

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN	4
3	STANDORTALTERNATIVEN	4
4	BEDARF	6
5	INHALT DER ÄNDERUNG	7
5.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	7
5.2	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
6	UMWELTBERICHT	8
7	KOSTEN	8
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

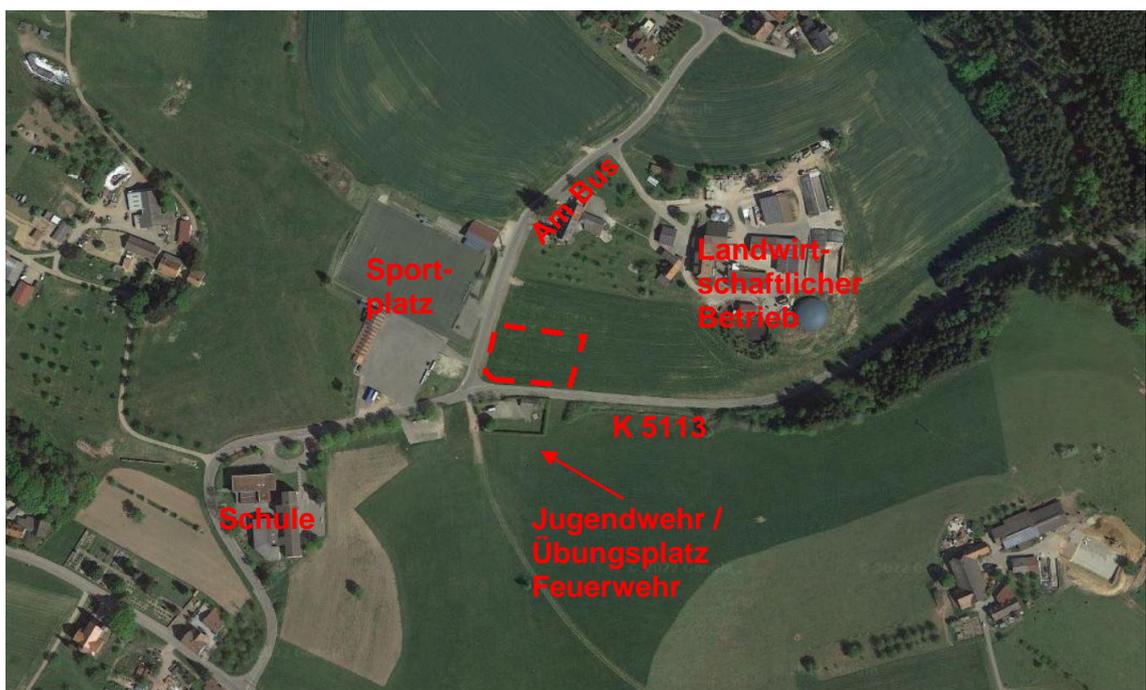
1 ALLGEMEINES

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. Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

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 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 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 Freiamt empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehr“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB zu beschließen
16.10.2023	Der gemeinsame Ausschuss billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „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 19.01.2024 mit Frist bis 22.02.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____	Der gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehr“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der gemeinsame Ausschuss behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehr“

2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

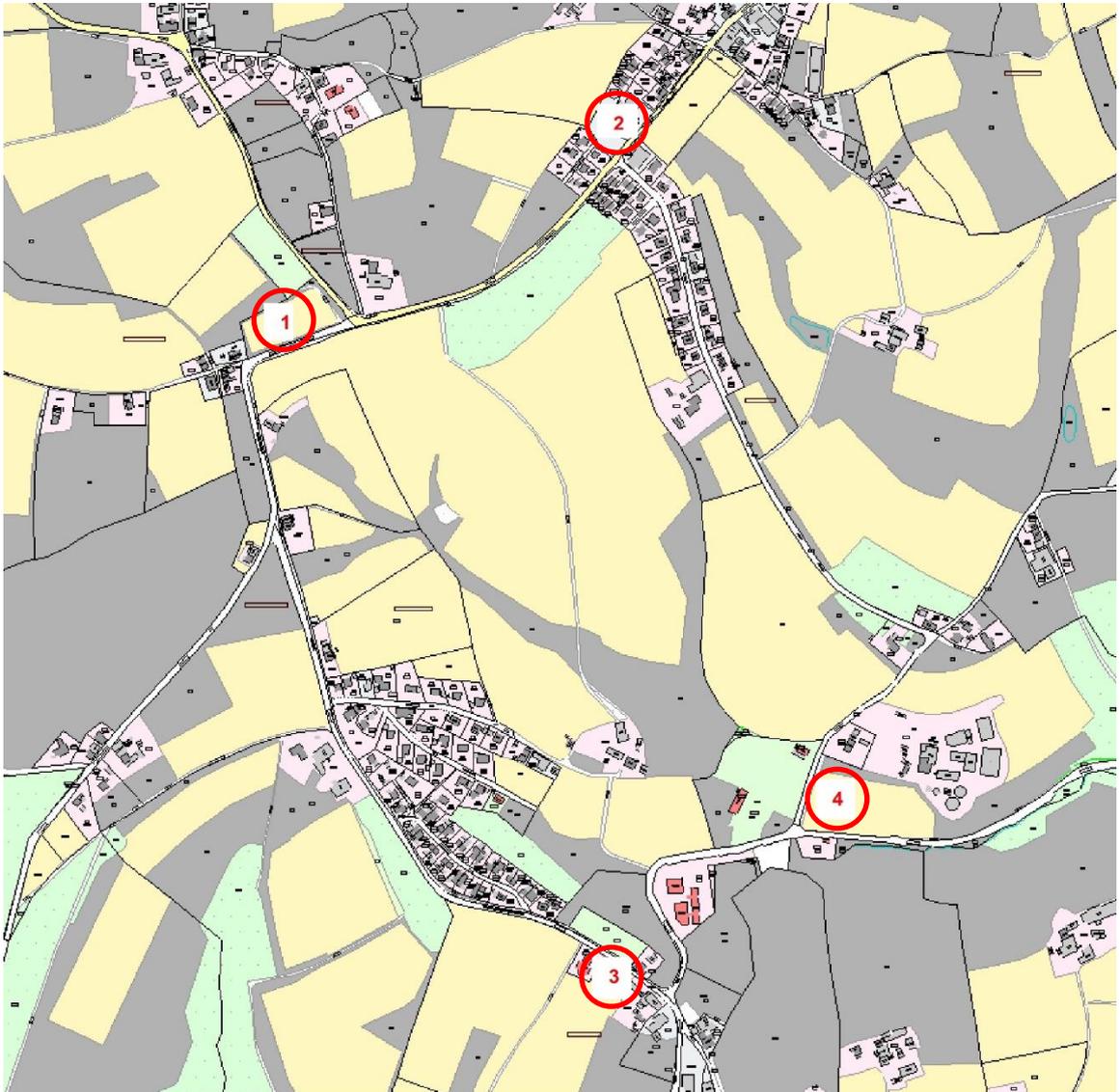
Regelungen des Landesentwicklungsplans sowie regionalplanerische Festlegungen gemäß Regionalplan Südlicher stehen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. In der Umgebung des Plangebiets sind bereits Nutzungen und Bebauung (Landwirtschaftlicher Betrieb / Jugendwehr und Übungsplatz Feuerwehr / Sportplatz / Schule) und dem folgend Siedlungsbestand vorhanden, so dass sich die Planung am Siedlungsbestand ausrichtet.

3 STANDORTALTERNATIVEN

Im Zuge einer Standortalternativenprüfung über das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft werden mögliche Alternativstandorte betrachtet und die Standortwahl für die Feuerwehr begründet.

Ein Standort außerhalb der Gemeinde Freiamt, d.h. in den anderen Mitgliedsgemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (Stadt Emmendingen sowie Gemeinden Malterdingen, Sexau und Teningen), kommt aus feuerwehrrechtlichen und organisatorischen Gründen nicht in Frage.

Die Gemeinde Freiamt mit ca. 5.292 ha Gemarkungsfläche und der dispersen Siedlungsstruktur stellt für die Feuerwehr und die vorgegebenen Einsatzzeiten eine Herausforderung dar. Die bisher vorhandenen zwei Standorte der Feuerwehr erfüllen jeder für sich die vorgegebenen Einsatzzeiten nicht. In der Summe können sie knapp erreicht werden. Allerdings entsprechen die Gerätehäuser nicht mehr den geltenden Vorschriften in Bezug auf Unfallverhütung, verfügen über keine Möglichkeit verschmutzte Einsatzkleidung von Privatkleidung in den Sanitär- und Umkleieräume zu trennen („Schwarz-Weiß-Trennung“) sowie keine Sanitärbereiche für weibliche Feuerwehrangehörige. Die vorhandenen Sanitärbereiche müssen teilweise mit dem Bauhof geteilt werden. Schulungsräume sind nicht vorhanden, die für die Wehr mit rund 60 Aktiven ausreichen. Bereits jetzt erfolgt eine Auslagerung eines Fahrzeuges, da die Anzahl und Größe der Boxen in den Gerätehäusern nicht ausreichend sind. Im Feuerwehrbedarfsplan vom 04.10.2022 sind die maßgeblichen Parameter für Ausrückezeit, bauliche und sonstige technische Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Freiamt definiert. Hinsichtlich der Ausrückezeiten ist festgehalten, dass auch für Außenbereichsobjekte ab Gerätehaus 15 Minuten eingehalten werden sollten. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurden verschiedene Standorte untersucht, die die Kriterien erfüllen. Vier Standorte wurden dabei einer näheren Betrachtung unterzogen.



Übersicht – vier mögliche Standorte Feuerwehr (Quelle: Gemeinde Freiamt)

*Standort 1 - Kreuzung L 113/K5136; Standort 2 - Hauptstraße;
Standort 3 - Mußbach Kirche; Standort 4 - Floriansstüble*

Bei den Standorten 1 bis 3 ist keine Grundstücksverfügbarkeit in absehbarer Zeit gegeben. Angesichts der Tatsache, dass alle Grundstücke jeweils nur einem Eigentümer gehören, scheidet auch ein Umlegungsverfahren zur Erlangung der Flächen aus. Bei Standort 4 ist die Flächenverfügbarkeit gegeben. Zudem ergeben sich an Standort 4 mit dem südlich angrenzenden bestehenden Platz für Leistungsübungen der Feuerwehr bzw. dem bestehenden Standort der Jugendfeuerwehr positive räumlich-funktionale und organisatorische Synergieeffekte. Daher wurde von einem Standort näher am Ortsteil Mußbach z. B. im Bereich des Friedhofs, hinter der Tankstelle oder unterhalb der Schule abgesehen. Im Ergebnis sieht die Gemeinde Freiamt Standort 4 beim Floriansstüble als geeigneten und realisierbaren Standort für die Feuerwehr.

4 BEDARF

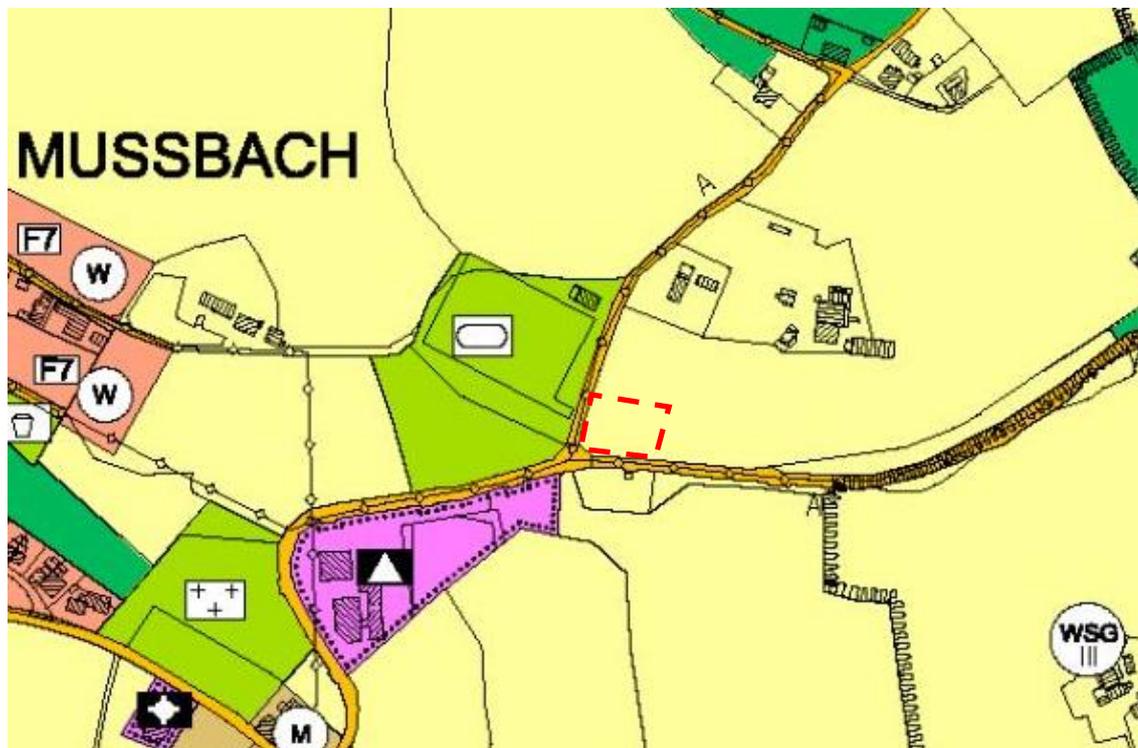
Die Feuerwehr Freiamt ist an die Gemeinde Freiamt herangetreten, um aus den oben genannten Gründen im Gemeindegebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Die Konzeptplanung der Feuerwehr umfasst ein zweigeschossiges Gerätehaus mit fünf Boxen, Waschhalle, Schulungsraum sowie Umkleidemöglichkeiten, Toiletten, Duschen und Verwaltungs- / Technikräume. Ergänzend soll ein Schlauchturm errichtet werden. Im Gebiet der Gemeinde Freiamt sind die benötigten Flächen für einen Neubau der Feuerwehr Freiamt nicht in der erforderlichen Größe und Lage vorhanden, weshalb es einer neuen Flächenausweisung bedarf. Für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Nebenanlagen inkl. befahrbaren Hofflächen und Parkierungseinrichtungen besteht seitens der Feuerwehr Freiamt ein Flächenbedarf von rund 0,3 ha. Der Bedarf hängt von der Konzeptplanung, dem Raumprogramm und dem Platzbedarf der Feuerwehrinfrastruktur ab, das in einer flächensparenden Lösung umgesetzt werden soll und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die Flächengröße wurde so bemessen, dass innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche noch geringfügige Änderungen und Anpassungen des beschriebenen Nutzungskonzepts der Feuerwehr realisierbar sind.

5 INHALT DER ÄNDERUNG

5.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

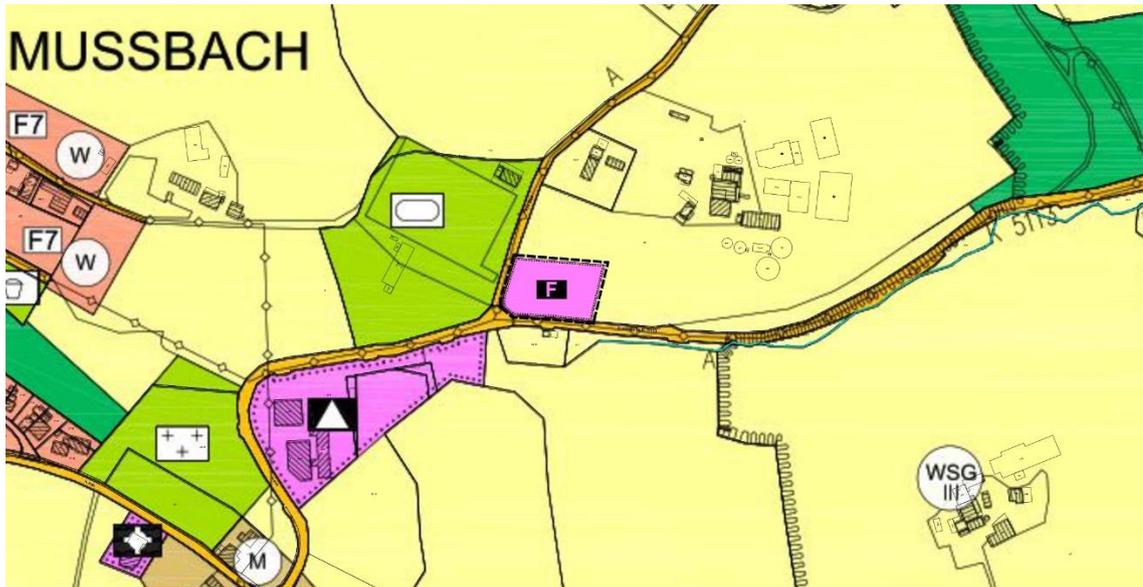
Für das Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht seit dem 14.07.2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.



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

5.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Feuerwehr Freiamt ist an die Gemeinde Freiamt herangetreten, um im Gemeindegebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Als planungsrechtliche Grundlage für das geplante Feuerwehrgerätehaus mit den betriebsnotwendigen Parkierungsmöglichkeiten und Nebenanlagen soll im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr festgesetzt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.



Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

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 für die punktueller Flächennutzungsplanänderung und 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 vorliegt.

7 KOSTEN

Die Kosten werden von der Gemeinde Freiamt getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	ca.	0,32 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	0,32 ha

Emmendingen, den

fsp.stadtplanung

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

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächen-
nutzungsplanänderung mit den hierzu ergan-
genen Beschlüssen des Gemeinsamen Aus-
schusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung
gem. § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt ge-
macht worden ist. Tag der Bekanntmachung
und somit Tag der Wirksamkeit ist der

____.____.____

Emmendingen, den

Emmendingen, den

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft