

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Änderung des Bebauungsplanes Ottoschwanden- Mitte/Geigenrain**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Ottoschwanden-Mitte/Geigenrain gem. § 2 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Planziele beschlossen.

#### **I. Anlass der Planaufstellung**

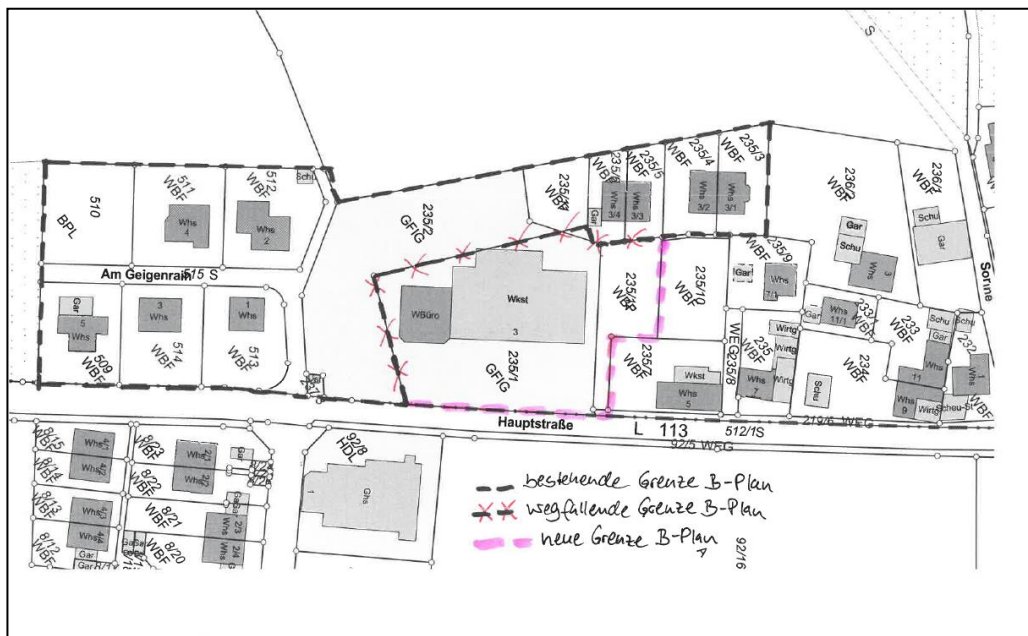
Die Gemeinde Freiamt verfügt über eine gute naturräumliche Lage. Sie weist am Rande des Schwarzwaldes gelegen eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf.

Die Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken ist nach wie vor hoch. Die Gemeinde Freiamt ist bestrebt, innerörtliche Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung für eine Bebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig stellt sich die Herausforderung, dass sich die Innenentwicklungsmaßnahmen in einem städtebaulich verträglichen Maß bewegen und sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild des Ortsteils Ottoschwanden einfügen sollen. Auch geht die Innenentwicklung stets mit Folgewirkungen für bestehende technische und soziale Infrastrukturen einher.

Im Plangebiet ist nun die Innenentwicklung am Ortseingang des Ortsteiles Ottoschwanden angedacht. Im Plangebiet besteht teilweise ein Bebauungsplan, der noch nicht vollständig zur Umsetzung gelangt ist und zum anderen eine Ortsabrundungssatzung mit lediglich deklaratorischem Charakter. Um nun die erforderliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde zu steuern, soll der Bebauungsplan „Ottoschwanden-Mitte/Geigenrain“ geändert und das Plangebiet dieses Bebauungsplans erweitert werden.

#### **II. Plangebiet**

Das Plangebiet ist rund 11.100 m<sup>2</sup> groß. Es liegt entlang der Hauptstraße im Ortsteil Ottoschwanden nach Süden und Westen gerichtet.

