

Gemeinde Freigericht, Ortsteil Neuses

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5-12-0

„Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker“

Vorentwurf

Planstand: 23.08.2021

Projektnummer: 21-2463

Projektleitung: Böttger / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.5 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
4.1 Dachgestaltung	16
4.2 Werbeanlagen	16
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	16
4.4 Gestaltung von Stützmauern	16
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	17
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	17
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
6.1 Überschwemmungsgebiet	18
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	20
6.4 Abwasserbeseitigung	20
6.5 Abflussregelung	22
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	22
8. Kampfmittel	22
9. Immissionsschutz	23
10. Denkmalschutz	23
11. Klima	24
12. Bodenordnung	24

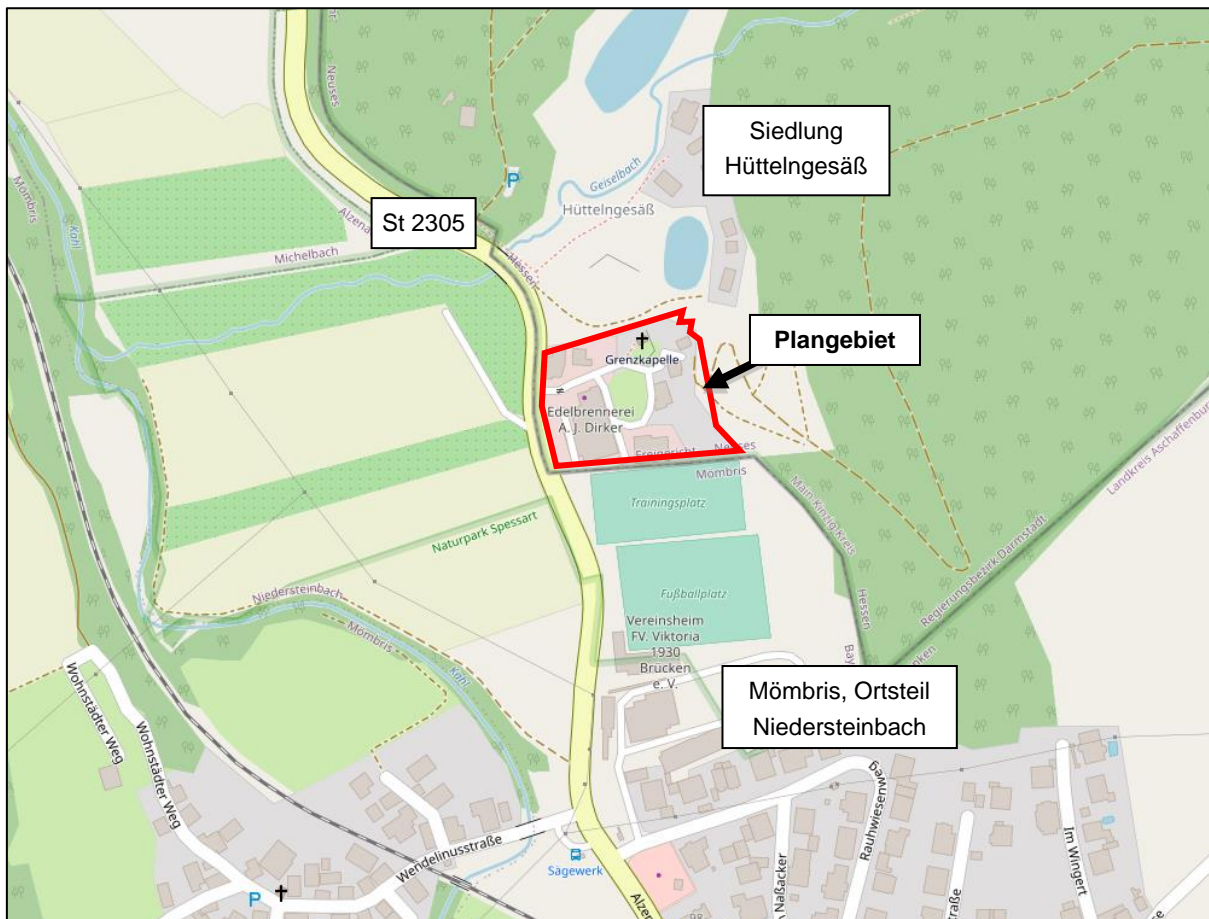
13. Kosten	24
14. Flächenbilanz.....	24
15. Anlagen und Gutachten.....	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Freigericht sind im Bereich der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker am südlichsten Ortsrand im Ortsteil Neuses, östlich des Verlaufes der im Gemeindegebiet der bayerischen Marktgemeinde Mömbris gelegenen Staatsstraße St 2305 ergänzende Bauungen und Nutzungen geplant, die nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fallen und somit baurechtlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig sind. Ungeachtet dessen hat sich durch die hinzugekommene Bebauung und Nutzung der letzten Jahre zwischenzeitlich ein Strukturwandel in der Hofanlage vollzogen, der die Privilegierung der Anlage nach § 35 Abs. 1 BauGB bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Frage stellt. Die Anlage der Edelbrennerei Dirker setzt sich aktuell aus dem Betriebsgelände mit bestehenden baulichen Anlagen sowie bereits weitgehend versiegelten Hof-, Stell- und Lagerflächen im Westen des Plangebietes und aus den dem Betrieb zugeordneten Wohngebäuden mit zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen im Osten des Plangebietes zusammen. Darüber hinaus umfasst das Gebiet eine Kapelle, die durch die Gemeinde Freigericht als Standesamt genutzt wird. Im Zentrum der Hofanlage befindet sich eine großflächige Grünfläche mit Baumreihen, die neben weiteren bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes die Eingrünung sowie die Einbindung der Hofanlage in die umgebende Landschaft garantieren. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen nun einerseits die historisch gewachsenen, bestehenden Bauungen und Nutzungen sowie die das Hofgelände prägenden Grünstrukturen bauplanungsrechtlich gesichert und andererseits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung und Nutzung zur langfristigen Standortsicherung des Betriebes geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2021), bearbeitet

Geplant ist der Neubau eines Gebäudes im Bereich der bestehenden Kapelle zur Schaffung von Räumlichkeiten für die an den Trauungen teilnehmenden Personen und eines unterirdischen Lagerkellers im Bereich der zentralgelegenen Grünfläche. Im östlichen Bereich des Plangebietes auf noch unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb des Hofgeländes ist die Errichtung von maximal vier, für den Betriebsablauf notwendigen, zusätzlichen Landarbeiterhäusern angestrebt, die eine geringfügige Erweiterung des Hofgeländes nach Osten hin voraussetzt. Die Erweiterungsflächen außerhalb des gegenwärtigen Hofgeländes sind ebenfalls im Besitz der Edelbrennerei Dirker und werden gegenwärtig als Obstplantage genutzt, wodurch diese bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten sind. Schließlich ist geplant eine ergänzende Nutzung der Räumlichkeiten für die Unterbringung eines wechselnden Personenkreises zu ermöglichen, da die Belegung der Landarbeiterhäuser entsprechend den Erntezeiten saisonal stark variiert. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Brennerei und Obsthof". Hierzu gehören dezidierte textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Bebauung und Nutzung. Aufgrund des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentials zwischen der geplanten Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes und der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Sportanlage des Marktes Mömbris wird hier eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzung formuliert. Zudem werden Festsetzungen zum Erhalt der die Hofanlage prägenden Grünstrukturen getroffen. Dem Eingriff in Natur und Landschaft ist ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zuzuordnen. Die straßenrechtlichen Vorgaben im Rahmen der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2305 sind zu beachten. Die Ver- und Entsorgung ist mit dem Markt Mömbris sowie den zuständigen bayerischen Versorgungsträgern abzustimmen.

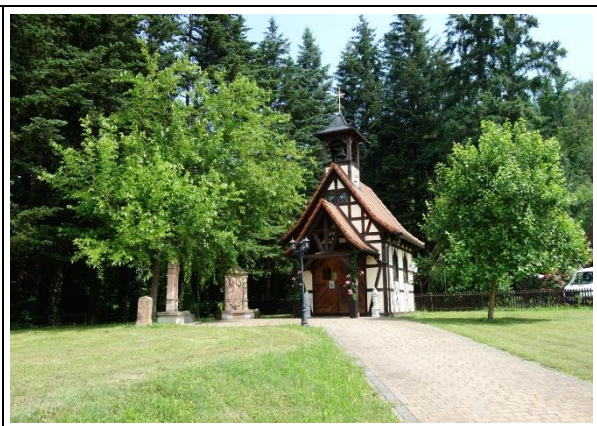
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht von 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang noch *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Kleingärten* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, *Flächen für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und im Bereich der außerhalb des Hofgeländes gelegenen Erweiterungsflächen *Flächen für Wald* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB dar und wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Ziel der Darstellung einer entsprechenden *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung "Brennerei und Obsthof" zulasten der bisherigen Darstellungen teilräumlich geändert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichsten Ortsrand der Gemeinde Freigericht im Ortsteil Neuses, im Westen unmittelbar angrenzende zum Gemeindegebiet der bayerischen Marktgemeinde Mömbris. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Neuses, Flur 8, die Flurstücke 7/17, 7/19, 13/14 teilweise, 13/15 teilweise, 46/1, 46/2, 46/3, 48/2, 48/3, 48/4, 49/2 und 50/1 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Geschotterter Weg sowie angrenzend die Siedlung Hüttelngesäß
Osten:	Obstplantage sowie Waldflächen
Süden:	Sportplatz des Marktes Mömbris
Westen:	Verlauf der Staatsstraße St 2305 und angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen

Südliche Zufahrt von der Staatsstraße St2305 Kapelle (Standesamt der Gemeinde Freigericht)



Zentrale Grünfläche

Herrenhaus angrenzend zur Grünfläche



Landarbeiterhaus

Erweiterungsflächen



Eigene Aufnahmen (04/2021)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1 ha (10.323 m²), wobei rd. 0,6 ha auf das Sondergebiet Nr. 1, rd. 0,1 ha auf das Sondergebiet Nr. 2 sowie rd. 0,3 ha auf das Sondergebiet Nr. 3 entfallen. Im Bestand setzt sich das Plangebiet gegenwärtig aus dem Betriebsgelände der Edelbrennerei Dirker mit bestehenden baulichen Anlagen sowie bereits weitgehend versiegelten Hof-, Stell- und Lagerflächen im Westen des Plangebietes und aus den dem Betrieb zugeordneten Wohngebäuden mit zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen im Osten des Plangebietes zusammen. Die Wohngebäude setzen sich aus Landarbeiterhäusern im Nordosten des Plangebietes und dem Bereich des zentral gelegenen Herrenhauses zusammen.

Darüber hinaus umfasst das Gebiet eine Kapelle, die durch die Gemeinde Freigericht als Standesamt genutzt wird. Im Zentrum der Hofanlage befindet sich eine großflächige Grünfläche mit Baumreihen, die neben weiteren bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes die Eingrünung sowie die Einbindung der Hofanlage in die umgebende Landschaft garantieren. Schließlich umfasst das Plangebiet im Osten noch unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb des Hofgeländes, auf denen die Errichtung der ergänzenden Landarbeiterhäuser geplant ist und bei denen es sich aktuell teilweise um strukturarmen Vielschnittrasen mit Obstbäumen sowie außerhalb des bestehenden Hofgeländes um Teile einer Obstplantage handelt. Topographisch steigt das Gelände von 154 m ü. NHN im Westen auf 162 m ü. NHN im Westen an.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* festgelegt. Die textliche Konkretisierung der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung im Regionalplan Südhessen 2010 bestimmt, dass die *Vorranggebiete für Forstwirtschaft* dauerhaft bewaldet bleiben sollen. Hier hat die Walderhaltung Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist für den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes die bauplanungsrechtliche Sicherung der historisch gewachsenen, bestehenden Bebauungen und Nutzungen im Bereich der Edelbrennerei Dirker sowie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung und Nutzung innerhalb des baulich vorgeprägten Bereiches. Ergänzend wird mit der vorliegenden Bauleitplanung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes jedoch auch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Erweiterung des Hofgeländes zur Errichtung von maximal vier, für den Betriebsablauf notwendigen, ergänzenden Landarbeiterhäusern auf unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb des Hofgeländes, die teilweise als Obstplantage genutzt werden, angestrebt. Eine Inanspruchnahme von bislang als Wald genutzten Flächen erfolgt im Plangebiet jedoch nicht.

Planziel des Bebauungsplanes ist die im Regionalplan als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* dargestellten Flächen entsprechend dem Bestand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Brennerei und Obsthof" festzusetzen. Ergänzend werden Festsetzungen getroffen, die einerseits die erforderliche Flexibilität für die gegenwärtige und künftige Betriebsgestaltung des Brennereibetriebes einschließlich der damit verträglichen Wohnnutzungen ermöglicht und die andererseits die Zulässigkeit baulicher Anlagen als auch der zulässigen Nutzungen eindeutig beschränkt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des überwiegend bestandssichernden Charakters der vorliegenden Bauleitplanung sowie der sehr geringen Flächengröße der geplanten Erweiterungsflächen im rückwärtigen Bereich, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die regionalplanerischen Zielsetzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Regionalplan Südhessen 2010

Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht (2010)



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Freigericht von 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang noch *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Kleingärten* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, *Flächen für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB sowie im Bereich der außerhalb des Hofgeländes gelegenen Erweiterungsflächen *Flächen für Wald* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der vorliegende Bebauungsplan mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Planziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker" ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Brennerei und Obsthof* zulasten der bisherigen Darstellung.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet befindet sich südlich abgesetzt der Ortslage von Freigericht, im Ortsteil Neuses sowie nördlich leicht abgesetzt von der Ortslage der bayerischen Marktgemeinde Mömbris und unterliegt zum überwiegenden Teil bereits einer baulichen Nutzung. Wie vorangehend dargelegt, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die bestehenden historisch gewachsenen, baulichen Anlagen und Nutzungen im Bereich der Edelbrennerei Dirker bauplanungsrechtlich gesichert und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung ergänzender Wohnbebauung (Landarbeiterhäuser), eines ergänzenden Gebäudes für die als Standesamt der Gemeinde Freigericht dienende Kapelle und eines unterirdischen Lagerkellers geschaffen werden. Da die Aufstellung dem städtebaulichen Ziel der langfristigen Erhaltung des Hofgeländes der Edelbrennerei Dirker mittels der Schaffung von Möglichkeiten zur betrieblichen Entwicklung dient, kann von einer thematischen Auseinandersetzung von anderweitigen Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet abgesehen werden.

Die bauliche Entwicklung und Realisierung des geplanten Neubaus von baulichen Anlagen innerhalb der bestehenden Hofanlage erfolgen auf anthropogen vorgeprägten Bereichen. In diesen Bereichen sollen im Sinne einer baulichen Nachverdichtung Ergänzungsmöglichkeiten geschaffen werden, was im Kern der Intention einer Innenentwicklung entspricht. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Bodenschutzes, da die bauliche Entwicklung auf solchen Flächen intensiviert bzw. gelenkt wird, in denen die natürliche Bodenfunktion bereits gestört ist. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan zwar auch weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter Inanspruchnahme von im Osten gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (Obstplantage) geschaffen, da dies jedoch in einem städtebaulich moderaten Rahmen erfolgt, der Bereich grundsätzlich bereits über eine verkehrliche Erschließung verfügt und die Inanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzt wird, sind diesbezüglich negative Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft grundsätzlich nicht zu erwarten. Adäquate Standortalternativen sind zudem aufgrund der Standortgebundenheit nicht vorhanden.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung auf den Baugrundstücken sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker" erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.05.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Gelnhäuser Neue Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freigericht.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südlichsten Ortsrand der Gemeinde Freigericht im Ortsteil Neuses, unmittelbar angrenzend zum Gemeindegebiet der bayerischen Marktgemeinde Mömbris. Im Osten des Plangebietes grenzt der Verlauf der bayerischen Staatsstraße St 2305 an, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege des Marktes Mömbris sowie die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Das Plangebiet ist grundsätzlich auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die rd. 250 m entfernten Bushaltepunkte (Haltepunkt „Mömbris-Brücken, Sägewerk“) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Staatsstraße St 2305. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich durch den geplanten Neubau der maximal vier Landarbeiterhäuser im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sowie eines ergänzenden Gebäudes für die als Standesamt der Gemeinde Freigericht dienende Kapelle keine signifikante Veränderung des Verkehrsaufkommens ergeben wird. Die Zufahrtssituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

Der westliche Bereich des Plangebietes befindet sich an der freien Strecke der bayerischen Staatsstraße St 2305 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und damit teilweise innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) sowie innerhalb der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 24 Abs. 1 BayStrWG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverböten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

Ferner dürfen gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG ist das Einvernehmen auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

- 1) Grundstücke eine Zufahrt gemäß Art. 19 Abs. 1 BayStrWG zu einer Staatsstraße erhalten sollen oder
- 2) die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staatsstraße erforderlich würde.

Ist in den Fällen Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG eine baurechtliche oder anderweitige Genehmigung nicht erforderlich, so entscheidet gemäß Art. 24 Abs. 3 BayStrWG die Straßenbaubehörde. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bestehenden Straßenrand der Staatsstraße St 2305 und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Brennerei und Obsthof“. Aufgrund der abgesetzten Lage vom Siedlungsgefüge des Ortsteil Neuses der Gemeinde Freigericht sowie auch des Siedlungsgefüge des Ortsteiles Niedersteinbach der bayerischen Marktgemeinde Mömbris und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie den geplanten sowie bestehenden Nutzungsformen wurde bewusst auf die Ausweisung eines Baugebietstyps nach § 4, 5 oder 6 BauNVO verzichtet, obwohl durchaus Berührungspunkte mit den dort aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bestehen.

Die geplante Nutzung sieht im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 die Unterbringung der gewerblichen Nutzungen zusätzlich der Nutzungsformen im Rahmen der bestehenden Kapelle und in den Sondergebieten Nr. 2 und Nr. 3 die verschiedenen Wohnformen des Hofes vor, was die Eigenart in Verbindung mit der historisch gewachsenen Hofanlage widerspiegelt sowie die Ausweisung eines Sondergebietes begründet. Grundsätzlich sind Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die geplante gemischte Bebauung und Nutzung aus gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, und Wohnen ist jedoch prinzipiell nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Mischgebieten allgemein zulässig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst allerdings im Wesentlichen nur die ehemals privilegierte Hofanlage der Edelbrennerei Dirker, während zudem Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf das geplante Vorhaben beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen. Zugleich soll der Bebauungsplan noch eine hinreichende Flexibilität bei der Planumsetzung im Vollzug des Bebauungsplanes bieten, sodass die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Festsetzung eines Baugebietes nicht in Betracht kommt. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Brennerei und Obsthof“ fest und bestimmt, dass innerhalb des **Sondergebietes Nr. 1** Produktionsgebäude und sonstige bauliche Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Obst für die Herstellung, Lagerung, Verpackung und den Versand von Spirituosen sowie sonstigen Obsterzeugnissen und Nebenprodukten der Obstverarbeitung zulässig sind. Darüber hinaus sind eine Brennanlage, ein Lagerkeller, Sozialräume und dem Betrieb zugeordnete Büros sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen im Rahmen des im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebes (z.B. Verkostungen) zulässig. Ferner ist eine als Standesamt der Gemeinde Freigericht dienende Kapelle und ein Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, Lagerräumen sowie Aufenthaltsräumen zur gastronomischen Versorgung der an den Trauungen teilnehmenden Personen zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Nr. 1 **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Davon ausgenommen sind maximal 200 m² Verkaufsfläche für die Selbstvermarktung des im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebes sowie für den Verkauf von regionalen Produkten. Schließlich wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten Nr. 2 und Nr. 3 Wohnungen für Saison- und Landarbeiter sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig sind. Zulässig sind mit dieser Nutzung verbundene bauliche Anlagen zulässig. Im Sondergebiet Nr. 3 ist darüber hinaus die ergänzende Nutzung von Räumlichkeiten zur Beherbergung eines wechselnden Personenkreises zulässig.

Mit den Festsetzungen wird für den Brennereibetrieb sowie den damit verträglichen Wohnnutzungen einerseits die erforderliche Flexibilität bei der gegenwärtigen und künftigen Betriebsgestaltung ermöglicht und durch die eindeutige Begrenzung andererseits verhindert, dass durch eine ungesteuerte Schaffung von Einzelhandelsflächen entsprechende Anbieter in städtebaulich schutzwürdiger integrierter Lage erheblich beeinträchtigt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Sonstige Sondergebiet die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden differenziert festgesetzt und ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Eigenart des Plangebietes gerecht wird.

Die zulässige Grundfläche wird für die **Sondergebiet Nr. 1** und **Nr. 2** mit einer **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Grundflächenzahl spiegelt den bereits hohen Versiegelungsgrad des gewerblich genutzten Bereiches sowie des Bereiches um das Herrenhaus einschließlich der Hof- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen wider und ermöglicht darüber hinaus in geringfügigen Umfang zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten in Ergänzung zur Bestandsbebauung. Entsprechend der aufgelockerten Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich im Übergang zur freien Landschaft wird für das **Sondergebiete Nr. 3** die zulässige Grundflächenzahl mit einer **GRZ = 0,3** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden und könnte somit im Zuge der vorliegenden Planung in den Sondergebiet Nr. 1 und Nr. 2 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und im Sondergebiet Nr. 3 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes demnach zunächst nicht möglich.

Angesichts des geplanten Baues eines Lagerkellers sowie des bereits gegenwärtig hohen Versiegelungsgrades im gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan jedoch fest, dass im Sondergebiet Nr. 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen eines Lagerkellers, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, wenn die über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinausgehende Überschreitung durch die Begrünung der Kellerdecke, in Form eines mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau, ausgeglichen wird. Insofern werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch gewahrt, dass den durch die Überschreitung gegebenenfalls zusätzlich entstehenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt bereits teilweise ein Ausgleich zugeführt wird.

Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die für den Charakter der Hofanlage prägende zentral gelegene, großflächige Grünfläche langfristig erhalten bleibt. Dementsprechend sind hier städtebaulich ungewünschte Auswirkungen aufgrund der baulichen Dichte im Zuge der konkreten Planung und der diesbezüglichen Festsetzung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe der wasserdurchlässigen Bauweise von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung. Ferner tragen aus städtebaulicher und stadökologischer Sicht auch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu einer der Ortsrandlage sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessenen Eingrünung des Plangebietes bei. Schließlich stehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auch künftig weiterhin größere öffentlich zugängliche Grünflächen zur Verfügung. Angesichts der im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen kann die Überschreitung daher hinreichend begründet werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Entsprechend der heterogenen Bauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für das **Sondergebiet Nr. 1** eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2**, für das **Sondergebiet Nr. 2** eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** und für das **Sondergebiet Nr. 3** eine Geschossflächenzahl **GFZ = 0,3** fest. Die Festsetzung bleibt somit hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und der Topographie des Plangebietes gerecht wird sowie den Bestand erfasst. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht in den Sondergebieten Nr. 1 und Nr. 3 im Übrigen der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im Sondergebiet Nr. 2 bleibt die festgesetzte Geschossflächenzahl hingegen hinter diesem zurück, da sich die Grundflächenzahl hier nicht durch die bestehenden Gebäude, sondern durch die Hof- und Stellplatzflächen sowie die Nebenanlagen ergibt und das städtebauliche Ziel in diesem Bereich im Wesentlichen die Bestandserhaltung und nicht eine weitere bauliche Nachverdichtung ist.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für die **Sondergebiete Nr. 1 und Nr. 2** die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** und für das **Sondergebiete Nr. 3** die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist demnach eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig. Hierdurch wird sowohl der Bestand erfasst als auch die Geschossigkeit für geplante Wohngebäude entsprechend begrenzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wurde für eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass auch die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

In Anlehnung an die Firsthöhen der bestehenden Gebäude im Plangebiet wird die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** für das **Sondergebiet Nr. 1** auf ein Maß von **OK_{Geb} = 9 m**, für das **Sondergebiet Nr. 2** auf ein Maß von **OK_{Geb} = 10,5 m** und für das **Sondergebiet Nr. 3** auf ein Maß von **OK_{Geb} = 7 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen in den Sondergebieten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ist die in der Plankarte durch Höhenlinien dargestellte natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des Bestandes in den Sondergebieten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO die **offene Bauweise** fest. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt das innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im Übrigen sind in den Sondergebieten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen ist die Herstellung eines Lagerkellers, der nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig ist.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung auf den Baugrundstücken in einer Bauweise herzustellen sind, die eine **Versickerung von Niederschlagswasser** ermöglicht. Zudem wird zur Reduzierung der Lichtemissionen im Kontext der angrenzenden Freiflächen festgesetzt, dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB grünordnerische Festsetzungen zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume innerhalb der für die Errichtung eines Lagerkellers festgesetzten Flächen sind fachgerecht zu pflegen und grundsätzlich zu erhalten. Bei Abgang im Zuge der Herstellung des Lagerkellers sind gleichartige Ersatzpflanzungen innerhalb der für die Errichtung eines Lagerkellers festgesetzten Flächen vorzunehmen. Bei natürlichem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Pflanzungen angrenzend zur Staatsstraße St 2305 ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zur Staatsstraße, insbesondere im Bereich der Zufahrten, nicht gestört werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs weiterhin gewährleistet ist. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass nur Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel, Dachsteine und Dachplatten in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes im Übergang zur westlich sowie östlich angrenzenden feien Landschaft zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern.

4.2 Werbeanlagen

Insbesondere mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes am südlichsten Ortsrand des Ortsteiles Neues unmittelbar angrenzend an die Staatsstraße St 2305 begründet vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Sondergebiet Nr. 1 **Werbeanlagen** eine Größe von 3 qm Werbefläche je Anlage nicht überschreiten dürfen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen beträgt 6,0 m über der in der Plankarte durch Höhenlinien dargestellten natürlichen Geländeoberfläche. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen in Form von Pylonen und Stelen sind unzulässig. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist. In den Sondergebieten Nr. 2 und Nr. 3 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen erforderliche Umfang an **Abfall- und Wertstoffbehältern** kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.4 Gestaltung von Stützmauern

Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes am Ortseingangsbereich wird zudem bestimmt, dass Stützmauern zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden sind. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass die rechnerisch nicht überbaubaren **Grundstücksfreiflächen** unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind.

Zudem wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität der geplanten baulichen Nachverdichtung auch auf bislang unversiegelten Grundstücksflächen durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) abzusehen,
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) von Gehölzrückschnitte und -rodungen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) abzusehen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist im Bestand an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Marktes Mömbris angeschlossen. Dahingehend wird auf die 1. Ergänzung der Zweckvereinbarung zwischen den Markt Mömbris, Landkreis Aschaffenburg, Freistaat Bayern, und der Gemeinde Freigericht, Landkreis Main-Kinzig-Kreis, Hessen, über die Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie Erhebung von Beiträgen und Benutzungsgebühren für den Wohnplatz Hüttelngesäß vom 15.04.2010 hingewiesen. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker sowie der geplanten Neuerrichtung eines Gebäudes mit Sanitäranlagen und maximal vier Wohngebäuden ist die Zweckvereinbarung ggf. entsprechend zu ergänzen.

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sowie des geplanten Neubaus eines ergänzenden Gebäudes für die als Standesamt der Gemeinde Freigericht dienende Kapelle sowie maximal vier zusätzlichen Wohngebäuden (Landarbeiterhäuser) nur in begrenzten Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Marktes Mömbris. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Objektplanung konkretisiert. Darüber hinaus wurde bereits ein Antrag auf Prüfung der Erschließbarkeit der geplanten ergänzenden baulichen Anlagen im Bereich der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker bei der Marktgemeinde Mömbris gestellt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes sind bereits Bestand (Leitungen und Hausanschlüsse); ausgenommen der östlich, un bebauten Flächen des Plangebietes. Für diesen Bereich werden im Rahmen des Neubaus der baulichen Anlagen die technischen Anlagen zur Wasserversorgung ausgebaut.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzung zur Erhaltung der Laubbäume sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

6.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Bestand an das bestehende Abwasserentsorgungsnetz des Marktes Mömbris angeschlossen. Dahingehend wird auf die 1. Ergänzung der Zweckvereinbarung zwischen den Markt Mömbris, Landkreis Aschaffenburg, Freistaat Bayern, und der Gemeinde Freigericht, Landkreis Main-Kinzig-Kreis, Hessen, über die Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie Erhebung von Beiträgen und Benutzungsgebühren für den Wohnplatz Hüttelngesäß vom 15.04.2010 hingewiesen. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker sowie der geplanten Neuerichtung eines Gebäudes mit Sanitäranlagen und maximal vier Wohngebäuden ist die Zweckvereinbarung ggf. entsprechend zu ergänzen.

Gesicherte Erschließung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz der Marktes Mömbris sowie über einen privaten Kanal, der über die Flächen des angrenzenden Sportplatzes das im Bereich der Edelbrennerei Dirker anfallende Oberflächenwasser in die Kahl einleitet.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz des Marktes Mömbris ist für den überwiegenden Anteil des Plangebietes bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Ausschließlich das geplante ergänzende Gebäude für die als Standesamt der Gemeinde Freigericht genutzte Kapelle sowie maximal vier Wohngebäude (Landarbeiterhäuser) werden neu an das zentrale Kanalisationssystem angeschlossen. Das im Bereich der Edelbrennerei Dirker anfallende Oberflächenwasser wird bereits gegenwärtig über einen privaten Kanal über die Flächen des angrenzenden Sportplatzes in das Fließgewässer Kahl eingeleitet.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts des geplanten Vorhabens kann von einer weitergehenden Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen ist, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind. Ungeachtet dessen wurde bereits ein Antrag auf Prüfung der Erschließbarkeit der geplanten ergänzenden baulichen Anlagen im Bereich der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker bei der Marktgemeinde Mömbris gestellt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die aktuelle Erschließung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz des Marktes Mömbris sowie über einen privaten Kanal, der über die Flächen des angrenzenden Sportplatzes das im Bereich der Edelbrennerei Dirker anfallende Oberflächenwasser in die Kahl eingeleitet wird. Die Einzelheiten zur hinzukommenden Abwassermenge und -fracht werden im Rahmen der weiteren Objektplanung festgelegt. Die Entwässerungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde Mömbris und den zuständigen Versorgungsträgern. Ein Antrag auf Prüfung der Erschließbarkeit der geplanten ergänzenden baulichen Anlagen im Bereich der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker wurde bei der Marktgemeinde Mömbris bereits gestellt.

Hierbei erfolgt auch die Ermittlung der Menge einer gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet des Marktes Mömbris, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen bei Neuerrichtung. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der weiteren Planung jedoch Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines im östlichen Bereich des Plangebietes gewerblichen Zwecken und im westlichen Bereich Wohnnutzungen dienenden Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Brennerei und Obsthof“ im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, eines Sportplatzes sowie angrenzenden Verkehrsflächen und Freiflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Gleichwohl besteht angesichts der angrenzenden Lage des im Süden des Plangebietes angrenzenden Sportplatzes des Marktes Mömbris und den im südöstlichen Bereich des Plangebietes geplanten, immissionsschutzrechtlich schutzbedürftigen Wohnnutzungen ein erhöhtes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential, dass jedoch mit Anforderungen an die Gebäudeanordnung bzw. Grundrissorientierung sowie mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Sondergebiet Nr. 3 innerhalb des Baufensters A entlang des südlich angrenzenden Sportplatzes mindestens ein Schlafräum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der abgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern dementsprechend orientiert sein. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind für den jeweiligen Schlafräum zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. Loggien mit Außenverglasung, Prallscheiben oder Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, erforderlich, um eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Sinne eines Sichtschutzes die bestehende Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt fest.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Klima

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Kosten

Der Gemeinde Freigericht entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	10.323 m²
Fläche des Sondergebietes Nr. 1	6.295 m ²
Fläche des Sondergebietes Nr. 2	1.046 m ²
Fläche des Sondergebietes Nr. 3	2.982 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.08.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: in Bearbeitung

Planstand: 23.08.2021

Projektnummer: 21-2463

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie / M.A. ICBS

Frederic Bode, Dipl.-Geograph (Uni) / Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) / Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de