grundwasser, bauzeitige Grundwasserhaltungen, etc. bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

5. Sanierungsbrunnen

Der Sanierungsbrunnen GWM 18 einschließlich unterirdischer Förderleitung ist zu erhalten, und der Zugang ist zu gewährleisten.

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Altenmittlau

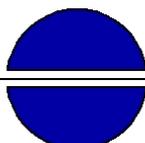


Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“

Begründung

- Satzung -

Stand: 15.07.2019



INHALT

1. Einleitung	4
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2. Planungsanlass und Planziel	5
1.3. Planungsrechtliche Situation.....	5
1.3.1. Bebauungsplan.....	5
1.3.2. Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
1.4. Rechtliche Grundlagen	6
1.5. Übergeordnete Planungen.....	7
1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	7
2. Bestandssituation.....	8
2.1. Flächennutzung und städtebauliche Situation.....	8
2.2. Verkehrliche Erschließung	9
2.3. Ver- und Entsorgung.....	9
2.4. Löschwasser	9
2.5. Entwässerung.....	9
2.6. Artenschutz	9
2.7. Bodenschutz.....	10
2.8. Immission	10
2.9. Altlasten	10
2.10. Bodendenkmäler	10
2.11. Gesetzlicher Schutzstatus	11
3. Planung nach Bauplanungsrecht.....	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.1.1. Mischgebiet	12
3.1.2. Gewerbegebiet	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Nr. 4 BauNVO).....	13
3.4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	13
3.5. Gehrecht.....	14
3.6. Nebenanlagen	14
3.7. Bodenschutz.....	14
3.7.1. Vorsorgender Bodenschutz	15
4. Planung nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	17
4.1. Abstandsflächen (§ 6 HBO)	17
4.2. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO).....	17
5. Sonstige Regelungen.....	18
5.1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG).....	18
5.2. Denkmalschutz (§§ 18 und 21 HDSchG)	18

5.3. Immission	18
5.4. Altlasten	18
5.5. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen	18
5.6. Eingriffe in Grundwasser	19
5.7. Wasserrechtliche Genehmigung	19
5.8. Sanierungsbrunnen	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung; Abbildungen ohne Maßstab, genordet (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.02.2019, eigene Darstellung)	4
Abb. 2: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010 – Ortsteil Altenmittlau	7
Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.02.2019, eigene Darstellung)	8

1. EINLEITUNG

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bereits realisierten rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-01-0 „Auf der Ebene – Auf den Helgenhecke“ (Rechtskraft: 30.11.1983) liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altenmittlau südwestlich des Friedhofes. Der sich aus dem Bebauungsplan entwickelte Siedlungsbereich schließt östlich an den historischen Ortskern an und geht im südlichen Bereich in Wohnnutzung über. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Im Norden grenzen vereinzelt Wohnhäuser, weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Landwirtschaftsbetrieb an.

Der Planbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiets- (Grundstücke 100/1, 98/1 und 96/2) und Gewerbegebietsfläche (273/7) sowie einem Fuß- und Radweg (Grundstück 273/6) (s. Abb. 1).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ungefähr 0,52 ha.



Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung; Abbildungen ohne Maßstab, genordet (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.02.2019, eigene Darstellung)

1.2. Planungsanlass und Planziel

Auf dem Grundstück der Firma Seikel GmbH ist innerhalb der gewerblichen Nutzung der Neubau einer Halle vorgesehen. Hierfür ist ein Abbruch der östlich gelegenen Halle sowie Teilabbrüche an der Halle im Westen vorgesehen. Der Anbau wird auf der Grundstücksgrenze errichtet, sodass aufgrund der Größe und der Abstandsflächen der Fuß- und Radweg, der mittig gelegen ist, an die westliche Grundstücksgrenze umgelegt werden muss. Des Weiteren ist ein Anbau an der Werkstatt (Bestandsgebäude) vorgesehen. Die Anbauten bedürfen eine Erweiterung der jeweiligen Bauflächen im Gewerbe sowie im Mischgebiet. Zur Vergrößerung der Zufahrt für LKW ist die Verkleinerung der Grünfläche im Norden vorgesehen. Des Weiteren sind Stellplätze / Carports entlang der Straße *Am Kirchplatz* vorgesehen.

Die Gemeinde Freigericht hat daher beschlossen, diesen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2-01-0 „Auf der Ebene – Auf den Helgenhecke“ zu Gunsten der Erweiterung der Firma Seikel zu ändern.

Hierzu soll die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Gehrecht zu belastenden Flächen“ zu einer Fläche für Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Sinne des § 13 BauGB entwickelt werden. Der Fuß- und Radweg wird an den westlichen Geltungsbereich verlegt und ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, als eine „mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“ zu entwickeln.

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Nachverdichtung im entsprechenden Maße bei. Der Firma Seikel GmbH wird somit eine Erweiterung im Innenbereich ermöglicht.

Mit der Durchführung der Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung auf den vorgesehenen Flächen geschaffen.

1.3. Planungsrechtliche Situation

1.3.1. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ wurde im März 1983 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 30.11.1983 gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ setzt im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet sowie eine zweigeschossige Bebauung fest. Die zulässige Grundflächenzahl ist im Gewerbegebiet mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,4 festgesetzt.

1.3.2. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die mit Gehrecht belastete Fläche soll durch die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB verlegt werden. Die Fläche des Gewerbegebietes wird somit geringfügig geändert. Des Weiteren werden die Baugrenzen im Gewerbe- und Mischgebiet entsprechend erweitert.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sich das Plange-

biet innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem Bebauungsplan befindet, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Des Weiteren darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² oder mit entsprechender Regelung nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Mit einem Geltungsbereich von ca. 5.050 m² liegt die mögliche Grundfläche entsprechend deutlich unter diesem Wert, und der beabsichtigte Bebauungsplan kann unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan mit Grundfläche unter 20.000 m²) aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

1.4. Rechtliche Grundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO).

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossene und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachte Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dar.

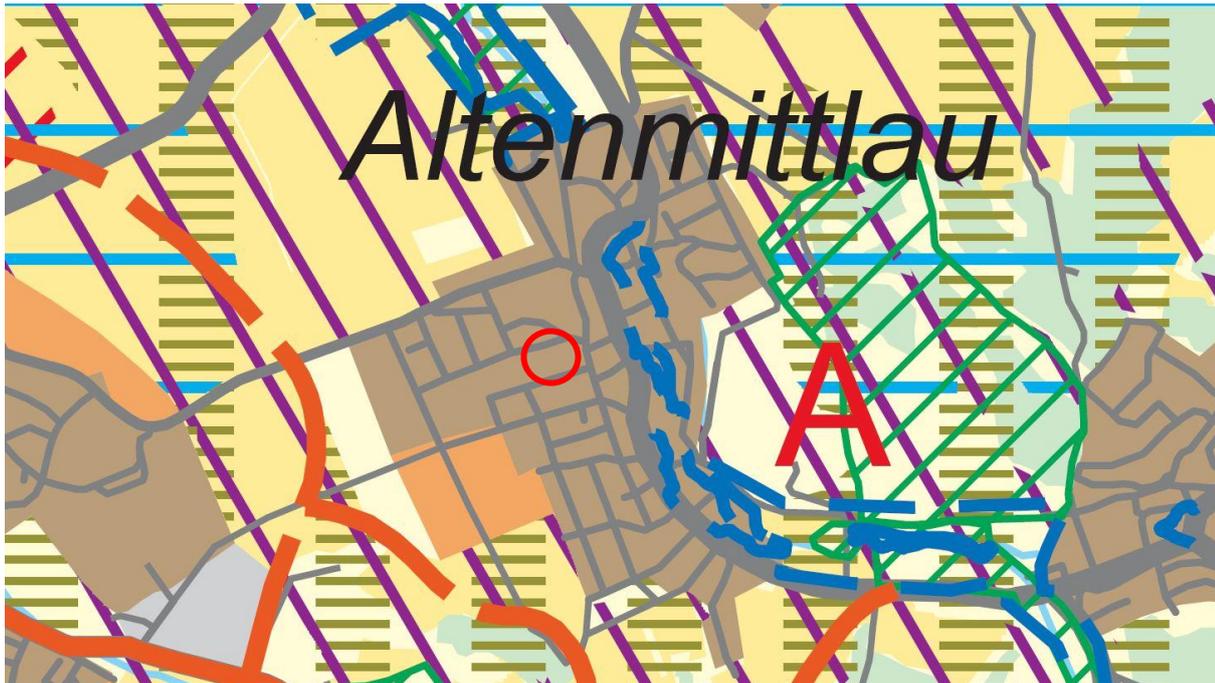


Abb. 2: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010 – Ortsteil Altenmittlau

Die Bebauungsplan-Änderung weicht somit nicht von den Zielvorgaben der übergeordneten Planung ab.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Ortsteils Altenmittlau erfolgt durch die *Somborner Straße*, die von Somborn westlich nach Altenmittlau führt. Des Weiteren schließt die *Hauptstraße* an die L 3269 an.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die direkt angrenzende *Industriestraße*. Die *Industriestraße* mündet in die *Kegelbahnstraße*, von dort ergibt sich eine Direktverbindung zur *Somborner Straße* sowie weitere Verbindungsmöglichkeiten an die Hauptstraße.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung (Wasserver- und -entsorgung, Energie und Breitband) des Plangebiets ist bereits über die vorhandenen Anschlüsse sichergestellt.

Innerhalb des Radweges (Bestand: alter Bebauungsplan) verlaufen zwei Leitungen, eine Strom- und eine Wasserleitung. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Da das Grundstück noch in Besitz der Gemeinde Freigericht ist, muss diese vor Verkauf bei den Kreiswerken Main-Kinzig einen Antrag stellen, um die Leitungen dinglich zu sichern und einen Eintrag im Grundbuch vorzunehmen.

2.4. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist aktuell sichergestellt; durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich der Bestand etwas erweitert bzw. eine bestehende Halle abgebrochen und neu errichtet. Es werden keine weiteren großflächigen Gebäude auf der bestehenden Fläche errichtet. Der Löschwasserbedarf ist gedeckt.

2.5. Entwässerung

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Es handelt sich hierbei um eine Bestandsfläche, demnach wird das Gebiet bereits bei der SMUSI-Berechnung berücksichtigt.

2.6. Artenschutz

Das Plangebiet ist insgesamt stark vorbelastet (innerörtliche Lage, hoher Versiegelungsgrad) weshalb lediglich mit Gebäude bewohnenden Fledermäuse und ubiquitären Hecken- oder Gebäudebrütern zu rechnen ist.

Für die Eingriffe sind lediglich baubedingte Wirkungen zu erwarten (Flächenentzug, Veränderung Habitatstruktur, Lärmemission), da sich die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen voraussichtlich nicht maßgeblich zum derzeitigen IST-Zustand ändern. Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten (VS-RL Artikel 1 oder FFH-RL Anhang IV) erbracht, allerdings kann in der östlichen Halle eine Habitateignung im Sommer und Winter für Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. In der Hecke um die Grünfläche wurde ein altes Vogelnest im östlichen Bereich gefunden. Zur Vermeidung der Wirkungen des Eingriffs wurden Maßnahmen definiert, diese sind in der textlichen Festsetzung aufgeführt.

2.7. Bodenschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“. Es wird somit keine neue Baufläche in der Bebauungsplan-Änderung ausgewiesen. Es werden lediglich der Fahrradweg verlegt, die Nutzung des Gewerbegebiets entsprechend der Verlegung des Radweges angepasst und die Baufenster erweitert. In den Boden wird somit nicht eingegriffen. Da das Plangebiet größtenteils versiegelt ist, kommt es auch zu keinen umfangreichen Neuversiegelungen.

2.8. Immission

Nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gilt für Mischgebiete ein Lärm-Richtwert von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht sowie bei Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht .

Durch die Lage des Plangebietes angrenzend an Wohnbebauung sowie im Westen an weitere Gewerbenutzung ist mit einer Überschreitung der vorgegebenen Richtwerte nicht zu rechnen.

2.9. Altlasten

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen zwei Eintragungen mit dem Status „Altstandort-Fläche nicht bewertet“ für das Planungsgebiet vor.

Bei den Flächen handelt es sich um Eintragungen als KFZ Werkstatt und KFZ Verkauf. Diese Nutzungen sind laut Branchenkatalog als Verdachtsflächen zu führen. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt besteht jedoch keine Veranlassung weitere Untersuchungen durchzuführen. Der Eigentümer ist jedoch dazu verpflichtet, bei Bauarbeiten gefundene Altlasten bei dem Regierungspräsidium Darmstadt oder dem Main-Kinzig-Kreis zu melden.

Das Plangebiet ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der ALTIS-Nummer 435.009.010-001.002 aufgeführt.

Auf dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flurstück Nr. 273/4 (Industriestraße 9) liegt eine Altlast vor, die sich in der Sanierung (Dekontamination) befindet und zu der es einen Altlastenvorgang mit dem Aktenzeichen IV/F-41.1-100i-0084 gibt. Es handelt sich um eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), die seit 1999 hydraulisch und pneumatisch saniert wird. Die Grundwasserverunreinigung erstreckt sich auch auf das Plangebiet. Auf dem Flurstück 273/7 befindet sich der Grundwassersanierungsbrunnen GWM 18, der derzeit noch im Rahmen der Sanierung betrieben wird und durch eine unterirdische Förderleitung mit der Sanierungsanlage auf dem Flurstück 273/4 verbunden ist.

2.10. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich „1. Änderung Auf der Ebene – Auf den Helgenhecke“ sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Funde bekannt.

Der Umgang mit entsprechenden Funden ist jedoch durch einen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung aufgeführt.

2.11. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und/ oder Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich zudem in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

Hinweise zu den Planänderungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2-01-1 „1. Änderung Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ von 1983 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 2-01-0 „Auf der Ebene – Auf der Helgenhecke“ gelten im Übrigen unverändert fort. Daher wird an dieser Stelle auf den Rechtsbestand nicht weiter eingegangen.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umlegung des Radweges (mit Gehrecht belastete Fläche) und die damit einhergehenden Änderungen der Fläche für gewerbliche Nutzungen sowie Vergrößerungen der Baufenster.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Mischgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

Ausgeschlossen ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässig wären. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, diese sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls unzulässig. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht überwiegend Wohnnutzung. Im Osten grenzt zudem die St. Markus Kirche an den Geltungsbereich an, sodass eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht vertretbar ist.

3.1.2. Gewerbegebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen ist nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, da diese mit der vorhandenen Nutzung und der Eigenart der näheren Umgebung (überwiegend Wohnnutzung) nicht vereinbar sind.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl I von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig.

Festgesetzt ist im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl I von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zudem kann, um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu verhindern, im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden.

Da es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt, werden an der aktuellen Nutzung und dem Versiegelungsgrad keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Durch die Erweiterung muss lediglich der Fuß- und Radweg an den westlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt und eine Erweiterung der Baufenster vorgenommen werden. Der jetzigen Nutzung sowie dem Bestand sollen durch die Festsetzungen keine Einschränkungen entstehen.

3.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 BauNVO)

In dem mit Mischnutzung festgesetzten Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt.

Das Gebäude (Werkstatt) kann an der südlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden. Dadurch wird aus rechtlicher Sicht der geplante Anbau an das vorhandene Bestandsgebäude auf den Grundstücksgrenzen sichergestellt.

Zudem ermöglicht die Festsetzung der Seikel GmbH Erweiterungspotenzial entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Zu der übrigen Grundstücksgrenze ist die nach Landesbauordnung erforderliche Abstandsfläche (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise zulässig. Die Gebäudelänge darf 50,00 m nicht überschreiten, dies dient dem Einfügen in die nähere Umgebung.

3.4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von dem in der Hessischen Bauordnung festgesetztem Maß der Abstandsfläche von Gebäuden, löst die Grenzbebauung im Mischgebiet keine Abstandsflächen aus. Dadurch ergeben sich keine Baulasten auf den angrenzenden Grundstücken.

3.5. Gehrecht

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist im Plangebiet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zulässig. Es handelt sich hierbei um einen Fuß- und Radweg der am westlichen Rand des Plangebiets verläuft.

3.6. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung und Einrichtungen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren – auch Kleintieren – und Bienen dienen sind im Plangebiet aufgrund der ländlichen Prägung zulässig.

3.7. Bodenschutz

Der Boden erfüllt gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG folgende Funktionen:

„1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“

Mit der Novellierung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) im Jahr 1998 wurden die das Bauplanungsrecht betreffenden Bodenschutzziele des BBodSchG unmittelbar im BauGB integriert. So wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der vorsorgende Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt wird. Die Bodenschutzklausel sagt aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, was v. a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß möglich ist. Dazu sind u. a. entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen in den Bauleitplänen zu treffen (vgl. Krautzberger (2008): *Bodenschutz im städtebaulichen Planungsrecht*).

In § 1 HAItBodSchG sind zudem weitere Ziele des Bodenschutzes definiert:

„Die Funktionen des Bodens sind [...] nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,

2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein bestehendes Misch- sowie Gewerbegebiet (Umbau von Fahrzeugen). Da das Gelände innerhalb des Plangebiets zum jetzigen Zeitpunkt fast vollständig versiegelt ist, ist auch der Boden bereits verdichtet, schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind nicht anzunehmen (Ziel 1). Durch das Vorhaben ergeben sich keine weiteren Verschlechterungen für den Boden. Ziel 2 kann bedingt entsprochen werden. Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Geltungsbereichs führen dazu, dass mit dem Gut „Boden“ sparsam und schonend umgegangen und eine Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste reduziert wird (Ziel 3).

Auf dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flurstück Nr. 273/4 (Industriestraße 9) liegt eine Altlast vor, die Grundwasserverunreinigung erstreckt sich auch auf das Plangebiet. Aktuell befindet sich die Altlast in der Sanierung (Dekontamination). Dementsprechend wird Ziel 4 ebenfalls entsprochen.

Der Fokus steht auf der Beachtung und Berücksichtigung des Bodenschutzes. Aus diesem Grund ist im Bestand eine Nachverdichtung geplant und kein Vorhaben auf der „grünen Wiesen“ im Außenbereich vorgesehen.

3.7.1. Vorsorgender Bodenschutz

Erheblichkeit

Der ansässige Betrieb benötigt mehr Lagerflächen, Stellplätze und Erweiterungsmöglichkeiten. Die benötigten Flächen befinden sich im Innenbereich und sind bereits fast vollständig versiegelt und überbaut. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen an der bereits bestehenden Nutzung keine Änderungen.

Prognose bei Durchführung/Unterlassung der Planung

Eine Unterlassung der Planung an dieser Stelle würde zu einer neuen Versiegelung von Boden im Außenbereich auf der „grünen Wiese“ führen. Der Grundsatz lautet „Innen- vor Außenentwicklung“, sodass das Planvorhaben im Bestand, auf bereits fast vollständig versiegelter Fläche, zu bevorzugen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die vorhandenen Altlasten kommen von dem Nachbargrundstück; hierzu läuft bereits ein Sanierungsverfahren. Das Vorhaben selbst hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den vorsorgenden Bodenschutz. Es handelt sich bei der Neuplanung um Garagen, Stellplätze, eine Werkstatt und neue Lagermöglichkeiten, sodass eine Beeinträchtigung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfolgt.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen, Ausgleich

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Planungsalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um eine innerstädtische Nachverdichtung auf dem bereits vorhandenen Betriebsgeländes handelt, wurden Planungsalternativen in der Entstehungsgeschichte dieser Gebietsentwicklung bereits berücksichtigt und abgewogen.

4. PLANUNG NACH LANDESRECHT (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 91 HBO)

4.1. Abstandsflächen (§ 6 HBO)

Abweichend von § 6 Abs. 10 i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs 1. Nr. 2a BauGB sind notwendige Stellplätze und Carports für Personenkraftwagen/Krafträder im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen auch unmittelbar an Nachbargrenzen oder in einem Abstand bis zu 3 Metern zu Nachbargrenzen zulässig, ohne Abstandsflächen auszulösen. Gleiches gilt für die Erschließungsstraße.

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Stellplätzen und Carports gebündelt entlang der Straße die östlich und westlich an die Nachbargrundstücke angrenzend. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Reduzierung der Abstandsfläche und der Entfernung der Bestandsbebauung weder Verschattungen noch negative Einflüsse auf die Belüftung der Bebauung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewährleistet. Des Weiteren kann der Brandschutz der geplanten Bebauung weiterhin garantiert werden. Durch die Reduzierung der Abstandsflächen ergeben sich für den Neubau ebenfalls keine negativen Einflüsse.

4.2. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

Dachform und Dachneigung

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

In dem MI-Gebiet ist als Dachform das Satteldach (SD) sowie eine Dachneigung von 15° - 45° zulässig.

Für das Gewerbegebiet sind entsprechend des alten Bebauungsplanes keine Dachformen und -neigungen vorgegeben.

5. SONSTIGE REGELUNGEN

5.1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

5.2. Denkmalschutz (§§ 18 und 21 HDSchG)

Zum Schutz von Kulturgütern gilt gemäß §§ 18 und 21 HDSchG grundsätzlich, dass Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Auch sind die Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.3. Immission

Die Immissionsbelastung für die Nachbarn wird aus heutiger Sicht nicht steigen, da durch die Zusammenlegung einzelner Lagerstätten im neuen Logistikgebäude der Transport zwischen den jetzigen Lagerstätten wegfällt. Somit werden diese derzeitigen Belastungen (soweit diese als solches überhaupt empfunden wurden) verringert.

Der Be- und Entladeverkehr wird sich nur unwesentlich erhöhen. Da die Be- und Endladung in Zukunft jedoch auf dem Betriebsgelände und nicht auf der Straße erfolgt, ist die Belastung für die Anwohner geringer.

Die Erweiterung der Werkstatt bedeutet möglicherweise sogar eine geringere Belastung für die Anwohner, da mehr innerhalb des Gebäudes abgewickelt wird. Außerdem entfallen Ab- und Anfahrten zu externen Dienstleistern, da die Firma eine moderne Vermessungsbühne erhalten und dadurch die Fahrten zu dem nächsten Fahrzeug-Händler wegfallen. Von der Erarbeitung eines Lärmgutachtens ist abzusehen.

5.4. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, sind die in den Textlichen Festsetzungen genannten Vertreter umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Diese Vorkehrung dient dem Schutz von Mensch, Tier und der Umwelt.

5.5. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen, Ausfällen und erheblichen Kosten dürfen Versorgungsleitungen und -anlagen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Es sind daher entsprechende Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne), auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.

Zudem ist während der Bauarbeiten darauf zu achten, dass vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel nicht beschädigt werden.

5.6. Eingriffe in Grundwasser

Aufgrund der vorhandenen Altlasten innerhalb des Grundwassers dürfen Eingriffe in das Grundwasser nur nach vorheriger Zustimmung durch das Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgen.

5.7. Wasserrechtliche Genehmigung

Zum Schutz der Gewässer bedürfen Eingriffe, Einleitungen, bauzeitige Grundwasserhaltungen, etc. in das Grundwasser eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung.

5.8. Sanierungsbrunnen

Der Sanierungsbrunnen GWM 18 einschließlich unterirdischer Förderleitung ist zu erhalten und der Zugang ist zu gewährleisten. Der Grundwassersanierungsbrunnen wird derzeit noch im Rahmen der Sanierung betrieben und ist mit der Sanierungsanlage auf dem Flurstück 273/4 verbunden.