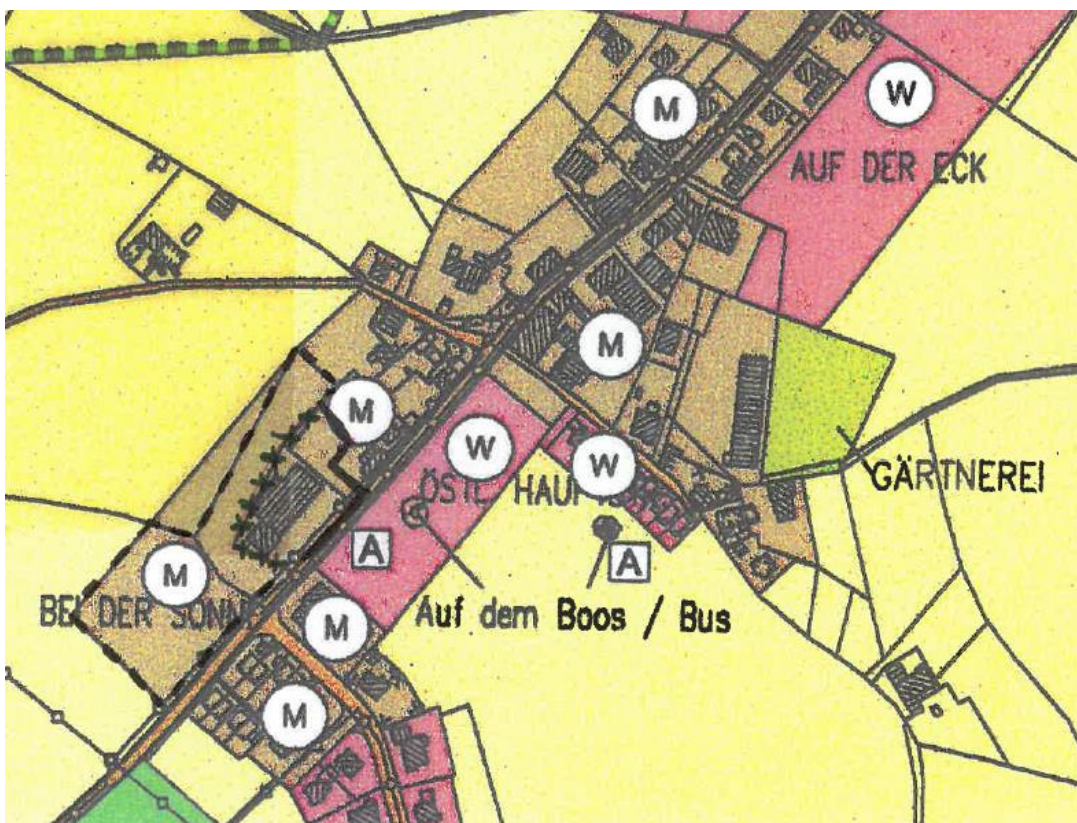


Änderung Bebauungsplan – ohne Maßstab

Im Süden grenzt eine Bebauung geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser an das Plangebiet an. Im Norden entwickelt sich die Bebauung zu einer dichteren Nutzung und mehrgeschossigen Bebauung. Es handelt sich hierbei um die gewachsene Struktur der Wohnbebauung im Charakter der gesamten Ortsmitte Ottoschwanden.

### III. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Im Süden ist bereits eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in allgemeines Wohngebiet erfolgt. Nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen sein.



#### **IV. Planziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit Erweiterung der zu überbauenden Fläche soll zusätzlicher Wohnraum durch eine angemessene Innenentwicklung ermöglicht werden. Die Neubebauung soll sich harmonisch in die Bestands- und Umgebungsbebauung einfügen. Die bisherigen Regelungen im Bebauungsplan und die des § 34 BauGB ermöglichen es der Gemeinde nicht, diese Bebauung einzufordern.

Auch möchte sich die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans ihren Einfluss auf die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, die Gestaltung der Gebäude in offener Bauweise oder nicht, offenhalten. Darüber hinaus sollen durch die vorgesehene Planung auch die tatsächlichen Gegebenheiten wie innere Erschließung, Stellplätze usw. ausreichend berücksichtigt werden.

Im Ergebnis soll eine maßvolle und aufgelockerte Innenentwicklung zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Die Nutzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung sollen dabei bestehen bleiben.

Mit dem beabsichtigten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes soll das städtebauliche Ziel der Bereitstellung zeitgemäßen Wohnbaulandes zur Befriedigung der Nachfrage, die Ermöglichung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden usw. sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Darüber hinaus soll im Verfahren eine Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange erfolgen, evtl. Konfliktpotenziale aufgezeigt und gelöst werden.

#### **V. Bebauungsplanverfahren**

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Ottoschwanden-Mitte/Geigenrain“ soll nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im Bebauungsplanverfahren soll auch das Thema Umweltauswirkungen betrachtet werden.

#### **VI. Erschließung**

Das Plangebiet ist in Teilen mit einer inneren Erschließung versehen, es bedarf jedoch einer weiteren inneren Erschließung. Im Übrigen ist das Gebiet an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Öffentliche Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung sowie sonstige Versorgungsanschlüsse sind nur in Teilen vorhanden. Die Versorgungs- und Erschließungsplanung hat daher im weiteren Verfahren zu erfolgen.

## **VII. Städtebauliche Daten**

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 11.100 m<sup>2</sup>.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Freiamt, den 22.06.2023

H. Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin