

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	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
1.7	Qualifizierter Bebauungsplan	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	7
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	7
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
4.1	Dachgestaltung	8
4.2	Fassadengestaltung	9
4.3	Einfriedungen	9
4.4	Vorgaben zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	9
5	VER- UND ENTSORGUNG	9
6	UMWELTBERICHT	9
7	BODENORDNUNG	9
8	KOSTEN	10
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Freiamt möchte die bisherigen zwei Feuerwehrstandorte zusammenlegen, um die Schlagkraft der Wehr und die Effizienz im Betriebsablauf der Feuerwehr zu erhöhen. An den beiden bestehenden Feuerwehrstandorten im Gemeindegebiet sind die Infrastrukturen baulich stark veraltet und Einrichtungen, die heute für einen zeitgemäßen Betriebsablauf der Feuerwehr erforderlich sind, sind an den Altstandorten nicht vorhanden bzw. können dort auch nicht nachgerüstet werden. Daher besteht seit Jahren der Wunsch nach einem zentralen Feuerwehrgerätehaus. Die Siedlungsstruktur der Gemeinde und die Gemeindegröße stellen dabei eine besondere Herausforderung dar, um einen geeigneten neuen Standort für die Feuerwehr zu finden. Die Überlegungen der Gemeinde im Vorfeld unter Einbeziehung der Flächengröße und der Flächenverfügbarkeit haben im Ergebnis zu einem Standort im Ortsteil Mußbach geführt, an dem bereits Einrichtungen der Feuerwehr sowie einige zentrale Einrichtungen der Gemeinde vorhanden sind, wie z.B. das Schulzentrum oder der Sportplatz. Als planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Feuerwehr im Ortsteil Mußbach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Erhaltung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange
- Beachtung grünordnerischer und ökologischer Belange

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 3.200 m² liegt im südwestlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 10 im Ortsteil Mußbach direkt gegenüber dem Sportplatz und nördlich der K 5113. Nördlich schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage an, im Südwesten die Schule und im Süden auf Flst.-Nr. 10/13 befindet sich auf dem ehemaligen Areal einer Kläranlage die Einrichtung für Übungen der Feuerwehr und die Jugendfeuerwehr.



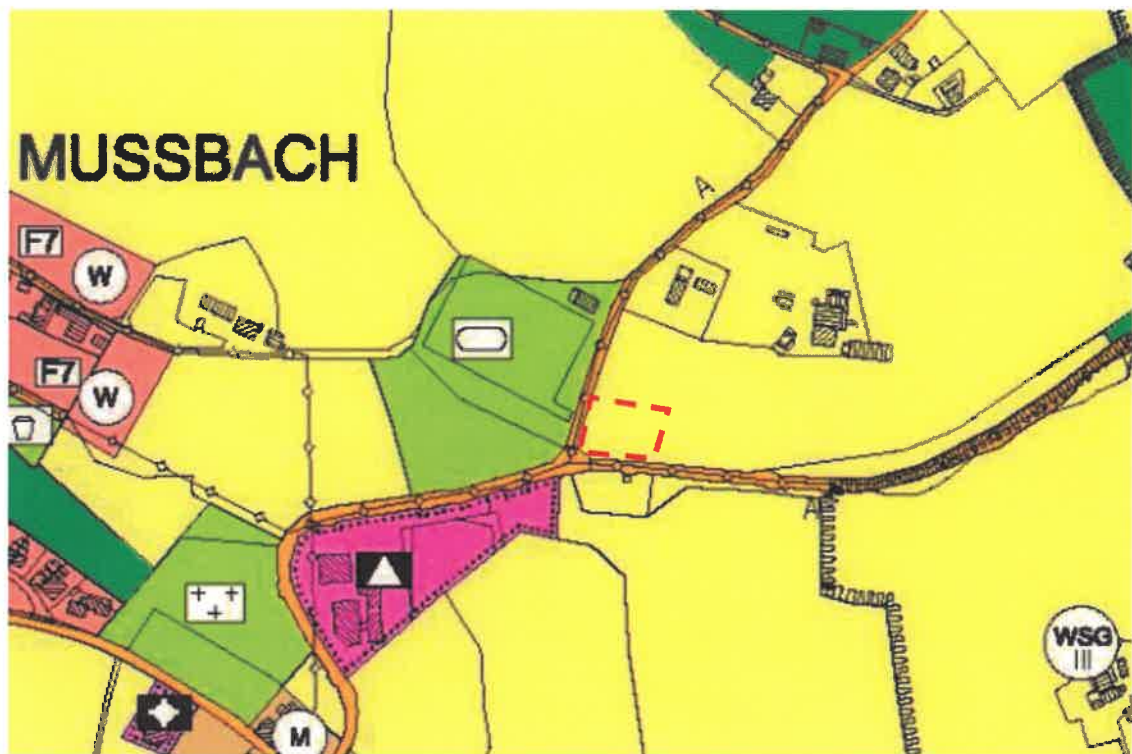
Lage des Plangebiets (ohne Maßstab; Abgrenzung des Plangebiets rot gestrichelt umrandet)

