

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Bestehende Rechte.....	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
2.1	Stellplätze (Teilbereich „Ludinmühle“) .....	5
2.2	Private Grünflächen (Teilbereich „Ludinmühle“) .....	5
2.3	Art der Nutzung / Bauweise (Teilbereich „Bildsteinstraße“) .....	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (Teilbereich „Bildsteinstraße“).....	6
2.5	Garagen und Carports (Teilbereich „Bildsteinstraße“) .....	6
2.6	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Teilbereich „Bildsteinstraße“).....	6
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilbereich „Bildsteinstraße“).....	6
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM TEILBEREICH „BILDSTEINSTRASSE“ .....	6
4	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG .....	6
5	ANGRENZENDE WALDFLÄCHE IM TEILBEREICH „BILDSTEINSTRASSE“ .....	7
6	HOCHWASSER.....	7
7	VERKEHRERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	7
7.1	Verkehrerschließung .....	7
7.2	Ver- und Entsorgung .....	8
8	BODENORDNUNG.....	8
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	8

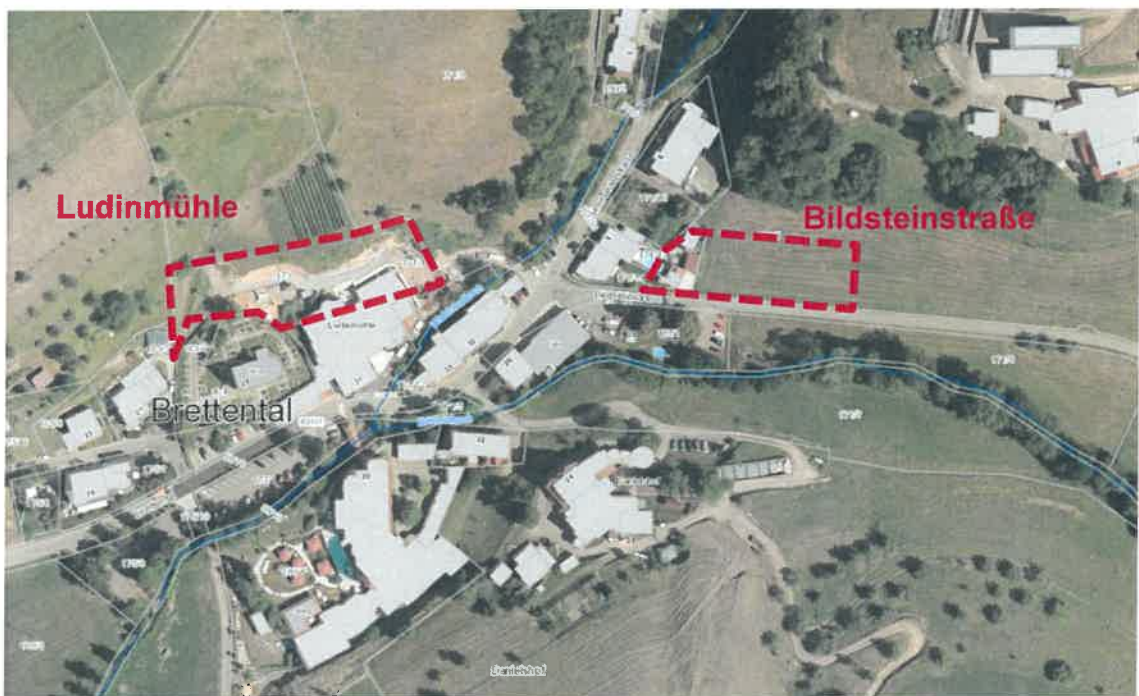
## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Freiamt-Brettental liegt eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung vor, die in zwei Bereichen – „Ludinmühle“ und „Bildsteinstraße“ – erweitert werden soll. Bislang war der Bereich nördlich der Ludinmühle auf Flst. Nr. 173 (Teil) und Flst. Nr. 171/1 (Teil) nicht in den Geltungsbereich dieser Ortsabrundungssatzung einbezogen und damit bis dato planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten. Im Laufe der Zeit wurden in diesem Bereich verschiedene nicht privilegierte bauliche Anlagen errichtet. Anhand der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung sollen diese bestehenden baulichen Anlagen legalisiert und zugleich Möglichkeiten für neue Parkierungsangebote für die Hotel- und Gastronomienutzung geschaffen werden. Im Bereich „Bildsteinstraße“ soll auf Flst. Nr. 171/4 (Teil) unmittelbar östlich der bestehenden Wohnbebauung eine zusätzliche Möglichkeit für Wohnbebauung geschaffen werden. Die Gemeinde Freiamt beabsichtigt nun, in diesen beiden Bereichen die Ortsabrundungssatzung zu erweitern.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

