

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Bestehende Rechte.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERWEITERUNGSBEREICH	5
3	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG	6
4	VER- UND ENTSORGUNG	6
5	BODENORDNUNG.....	6
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Freiamt-Allmendsberg liegt eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung vor, die im Bereich Allmendsberg auf Teilen des Flst. Nr. 42 und des Flst. Nr. 677 erweitert werden soll. Bisher war der Bereich nördlich des Flst. Nr. 681 nicht in den Geltungsbereich dieser Ortsabrundungssatzung einbezogen und damit bis dato planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

In diesem Bereich sind derzeit keine baulichen Anlagen vorhanden, da die Fläche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Teile des Grundstücks sollen im Zuge einer Betriebserweiterung des angrenzenden Holzbauunternehmens / Zimmereibetriebs nun bebaut werden. Geplant ist eine Montagehalle, die gewerblich vom Holzbaubetrieb genutzt werden soll. Nach Vorabstimmung mit der Baurechtsbehörde fügt sich diese Halle in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ein. Zudem wurde mit der Baurechtsbehörde besprochen, dass sowohl die Betrachtung der Lärmsituation als auch der Verkehrsabwicklung nachgelagert im Baugenehmigungsverfahren abgebildet werden.

Die Gemeinde Freiamt beabsichtigt nun, in diesem Bereich eine Erweiterung der Ortsabrundungssatzung herbeizuführen, um dem ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, den Gewerbebetrieb somit langfristig vor Ort zu halten und damit Arbeits- sowie Ausbildungsplätze vor Ort zu sichern. Hierfür soll von der Gemeinde Freiamt ein Antrag zur Förderung aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden-Württemberg gestellt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Allmendsberg. Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das Bestandsgebäude des Holzbaubetriebes und enthält derzeit noch keine baulichen Anlagen. Bis an die Grenze der bestehenden Ortsabrundungssatzung im Osten ist die Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Eine zukünftige Erschließung der Fläche kann im Süden über das Grundstück des angrenzenden Betriebes erfolgen, welches im Südosten an die Straße „Allmendsberg“ angeschlossen ist.



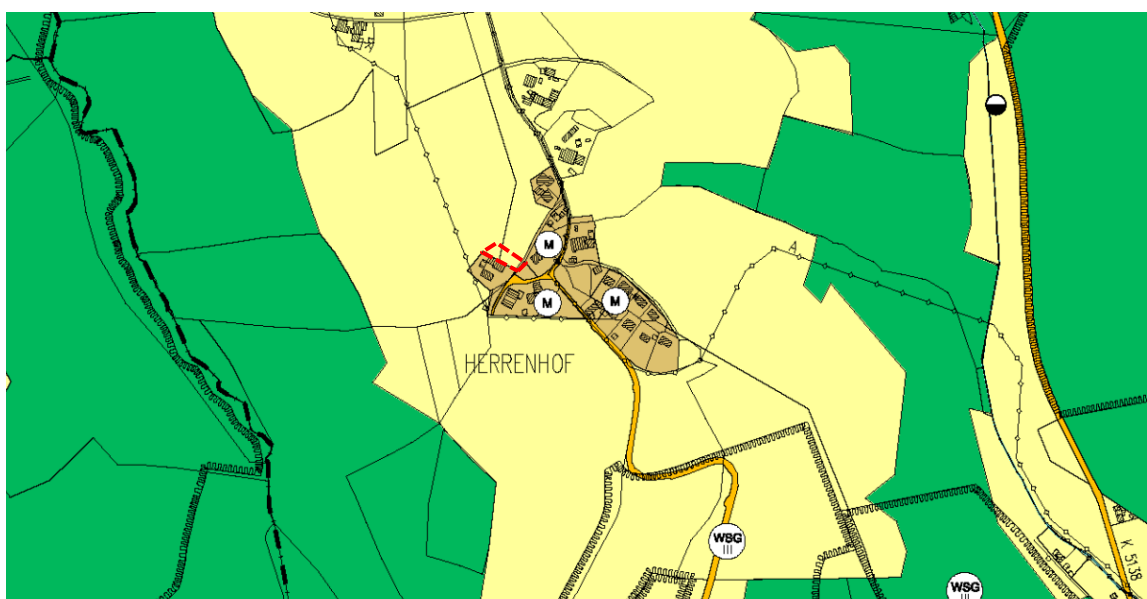
Luftbild (ohne Maßstab; Erweiterungsbereich rot umrandet)

1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Restriktionen gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Allmendsberg“ nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht seit dem 14.07.2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

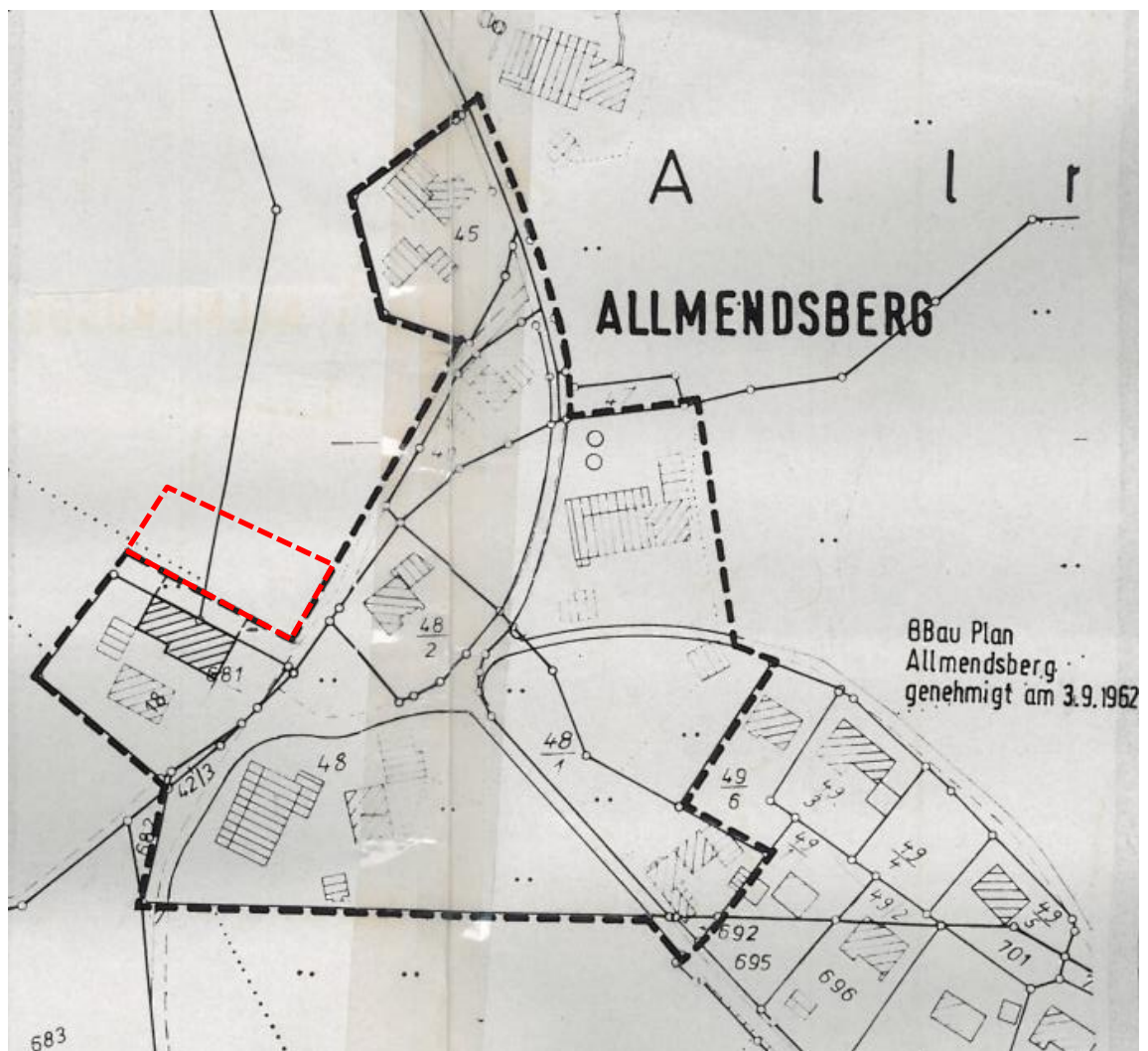


Auszug FNP (ohne Maßstab; Erweiterungsbereich rot umrandet)

Gemäß § 34 (5) BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da es sich hier nur um einen geringfügigen Anteil einer Fläche handelt und diese auch noch an zwei Seiten direkt an eine Mischbaufläche grenzt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Siedlungszusammenhang besteht. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Freiamt-Allmendsberg mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

1.5 Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung befindet sich aktuell im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die nicht von der Erweiterung betroffenen Bereiche der Ortsabrundungssatzung „Allmendsberg“ der Gemeinde Freiamt in der Fassung vom 20.07.1985 (Datum der Rechtskraft) gelten unverändert fort.



Auszug rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Allmendsberg (ohne Maßstab; Erweiterungsbereich rot markiert)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Für den vorliegenden Fall wird das planungsrechtliche Instrument der Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet, durch das Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. In dieser Satzung dürfen jedoch nur einzelne planungsrechtliche Regelungen getroffen werden, so dass Baugesuche außer nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Abrundungssatzung sind im vorliegenden Fall erfüllt, da die Erweiterung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vor, da es in Freiamt kein Natura-2000-Gebiet gibt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 34 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Ortsabrundungssatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dennoch sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen.

Verfahrensablauf

30.03.2021	Der Gemeinderat der Gemeinde Freiamt fasst den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Allmendsberg“.
30.03.2021	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
___.__.2021 bis ___.__.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.2021 mit Frist bis ___.__.2021 ___.__.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung als Satzung.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERWEITERUNGSBEREICH

Für den Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Damit soll zum einen eine angemessene Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden. Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, dass für die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser sowie Landschaftsbild/Erholungsraum durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Bei der Bilanzierung nach Ökopunkten ergab sich für die Schutzgüter Tier und Pflanzen sowie Boden ein Defizit. Durch plangebietsinterne Ersatzmaßnahmen (Anlage einer Magerwiese und Pflanzung von zwei Obstbäumen) kann ein Teil dieses Defizits ausgeglichen werden. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch externe Ausgleichsmaßnahmen.

3 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“ mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung des Büros Faktorgrün, der Bestandteil der Begründung ist.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die bestehenden technischen Infrastrukturen sichergestellt werden.

5 BODENORDNUNG

Eine ggf. erforderliche Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Erweiterungsbereich	ca.	900 m ²
---------------------	-----	--------------------

Freiamt, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Freiamt, den

Freiamt, den

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin