

Gemeinde Freigericht, Ortsteil Neuses

Begründung

8. Änderung des Flächennutzungsplanes (0-2-08-FNP)

im Bereich „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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiet	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	10
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	11
5.4 Abwasserbeseitigung	12
5.5 Abflussregelung	13
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	14
7. Kampfmittel	14
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	14
10. Klima	15
11. Bodenordnung	15
12. Kosten	15
13. Anlagen und Gutachten	15

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 Bebauungen und Nutzungen geplant, die nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fallen und somit bauordnungsrechtlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig sind. Ungeachtet dessen hat sich bereits 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.

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.

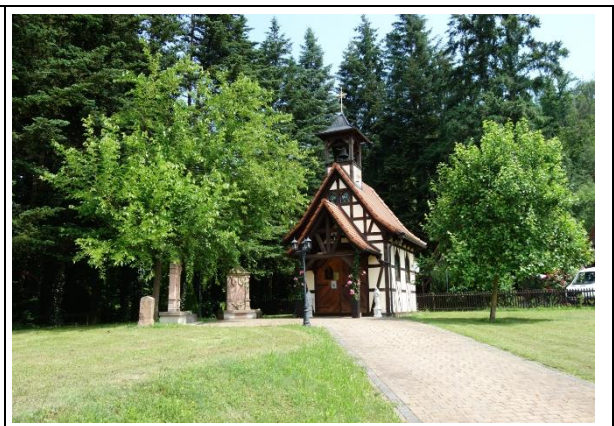
Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat in ihrer Sitzung am 21.05.2021 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-12-0 Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker" sowie der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (0-2-08-FNP) im Bereich „Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker“ beschlossen. 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.

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. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des 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

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Neuses, Flur 8, den Bereich des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 5-12-0 und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1 ha. Das Plangebiet liegt am südlichsten Ortsrand der Gemeinde Freigericht im Ortsteil Neuses, im Westen unmittelbar angrenzende zum Gemeindegebiet der bayerischen Marktgemeinde Mömbris.

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



Zentrale Grünfläche



Herrenhaus angrenzend zur Grünfläche



Landarbeiterhaus



Erweiterungsflächen



Eigene Aufnahmen (04/2021)

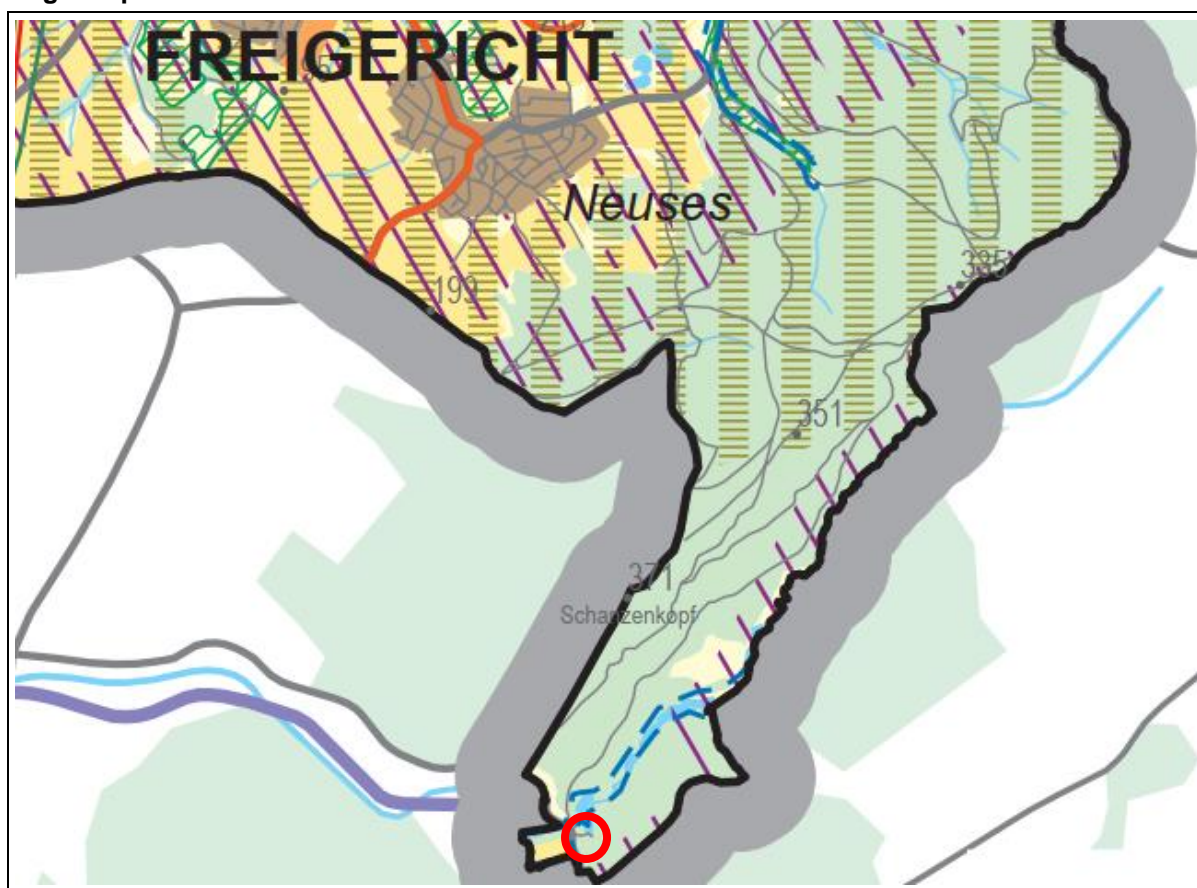
Im Bestand setzt sich das Plangebiet gegenwärtig aus dem Betriebsgelände der Edelbrennerei Dirker mit bestehenden baulichen Anlagen sowie bereits weitgehend versiegelten Hof-, Stell- und Lagerflächen im Westen des Plangebietes und aus den dem Betrieb zugeordneten Wohngebäuden mit zugehörigen Nebenanlagen 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

