

1 ALLGEMEINES

Die Aufhebungssatzung „Allmend, westlich der Schule“ wurde am 05.12.2017 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Freiamt beschlossen. Gemäß § 10a BauGB i.V.m § 1 (8) BauGB ist der Aufhebungssatzung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufhebungssatzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Allmend, westlich der Schule“ stammt aus dem Jahr 1967. Er sah die Ausweisung eines Dorfgebietes vor. Durch die Satzung über die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Ottoschwanden „Allmend, westlich der Schule“ vom November 1994 wurden Flächen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 218 und 218/1 bereits aus dem Geltungsbereich entnommen und sind bereits bebaut. Auslöser der Überlegung, den Bebauungsplan nun ganz aufzuheben, ist das Vorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 246/1 zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten, deren Realisierung jedoch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Mit der Bebauungsplanaufhebung und der damit verbundenen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 246/1 mit zwei Mehrfamilienhäusern verfolgt die Gemeinde Freiamt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch ein Bauvorhaben, das der Innenentwicklung durch eine maßvolle Nachverdichtung dient
- Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die bauliche Inwertsetzung eines unbebauten Grundstücks innerhalb des Siedlungszusammenhangs
- Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Auch eine über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) hinausgehende Bebauung ist dann ggf. nicht ausgleichspflichtig. Das Flst. Nr. 246 wird nach der Aufhebung zum Außenbereich. In Folge dessen wird es hier keine weiteren Baurechte geben und es ergibt sich kein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und die höherwertigen Biotoptypen.

Die **artenschutzfachliche Relevanzprüfung** ergibt, dass das Vorkommen von Fledermäusen und Europäischen Vogelarten aufgrund von potenziell geeigneten Habitatstrukturen im Südteil des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann. Genauere Erfassungen dieser beiden planungsrechtlich relevanten Artengruppen sind jedoch nicht erforderlich. Grund hierfür ist die Konzentration der relevanten Habitatstrukturen auf den Baumbestand im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flst. Nr. 246 im Süden des Plangebiets. Dieses Flurstück wird nach der Planaufhebung künftig dem Außenbereich zugeordnet. Damit gehen alle bestehenden Baurechte verloren. Die relevanten Habitatstrukturen für die beiden Artengruppen Fledermäuse und Europäische Vogelarten werden somit durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht in ihrem Fortbestand gefährdet und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG / PLANUNGALTERNATIVEN

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

5.1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Verkehrliche Erschließung

Die Sichtverhältnisse im Bereich des Flst. 246/1 werden durch die Kurve/ bestehende Gebäude/ Hecken eingeschränkt. Daher sollte die Erschließung der beiden geplanten Mehrfamilienwohnhäuser nach fachlicher Einschätzung des **Landratsamts Emmendingen** ausschließlich über die vorhandene Stichstraße erfolgen (wie bereits im Bebauungsplan von 1967 dargestellt). Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es geboten, die verkehrliche Erschließung in den südlichen Bereich des Grundstücks zu legen, da im nördlichen Bereich durch die Kurvenläufigkeit der L 113 nur sehr eingeschränkte Sichtverhältnisse gegeben sind. Neue Grundstückszufahrten an die L 113 sind mit dem Straßenbaulastträger straßenrechtlich zu behandeln.

Dies wurde nicht berücksichtigt. Eine Zufahrt über die vorhandene private Stichstraße von Süden ist aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht ohne weiteres möglich. Die Zufahrt kann zwar über privatrechtliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern rechtlich gesichert werden. Es ist aber aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse unwahrscheinlich, dass die Grundstückseigentümer bzgl. der Überfahrtsmöglichkeiten über Privatgrundstücke übereinkommen. Durch die Bebauungsplanaufhebung wird die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, die in der festgesetzten Form nicht realisiert wurde, aufgehoben. Die Erschließung der beiden geplanten Mehrfamilienwohnhäuser kann aber problemlos über die Hauptstraße (L 113) erfolgen, da die Zufahrt zu diesen Häusern auf gerader Strecke erfolgen wird. Der Zufahrtsbereich auf die Hauptstraße befindet sich innerorts, zudem wird auf der