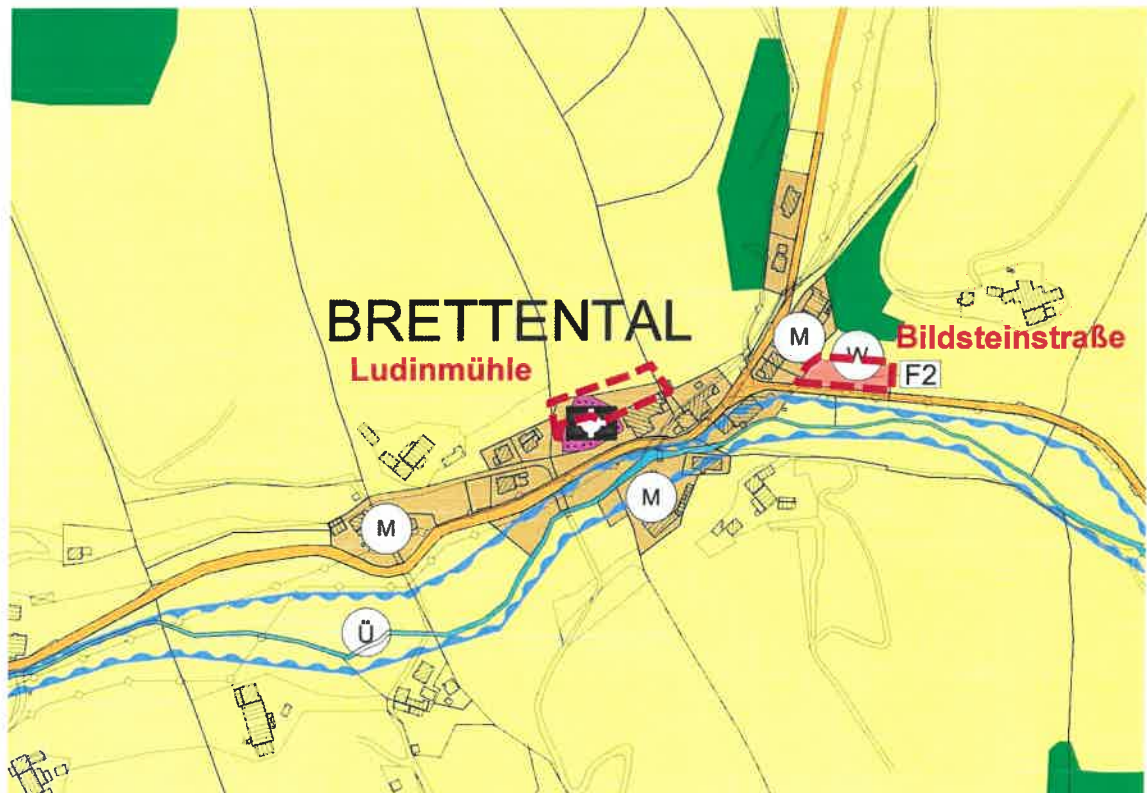
Das Plangebiet mit den Teilflächen „Ludinmühle“ und „Bildsteinstraße“ befindet sich im Ortsteil Brettental. Die Teilfläche „Ludinmühle“ grenzt unmittelbar an das Bestandsgebäude des Hotel- und Gastronomiebetriebs sowie den Friedhof an. Innerhalb dieser Teilfläche sind bereits Gebäudeteile des Hotel- und Gastronomiebetriebs, ein betriebszugehöriger Spielplatz, Parkierungs- und Abstellfläche sowie Böschungen vorhanden. Die Teilfläche „Bildsteinstraße“ liegt nördlich der Bildsteinstraße unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung und wird von dieser Straße erschlossen. Innerhalb dieser Teilfläche ist im Westen bereits Wohnbebauung vorhanden. Der östliche Teil ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild (ohne Maßstab; Erweiterungsbereiche rot umrandet)