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 verbindlichen 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 verbindlichen 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.

Regionalplan Südhessen 2010



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Dementsprechend ist das Planziel des Bebauungsplanes die im Regionalplan als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* dargestellten Flächen entsprechend dem Bestand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Brennerei und Obsthof" festzusetzen.

Ergänzend werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 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.

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 Nr. 5-12-0 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (0-2-08-FNP) 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 Nr. 5-12-0 ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 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
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 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 Zufahrtsituation 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.

3. Inhalt und Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

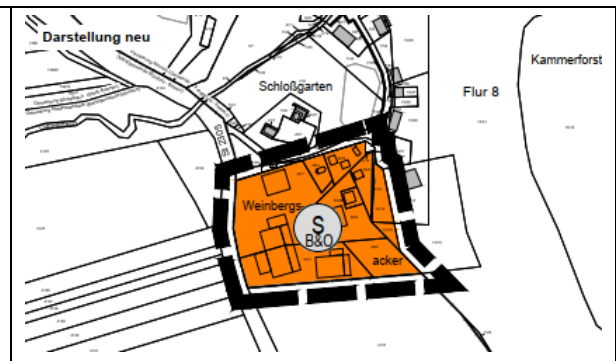
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der rechtswirksame **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, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 5-12-0 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (0-2-08-FNP) im Bereich " Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker " ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Brennerei und Obsthof* zulasten der bisherigen Darstellung. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der historisch gewachsenen, bestehenden Bebauungen und Nutzungen einerseits sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung und Nutzung zur langfristigen Standortsicherung des Betriebes andererseits geschaffen werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 zu den Bauleitplänen 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 vorbereitenden 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 Bauleitplan 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.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte 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. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan in der Planung berücksichtigt.

5. 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 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 sowie planungsrechtlichen 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 begrenztem 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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, unbebauten 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

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

5.4 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 Neuerrichtung eines Gebäudes mit Sanitäranlagen und maximal 4 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. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen wird, ist die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

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. Darüber hinaus wurde ein Antrag auf Prüfung der Erschließbarkeit der geplanten ergänzenden baulichen Anlagen im Bereich der Hofanlage der Edelbrennerei Dirker bei der Marktgemeinde Mömbris gestellt.

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.

5.5 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.

6. 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.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. 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 Darstellung von *Sonderbauflächen* 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch mit Anforderungen an die Gebäudeanordnung bzw. Grundrissorientierung sowie mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

9. 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).

10. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

11. Bodenordnung

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

12. Kosten

Der Gemeinde Freigericht entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 5-12-0 sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (0-2-08-FNP) voraussichtlich keine Kosten.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.08.2021

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