

**Gemeinde Freigericht**  
Ortsteil Bernbach

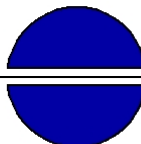


**Bebauungsplan Nr. 3-11-2 - Zweite Änderung**  
**„Alte Lederfabrik“**

**Begründung**

- Entwurf -

Stand: 17.05.2021



## Inhalt

1. Einleitung .....	3
1.1 Veranlassung und Planziel .....	3
1.2 Bauleitplanverfahren .....	3
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	4
1.4 Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	4
1.5 Übergeordnete Planung .....	5
2. Planung nach Bauplanungsrecht.....	7
2.1 Maß der baulichen Nutzung .....	7

## 1. Einleitung

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Freigericht hat im Jahr 2016 das Areal der Alten Lederfabrik im Ortsteil Bernbach mit einer stark maroden Altbestandsbebauung mit der Absicht erworben, die Fläche im Rahmen einer Konversion in Zusammenarbeit mit der Terramag GmbH zu sanieren, städtebaulich zu entwickeln und zu gestalten.

Am 22.11.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“ rechtskräftig bekannt gemacht. Am 05.03.2021 folgte die rechtskräftige Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 3-11-1 „Alte Lederfabrik – 1. Änderung“, in welchem eine vormals als Wohnbaufläche mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Fläche in eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplatzfläche“ umgewidmet wurde.

Im Zuge der Bauarbeiten zur Sanierung des Geländes wurde der durch die vorangegangene Nutzung kontaminierte Boden abgetragen. Hierdurch ergibt sich nun eine nicht unerhebliche Höhendifferenz der Baugrundstücke zum umliegenden Gelände und der Geländehöhe der endausgebauten Straße. Im Bebauungsplan Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“ ist als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze (üOKS) festgelegt worden. Um Komplikationen in zukünftigen Genehmigungsverfahren zu vermeiden, wird im Rahmen dieser Änderung gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Höhenlage der Baugrundstücke auf die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze (üOKS) festgelegt.

### 1.2 Bauleitplanverfahren

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind hier gegeben:

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebte Änderung berührt aufgrund ihrer Geringfügigkeit die Grundzüge der Planung nicht sondern konkretisiert die dem bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegende Intention bezüglich der Höhenlage.

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

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 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. Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“ überprüft, eine Beeinträchtigung im Rahmen dieses Verfahrens ist ausgeschlossen.

Des Weiteren dürfen nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Dies kann in diesem Fall ebenfalls verneint werden.

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

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **1.3 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).

### **1.4 Räumliche Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Bernbachs. Es grenzt an die Bestandsbebauung der „Kleinbahnstraße“ im Westen an.

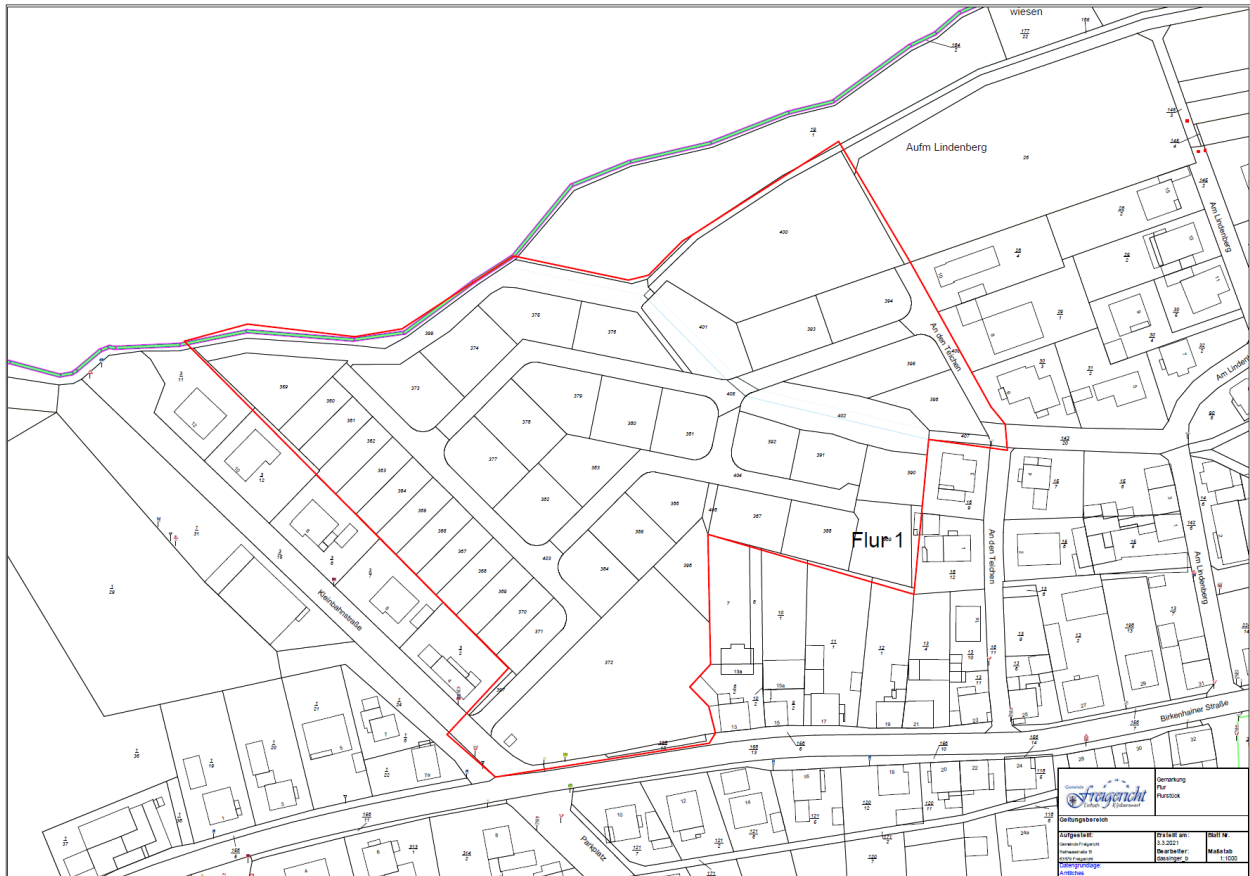


Abb.1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich (Erstellt durch: Gemeinde Freigericht), Maßstab: 1:1000, genordet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Freigericht, Gemarkung Bernbach, Flur 1 und die Flurstücke 4, 24, 25, 166/1, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 5/1, 191/5, 141/3, 3/14, 3/9, 170 sowie die Flur Teilflächen 144/1, 143/16, 143/18, 165, 3/15 und 164/2 (s. Abb. 3). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht somit einer Größe von ca. 2,7 ha.

## 1.5 Übergeordnete Planung

### 1.5.1 Teilkarte 2 – Regionalplan Südhessen 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 des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dar. Den Zielen der übergeordneten Planung wird somit entsprochen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht sieht an dieser Stelle ebenfalls Wohnbebauung vor (s. Abb. 3).

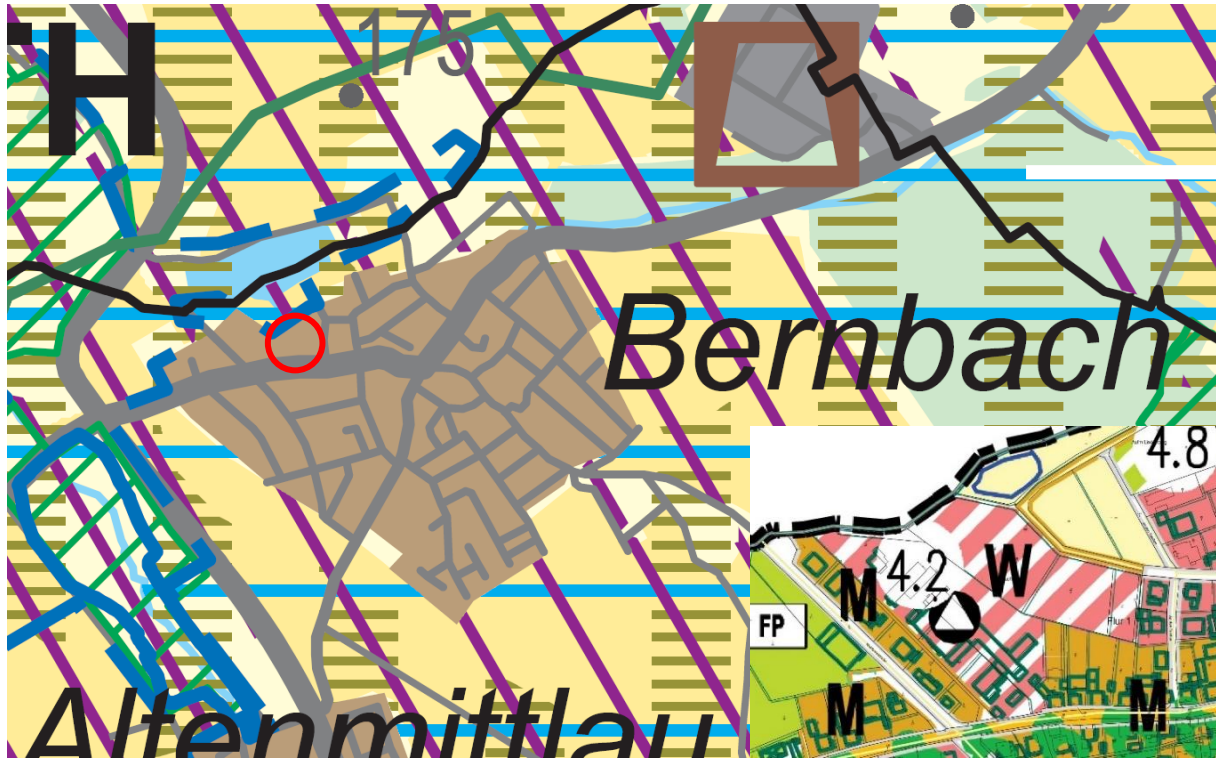


Abb. 2: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010 – Ortsteil Bernbach sowie Teilauszug aus dem FNP Bernbach

### 1.5.2 Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und/ oder Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich allerdings in Schutzzone III/III A (Weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittleau (WSG-ID 435-076) festgesetzt am 16.05.1986. Die dort geltenden Ge- und Verbote sowie die Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zum Schutz des Trinkwasserschutzgebiets ist die Verwendung von Baumaterialien die auswaschbaren oder auslaugbaren Stoffe beinhalten im gesamten Plangebiet untersagt. Dies gilt auch für die Verwendung von Recyclingbaustoffen (RC-Materialien). Erdwärmenutzung mit direktem Grundwasserkontakt (z.B. Erdwärmesonde, Erdwärmekörbe, Spiralkollektoren, Grundwasserwärmepumpen, etc.) sind ebenfalls im Plangebiet zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

## **2. Planung nach Bauplanungsrecht**

### **Hinweise und Änderungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3-11-2 – 2. Änderung „Alte Lederfabrik“ werden für den dazugehörigen Geltungsbereich die geänderten Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“ vom 20.09.2018 und Nr. 3-11-1 - Erste Änderung „Alte Lederfabrik“ vom \_\_. \_\_.20\_\_ durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung **ergänzt**.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“ und Nr. 3-11-1 - Erste Änderung „Alte Lederfabrik“, gelten im Übrigen für den Bebauungsplan Nr. 3-11-2 - Zweite Änderung „Alte Lederfabrik“ unverändert fort, s. Anlage 1 und 2.

Daher wird an dieser Stelle auf den Rechtsbestand sowie auf weitere Inhalte in der Begründung nicht weiter eingegangen. Es wird auf die die Begründungen der Bebauungspläne Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“ und Nr. 3-11-1 - Erste Änderung „Alte Lederfabrik“ verwiesen.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Festsetzung der maßgeblichen Geländehöhe der Baugrundstücke auf die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze.

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)**

#### **Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 HBO)**

Die Geländehöhe (Soll-Geländehöhe) eines Baugrundstückes wird festgesetzt auf das Höhenniveau der Oberkante der angrenzenden, für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Geringfügige Abweichungen bis 20 cm sind zulässig.

Die Höhenlage des zukünftigen Geländes ist allseitig an die bestehende Geländehöhe von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu bereits im Sinne dieser Festsetzung hergestellten Nachbargrundstücken anzuschließen.

#### **Anlage 1**

Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“

#### **Anlage 2**

Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3-11-1 – Erste Änderung „Alte Lederfabrik“