### 1.3 Flächennutzungsplan

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

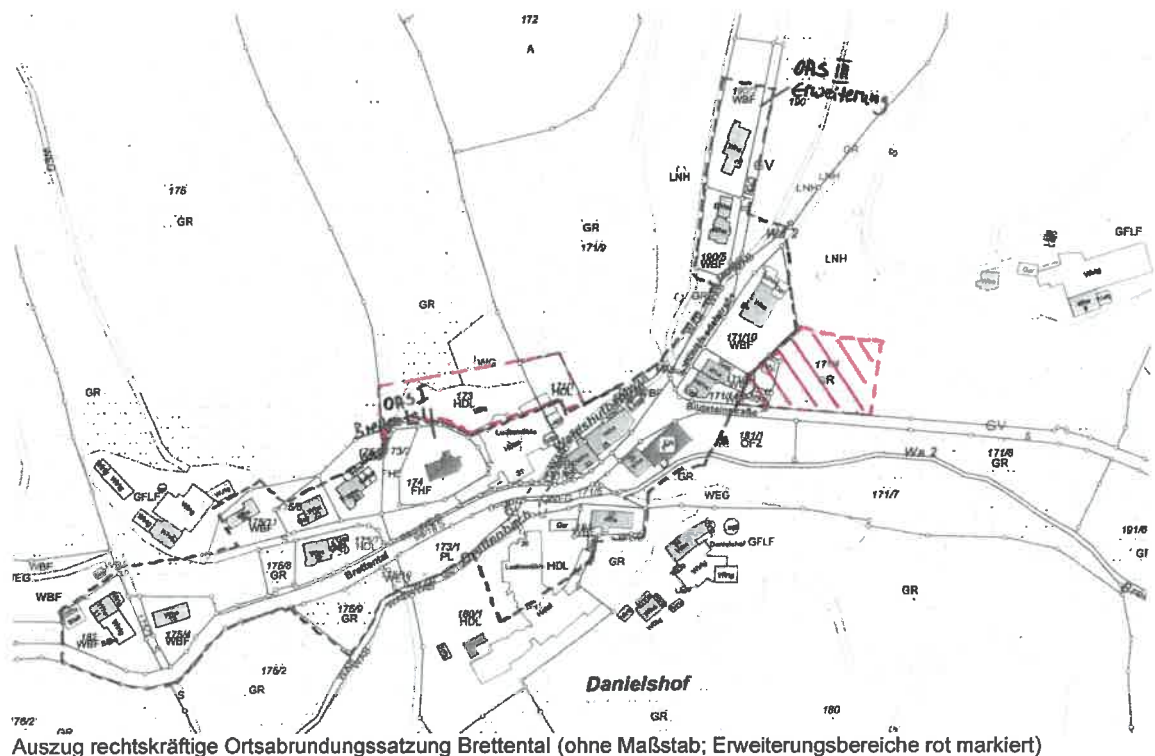


Auszug FNP (ohne Maßstab; Erweiterungsbereiche rot umrandet)

Gemäß § 34 (5) BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Der Teilbereich „Ludinmühle“ ist im Flächennutzungsplan der VG Emmendingen als Mischbaufläche sowie in kleine Teilen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach Vorabstimmung der Gemeinde Freiamt mit dem Landratsamt Emmendingen ist diese Fläche in der abgrenzten Größe noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Teilbereich „Bildsteinstraße“ ist im Flächennutzungsplan der VG Emmendingen bereits als Wohnbaufläche dargestellt und die Fläche aus städtebaulicher sowie landschaftsplanerischer Sicht für eine Wohnnutzung geeignet. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Brettental in den beiden Teilbereichen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

### 1.4 Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung befindet sich bis dato im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die nicht von der Erweiterung betroffenen Bereiche der Ortsabrundungssatzung „Brettental“ der Gemeinde Freiamt in der Fassung der Erweiterung vom 21.10.1988 (Datum der Rechtskraft) gelten unverändert fort.



### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Für den vorliegenden Fall wird das planungsrechtliche Instrument der Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet, mit der 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 des Einfügens 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 Einbeziehungssatzungen 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

08.02.2022	Der Gemeinderat der Gemeinde Freiamt fasst den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Brettental“.
08.02.2022	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
24.02.2022 bis 25.03.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.02.2022 mit Frist bis 25.02.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
21.06.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Erweiterung Einbeziehungssatzung als Satzung.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Freiamt macht von der Möglichkeit Gebrauch nach § 34 (5) BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in die Ortsabrundungssatzung aufzunehmen, um Regelungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen und der Lage am ländlich geprägten Ortsrand zu treffen.

### 2.1 Stellplätze (Teilbereich „Ludinmühle“)

Innerhalb der Fläche für Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Hotels Ludinmühle sind gemäß zeichnerischem Teil ausschließlich offene PKW-Stellplätze, ebenerdige Wege, Hof- und verkehrliche Erschließungsflächen sowie Böschungen zur Hangsicherung zulässig. Damit werden die Bestandsnutzungen in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert und weitere ermöglicht. Zugleich werden darüberhinausgehende bauliche Nutzungen, die aufgrund der Größe und Lage der Fläche im rückwärtigen Bereich des Hotels Ludinmühle städtebaulich nicht erwünscht sind, ausgeschlossen.

### 2.2 Private Grünflächen (Teilbereich „Ludinmühle“)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind ein Spielplatz sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO mit bis zu einem jeweiligen maximalen Bruttorauminhalt von einschließlich 25 m<sup>3</sup> zulässig. Damit werden die Bestandsnutzungen in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert und zugleich darüber hinausgehende bauliche Nutzungen, die aufgrund der Größe und Lage der Fläche städtebaulich nicht erwünscht sind, ausgeschlossen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiese“ sind bauliche Anlagen aller Art nicht zulässig, um die vorhandene Wiesenfläche planungsrechtlich zu sichern und bauliche Nutzungen für diese Teilfläche aufgrund der Lage oberhalb der Böschung auszuschließen.

### 2.3 Art der Nutzung / Bauweise (Teilbereich „Bildsteinstraße“)

Innerhalb des Teilbereichs „Bildsteinstraße“ ist nur die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise sowie von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO zulässig.

Damit wird Bezug auf die in Brettental vorhandene Wohnnutzung und die aufgelockerte Baustruktur der vorhandenen Wohngebäude genommen und diese Nutzungs- und Baustrukturen am Ortsrand fortgeführt.

#### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Teilbereich „Bildsteinstraße“)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch zwei Einzelbaufenster festgesetzt, welche die Lage am Ortsrand und die aufgelockerte Wohnbebauung der Umgebung berücksichtigen.

#### **2.5 Garagen und Carports (Teilbereich „Bildsteinstraße“)**

Garagen und Carports müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur äußeren Straßenkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Damit sollen die südlich angrenzende Bildsteinstraße von wartenden Fahrzeugen freigehalten werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen offenen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

#### **2.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Teilbereich „Bildsteinstraße“)**

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eines mittelkronigen Laubbaums und drei heimischer Laubsträucher soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Zudem wird damit eine Ortsrandeingrünung angestrebt.

#### **2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilbereich „Bildsteinstraße“)**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen private Wege, Pkw-Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM TEILBEREICH „BILDSTEINSTRASSE“**

Die Gemeinde Freiamt macht von der Möglichkeit Gebrauch nach § 34 (5) BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V m. § 74 LBO als Örtliche Bauvorschriften in die Ortsabrundungssatzung aufzunehmen, um im Teilbereich „Bildsteinstraße“ baugestalterische Regelungen zu treffen. Die Dachlandschaft in Brettental ist insbesondere durch Satteldächer geprägt. Damit sich die Neubebauung harmonisch in die Dachlandschaft der Umgebung einfügt, sind die Dächer der Hauptgebäude im Teilbereich „Bildsteinstraße“ als Satteldach auszubilden.

### **4 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.

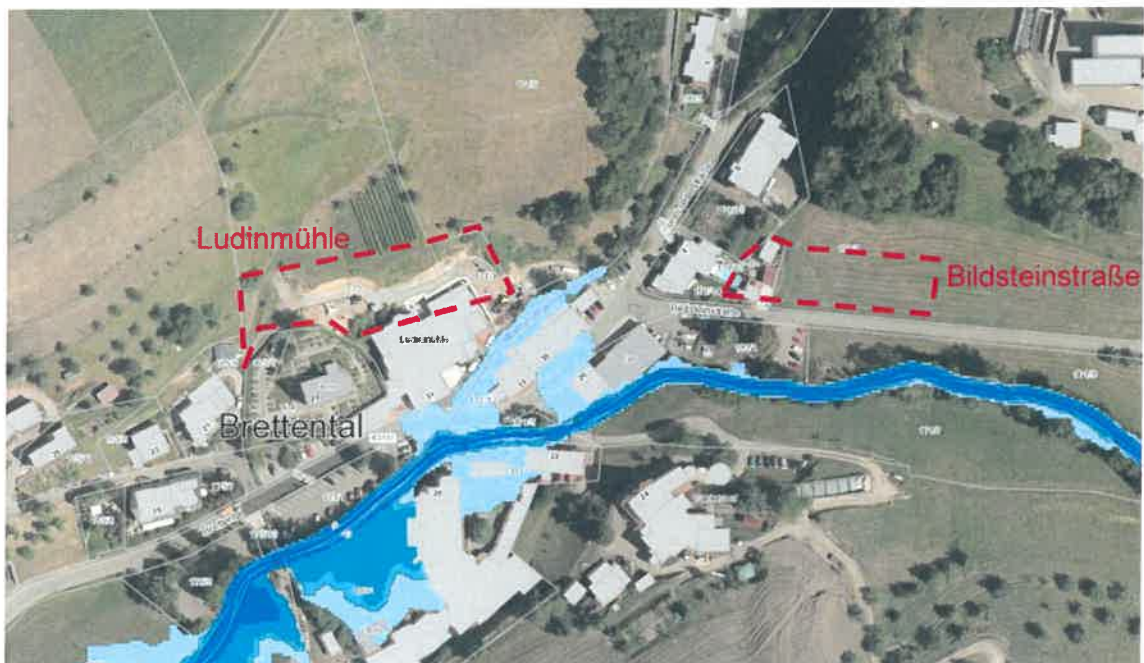
## 5 ANGRENZENDE WALDFLÄCHE IM TEILBEREICH „BILDSTEINSTRASSE“

Nördlich an den Teilbereich „Bildsteinstraße“ grenzt eine Waldfläche auf einem südexponierten Hang an. Der südliche Teil dieser Waldfläche wird bereits niederwaldartig bewirtschaftet. Aus dem Biotopbeleg für das Waldbiotop ergeben sich keine Einschränkungen, den südlichen Teil der Waldfläche wie bisher als niedrigen Waldsaum zu pflegen. Künftig scheint ein Pflegevertrag mit den jeweiligen Bauherren sinnvoll, um die dauerhafte Gewährleistung des Waldabstands zu sichern. Die Planung innerhalb dieses Teilbereichs wurde so angelegt, dass die Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche 30 m Abstand zum Waldrand nach LBO einhält. Der Bereich innerhalb des Waldabstands zwischen hinterer Baufensterkante und Waldrand nach LBO wird im zeichnerischen Teil als Gefährdungsbereich Wald gekennzeichnet.

Zur Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Mindestwaldabstandes wird empfohlen einen abgestuften, naturnahen und strukturreichen Waldrand zu entwickeln. Um einen abgestuften Wuchshöhenanstieg zu schaffen und zu erhalten, sind Gehölze auf den ersten 15 m unter 10 m Wuchshöhe und auf den verbleibenden 15 m unter 20 m Wuchshöhe zu halten. Sträucher sind durch Förderung der Naturverjüngung zu entwickeln.

## 6 HOCHWASSER

Die beiden Teilbereiche liegen außerhalb von Überschwemmungsflächen gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW.



HWGK (ohne Maßstab; Erweiterungsbereiche rot umrandet)

## 7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Lage der beiden Teilflächen der erweiterten Ortsabrundungssatzung an den öffentlichen Straßen gesichert.

**7.2 Ver- und Entsorgung**

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

**8 BODENORDNUNG**

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

**9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Teilbereich „Ludinmühle“	ca.	2.700 m <sup>2</sup>
Teilbereich „Bildsteinstraße“	ca.	1.600 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.300 m<sup>2</sup></b>

Freiamt, den 21.06.2022



Hannelore Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin

**fsp.**stadtplanung

Fanle 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 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

Freiamt, den 11.07.2022



Hannelore Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin



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 14.07.2022

Freiamt, den 14.07.2022



Hannelore Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin