

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	3
3	ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN	4
4	RECHTSFOLGE	6
5	VERFAHRENSABLAUF	8
6	PLANUNGSINHALTE	8
7	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	8
8	VER- UND ENTSORGUNG	8
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
10	FOLGEWIRKUNGEN	9

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Bereich Helgenreute sollen künftig weitere Wohngebäude errichtet werden. Die Grundstücke sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und es handelt sich bei der geplanten Wohnnutzung nicht um eine sog. privilegierte Nutzung. Es kommt auch als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß den Regelungen des § 35 (4) BauGB nicht in Betracht. Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 35 (6) BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Plangebiet ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und ist heute durch das Wohnen geprägt. Daneben befinden sich kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

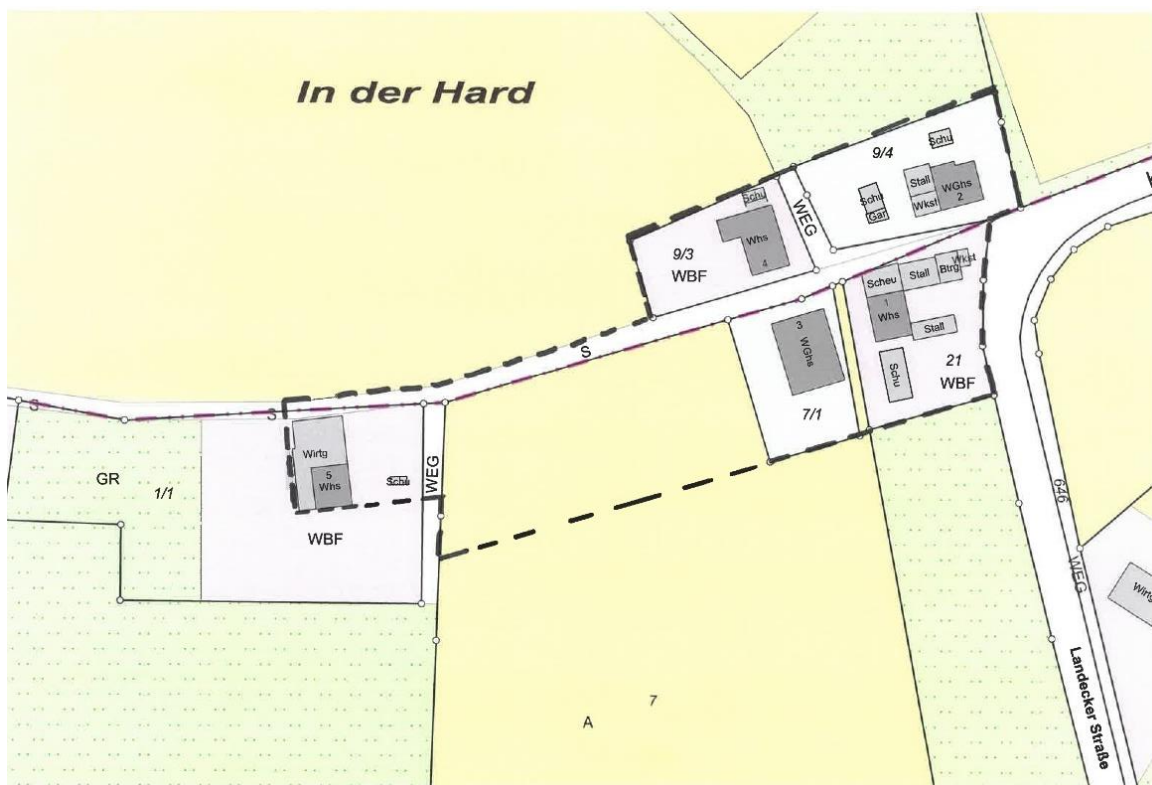
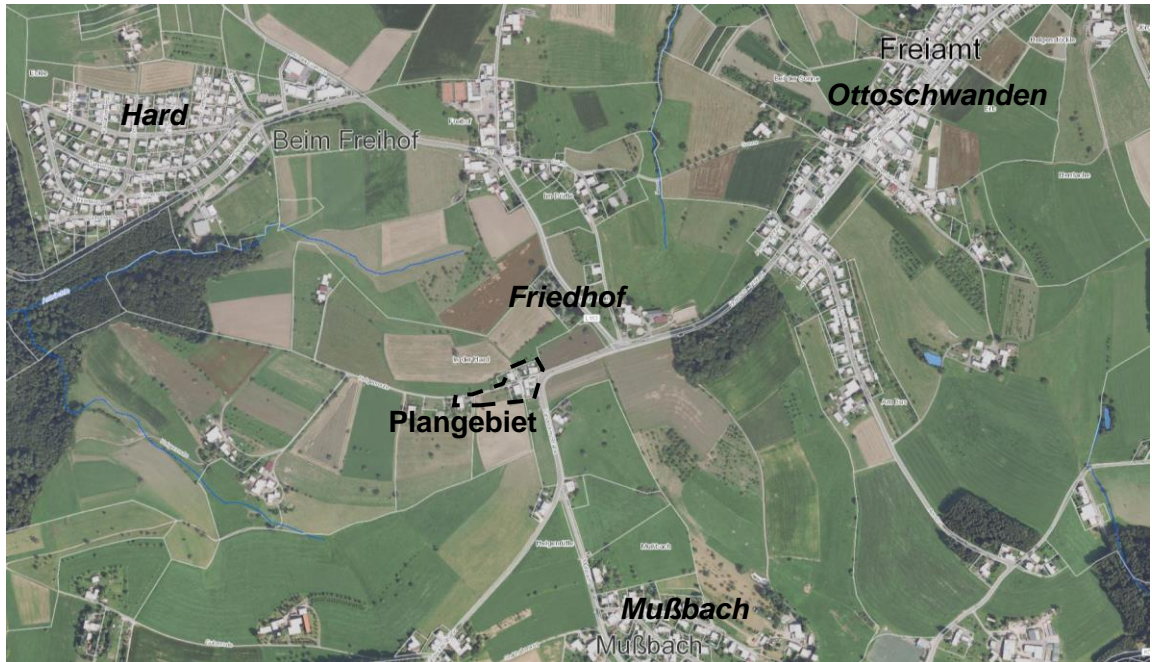
Vor diesem Hintergrund soll nun im Sinne einer grundsätzlichen Klärung der städtebaulichen Situation durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Helgenreute planungsrechtlich geklärt werden, wo im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung, eine aufgrund der Bestandssituation vertretbare und nichtprivilegierte Wohnnutzung zulässig sein soll.

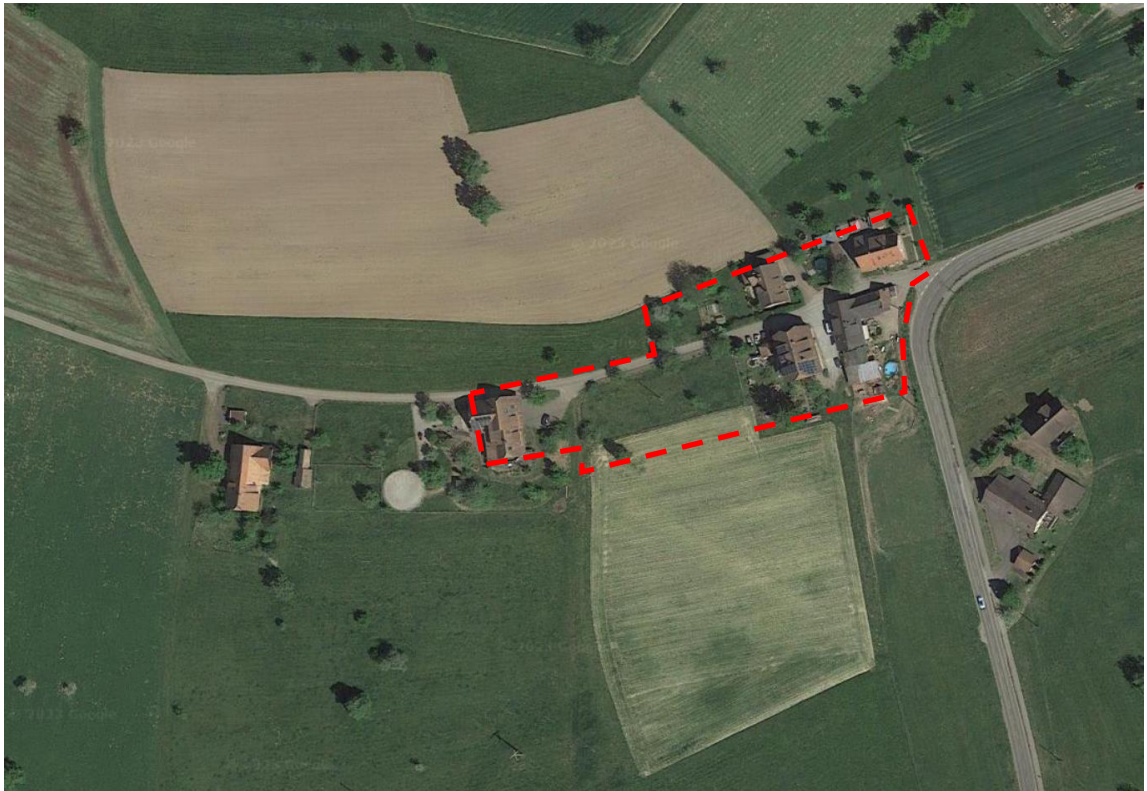
Durch die Bestandssituation ist die von § 35 BauGB bezweckte Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung in diesem Bereich bereits wesentlich eingeschränkt, weshalb der Aufstellung einer Außenbereichssatzung aus planerischer Sicht nichts entgegensteht. Zudem ist innerhalb des Plangebiets bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum z.B. durch den Umbau vorhandener Wirtschaftsgebäude oder die Schließung von Baulücken wird an dem Standort auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll erachtet.

Die Gemeinde Freiamt ist daher gewillt, für den Bereich „Helgenreute“ eine Außenbereichssatzung aufzustellen und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche bauliche Erweiterung auf den benachbarten Grundstücken zu schaffen.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet in der Gemeinde Freiamt liegt zwischen den Ortsteilen Ottoschwanden, Hard und Mußbach unweit des Friedhofs. Die Erschließung erfolgt über die Landecker Straße sowie die Straße Helgenreute. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof.





Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quellen: Gemeinde Freiamt und LUBW)

3 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Bereich des Plangebiets ist im Verhältnis zur Größe der beabsichtigten Außenbereichssatzung bereits eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden, wie dem oben abgebildeten Planausschnitt zu entnehmen ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer privilegierten Landwirtschaft ist im gesamten Bereich somit zwar noch vorhanden, aufgrund der anteilmäßig dominierenden Wohnnutzung des Gebäudebestands liegt jedoch keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung mehr vor.

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB:

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Aufgrund des räumlich sehr eng gefassten Geltungsbereichs und der baulichen Vorprägung entspricht die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zwar werden mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung auch Möglichkeiten für eine moderate bauliche Erweiterung eröffnet. Diese werden vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet jedoch als standortverträglich erachtet. Potenzielle Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden aus gleichem Grund als geringfügig beurteilt. Verkehrliche und technische Erschließung sind bereits vorhanden. Mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen nicht zu rechnen.

Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

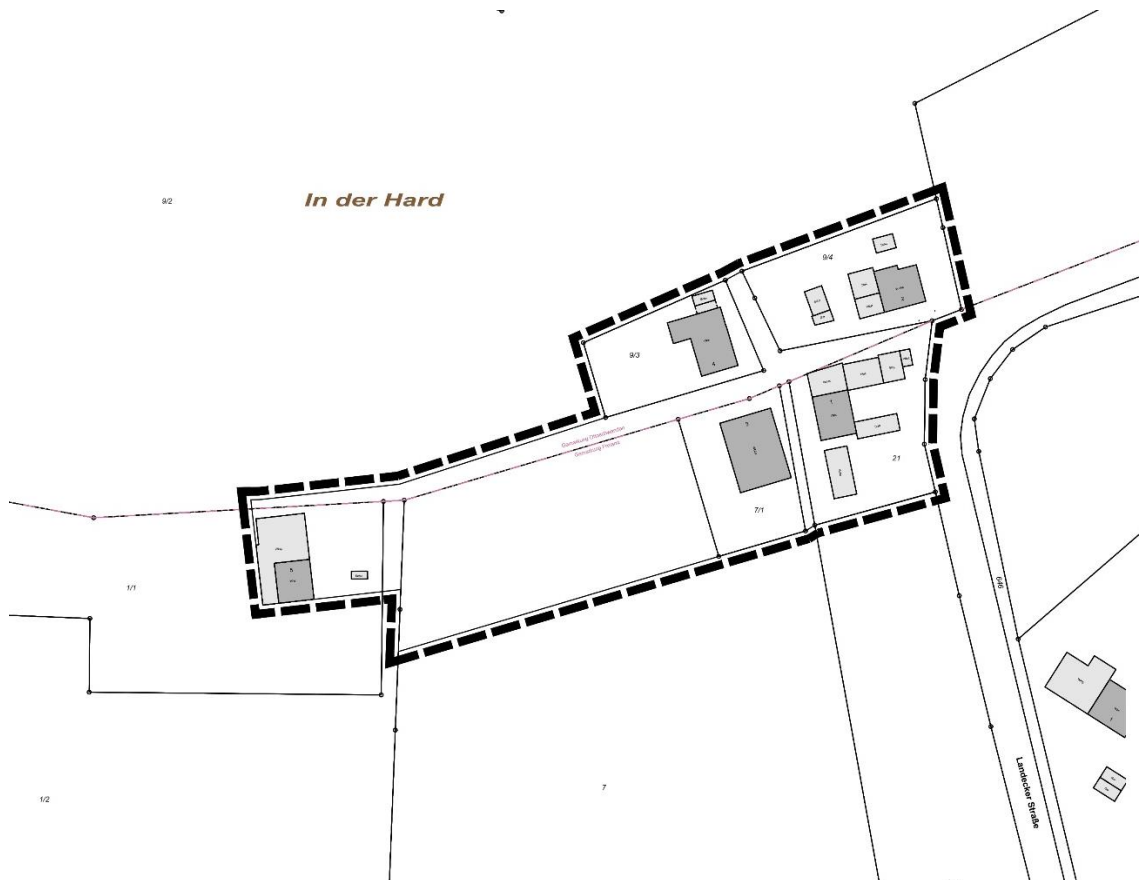
Durch die vorliegende Außenbereichssatzung soll die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass Planungsrecht für Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierbei handelt es sich um die europäische Schutzgebietskonzeption Natura 2000, zu der Fauna-Flora-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete gehören. Aufgrund der großen Entfernungen des Plangebiets von Natura 2000-Schutzgebieten und aufgrund der Tatsache, dass die zur Nutzung vorgesehenen Gebäude teilweise bereits bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter ableiten lassen.

Es bestehen aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen in der näheren Umgebung 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.

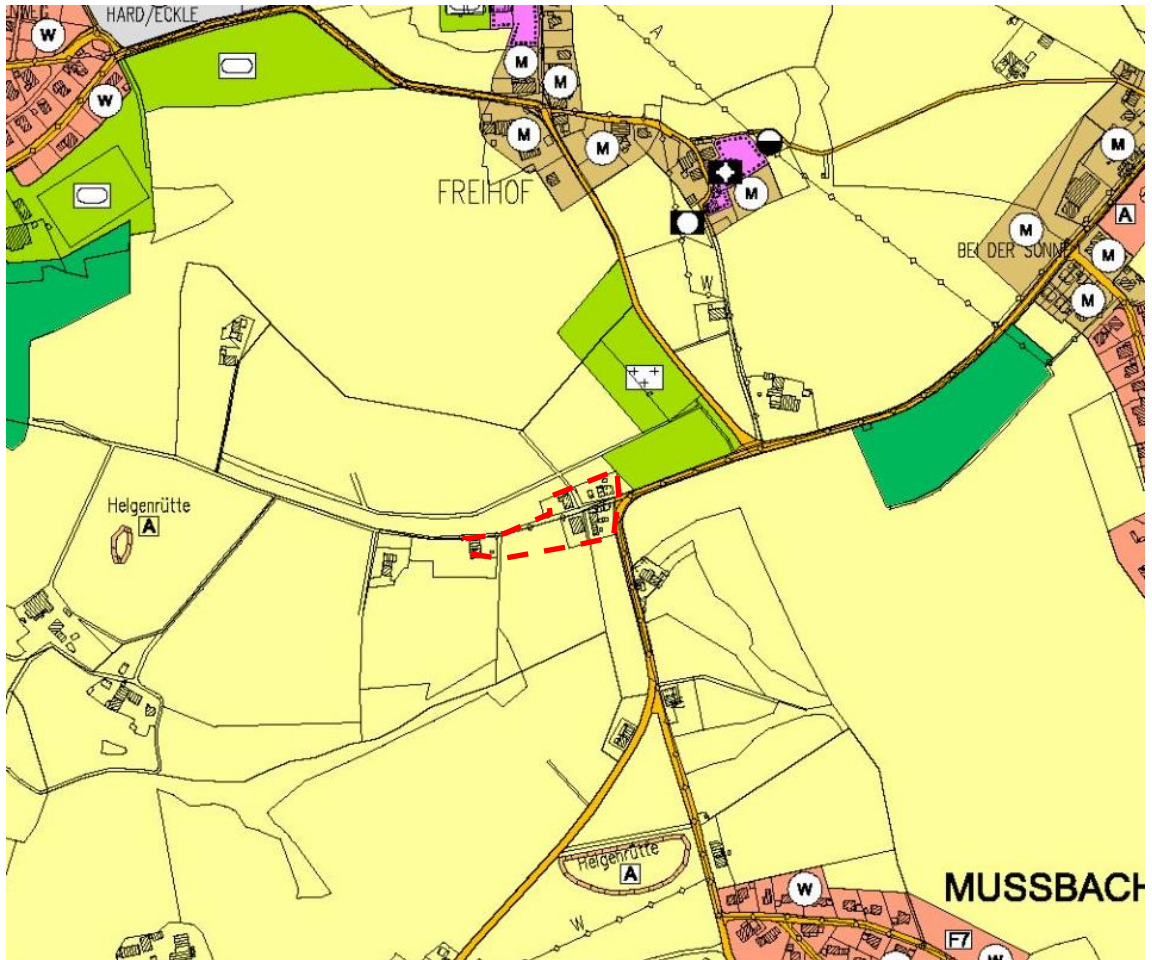
Insgesamt kann festgehalten werden, dass alle Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im vorliegenden Fall erfüllt sind. Im Folgenden ist der Geltungsbereich der beabsichtigten Außenbereichssatzung dargestellt:



Lageplan mit Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

4 RECHTSFOLGE

Der Rechtscharakter „Außenbereich“ wird durch die Satzung nicht berührt. Es handelt sich nach wie vor um Vorhaben im Außenbereich. Es werden lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe dadurch begünstigt, dass ihnen in dem durch die Satzung bestimmten Gebiet bestimmte Belange, nämlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft, nicht entgegengehalten werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen mit Darstellung des Plangebiets mit roter Strichellinie (genordet, ohne Maßstab)

5 VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 35 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

09.04.2024 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Helgenreute“ gem. § 35 (6) BauGB, billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

___.__.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
___.__.____

Anschreiben vom Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

___.__.____
mit Frist bis
___.__.____

___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die Außenbereichssatzung „Helgenreute“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

6 PLANUNGSINHALTE

Wesentlicher Inhalt ist, dass im Geltungsbereich der Satzung nichtprivilegierte Wohnbauvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 (6) BauGB in Verbindung mit § 35 (2) BauGB in geringem Umfang zugelassen werden sollen. Weitergehende Regelungen z.B. zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude werden als nicht erforderlich erachtet. Damit wird den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Freiamt entsprechend Rechnung getragen.

7 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Landecker Straße sowie die Straße Helgenreute. Weitergehende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Freiamt ist gesichert.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Biotope, Naturdenkmale, Waldschutzgebiete und Biosphärengelände sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltschützende Belange und der Artenschutz sind in die Abwägung einzubeziehen. Da die Aufstellung der Außenbereichssatzung 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 Umweltplanung Peter Lill, der Bestandteil der Begründung ist.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Damit soll die nächtliche Störwirkung reduziert und die Lichtimmissionen auf das nächtliche Landschaftsbild minimiert werden. Nachtaktive Insekten sollen zudem nicht gestört werden.

Die Baumpflanzung dient insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung und Durchgrünung des Plangebiets. Die Anpflanzungen tragen auch zum Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung, Durchgrünung des Plangebiets und Aufwertung des Ortsbildes bei. Aus klimatischer Sicht sind Pflanzungen geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter.

10 FOLGEWIRKUNGEN

Das beabsichtigte Planungsverfahren ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Positiv wirkt sich die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs im Bereich Helgenreute aus, da dadurch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Freiflächen für Zwecke der Bebauung reduziert werden kann.

Freiamt, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeisterin
Hannelore Reinbold-Mench

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

Freiamt, den

Bürgermeisterin
Hannelore Reinbold-Mench

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

Bürgermeisterin
Hannelore Reinbold-Mench