1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Festlegungen gemäß Regionalplan Südllicher stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006 (ohne Maßstab; Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehr“ liegt kein Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

04.10.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feuerwehr“ gem. § 2 (1) BauGB
09.05.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
22.01.2024 bis 22.02.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 16.01.2024 mit Frist bis 22.02.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
30.04.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
22.07.2024 bis 22.08.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 18.07.2024 mit Frist bis 22.08.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.11.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

1.7 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt.

Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass der Verzicht auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB die Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB dann nicht in Frage stellt, wenn alternativ eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt wird. Nach BauGB-Kommentar reicht eine festgesetzte Gemeinbedarfsfläche § 9 (1) Nr. 5 BauGB für eine Qualifizierung eines Bebauungsplans aus (siehe auch: BVerwG Beschl. v. 13.07.1989 – 4B 140.88 und Beschl. v. 23.12.1997 – 4BN 23.97), auch wenn keine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB erfolgt, was beim Bebauungsplan „Feuerwehr“ der Fall ist.

Darüber hinaus stellt die Kommentierung zu § 30 BauGB klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Feuerwehr“ zu, da das Plangebiet bzw. das betroffene Grundstück bereits über die Straße „Am Bus“ von Westen sowie die K 5113 von Süden her erschlossen ist und somit die Erschließung gesichert sind.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die Feuerwehr Freiamt ist an die Gemeinde Freiamt herangetreten, um im Gemeindegebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Die Konzeptplanung der Feuerwehr umfasst ein zweigeschossiges Gerätehaus mit fünf Boxen, Waschhalle, Schulungsraum sowie Umkleidemöglichkeiten, Toiletten, Duschen und Verwaltungs- / Technikräume. Ergänzend soll ein Schlauchturm errichtet werden. Es sind aktuell 33 bis 35 Stellplätze entlang der Straße „Am Bus“ sowie nördlich und ggf. östlich des Gerätehauses angeordnet. Die Zufahrt zum neuen Feuerwehrgebäude erfolgt über die Straße „Am Bus“, die Ausfahrt soll auf die K 5113 erfolgen. Es gibt keinen Begegnungsverkehr. Dieser Ablauf ist aus feuerwehrtechnischer Sicht erforderlich. Das Konzept soll in einer flächensparenden Lösung umgesetzt werden und damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen. Innerhalb des Plangebiets sollen noch geringfügige Änderungen und Anpassungen des beschriebenen Nutzungskonzepts der Feuerwehr realisierbar sein.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit fünf Boxen, Waschhalle und einem ergänzenden Schlauchturm realisiert werden, da die alten Standorte nicht mehr den Betriebsabläufen und -anforderungen der Feuerwehr entsprechen. Ein neues Feuerwehrgerätehaus, das zeitgemäße Betriebsabläufe ermöglicht, gewährleistet die öffentliche Sicherheit der Freiamter Bevölkerung.

Sämtliche Nebenanlagen und Parkierungsmöglichkeiten sind zulässig, um die täglichen Betriebsabläufe der Feuerwehr zu gewährleisten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen anhand der maximalen Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf maximal 0,6 festgesetzt. Dabei wurde der gesetzliche Orientierungswert der Obergrenze der GRZ für ein Sondergebiet nach BauNVO (GRZ 0,8), in dem aufgrund des besonderen Nutzungscharakter auch ein Feuerwehrgerätehaus zulässig sein kann, bewusst unterschritten, um der Lage der Gemeinbedarfsfläche unmittelbar angrenzend an die freie, landwirtschaftlich genutzte Flur am Ortsrand im ländlichen Raum Rechnung zu tragen. Beim Vergleich mit dem gesetzlichen Orientierungswert der Obergrenze der GRZ für ein Mischgebiet nach BauNVO (GRZ 0,6), in dem ein Feuerwehrgerätehaus auch zulässig wäre, entspricht die festgesetzte GRZ von 0,6 dem Orientierungswert in § 17 (1) BauNVO für ein Mischgebiet. Mittels der festgesetzten GRZ

von 0,6 ist trotz der im Vergleich zu einem Sondergebiet unterschrittenen gesetzlichen Obergrenze eine flächeneffiziente und ressourcenschonende, zweckdienliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

In der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu GRZ 1,0 überschritten werden, um für einen reibungslosen Betriebsablauf der Feuerwehr ausreichend befestigte Fahr- und Abstellflächen bereitzustellen.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird am obersten Punkt des Gebäudes gemessen.

Mit Bezug auf die betrieblichen Erfordernisse der Feuerwehr und der flächensparenden Unterbringung der einzelnen Nutzungsbausteine der Konzeptplanung wird für Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine maximale Höhe von umgerechnet 10,0 m festgesetzt. Damit soll ein zweigeschossiges Gerätehaus ermöglicht werden. Auf einer Teilfläche von maximal 60 m² ist eine Gebäudehöhe von umgerechnet bis 21,0 m zulässig, um der Feuerwehr den Bau eines neuen Schlauchturms in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Gerätehaus zu ermöglichen.

Um Spielräume für gebäudetechnische Erfordernisse zu geben und einer nachhaltigen sowie ökologisch verträglichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen, darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten oder Bauteile um bis zu maximal 1,0 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung im Sinne des flächensparenden Bauens möglich ist, die der planerischen und betrieblichen Konzeption entspricht und das Anbauverbot nach § 22 Landesstraßengesetz BW entlang der K 5113 mit 15 m gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahnkante berücksichtigt.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Oberirdische PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, oberirdische Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den internen Betriebsabläufen der Feuerwehr sowie den Ver- und Entsorgungsträger entsprechende Spielräume die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass jegliche Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Anbauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz BW entlang der K 5113 nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig sind.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche, welche von Bebauung aufgrund des Anbauverbots zur K 5113 freizuhalten ist, sind jegliche Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig, um das Anbauverbot nach § 22 Landesstraßengesetz BW entlang der K 5113 mit 15 m gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahnkante zu berücksichtigen. Anlagen, welche gemäß

LBO genehmigungsfrei sind, bedürfen ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden, um die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu fördern.

Um das Grundwasser zu schützen, sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich zu installieren ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine Dachbegrünung trägt sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Von einer Dachbegrünung sind Flächen für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken), Terrassenflächen, die Dachfläche des Schlauchturms sowie Nebengebäude, Garagen und Carports, die baulich in das Hauptgebäude integriert werden, ausgenommen. Diese Ausnahmen berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Aufenthaltsbereichs im Freien sind, oftmals auf Dächern technisch erforderliche Aufbauten untergebracht werden, in manchen Fällen Nebengebäude, Garagen und Carports baulich in das Hauptgebäude integriert werden und die Pflege eines begrünten Dachs auf dem bis zu 21 m hohen Schlauchturm unverhältnismäßig hoch wäre.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere unangenehme Blendwirkung auf die Nachbarschaft, nicht zugelassen. Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind hiervon ausgenommen, um einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen. Dennoch sind diese reflektionsarm auszuführen.

4.2 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Von dieser Festsetzung sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, ausgenommen, um eine ausreichende Belichtung der Gebäude zu gewährleisten und einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

4.3 Einfriedungen

Maschendraht und Drahtzäune sind aufgrund der Ortsrandlage und der geplanten Eingrünung nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Stacheldraht wird aus ortsgestalterischen Gründen und der Ortsrandlage ausgeschlossen.

Einfriedigungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortsuntypisch anzusehen sind, und daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können.

4.4 Vorgaben zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind im kompletten Plangebiet mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden zum Schutz des Ortsbilds negative gestalterische Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Geruchsemissionen verhindert.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das geplante Feuerwehrgerätehaus kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodeneigenschaften nicht vor Ort versickern und soll daher über Retentionszisternen gedrosselt abgeleitet werden.

6 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln. Durch das Büro Peter Lill Umweltplanung wird ein Umweltbericht inkl. Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung für den Bebauungsplan erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorlag.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten werden von der Gemeinde Freiamt getragen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	ca.	3.150 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	3.150 m²

Freiamt, den *26.11.2024*

H. Reinbold-Mench

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

fsp stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

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 *20.03.2025*

Freiamt, den *17.03.2025*

H. Reinbold-Mench

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin



Freiamt, den *20.03.2025*

H. Reinbold-Mench

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin