

**BEBAUUNGSPLAN UND FNP-TEILÄNDERUNG
„GEWERBEGEBIET SCHWANN – TEIL 3“
IN DER GEMEINDE FREISEN,
ORTSTEIL GRÜGELBORN**

**BEKANNTMACHUNG DER FRÜHZEITIGEN
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Der Gemeinderat der Gemeinde Freisen beabsichtigt, in seiner Sitzung am 09.12.2021 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwann – Teil 3“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Grügelborn zu fassen.

In der Gemeinde Freisen besteht nach wie vor ein sehr hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Aufgrund der Tatsache, dass aktuell alle gewerblichen Entwicklungsflächen der Gemeinde fast vollständig besetzt oder vergeben sind und keine weiteren Flächen mehr für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen, kann der bestehende Bedarf nicht mehr gedeckt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist deshalb die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach Süden gerichtete Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Schwann“ im Ortsteil Grügelborn. Die Anbindung erfolgt über die Straße „Auf der Schwann“.

In kurzer Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Landstraße L 311 und L 133, die das Plangebiet im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn A 62 (Anschlussstelle Freisen bzw. Reichweiler) anbinden.

Die interne Erschließung des Plangebietes soll über einen für die gewerbliche Nutzung auszubauenden Feldwirtschaftsweg und eine neu zu errichtende Stichstraße erfolgen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,9 ha.

Gem. den aktuellen planungsrechtlichen Grundlagen ist die Planung nicht realisierungsfähig. Für den Großteil des Plangebietes existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich für diesen Bereich nach § 35 BauGB. Der nördliche Randbereich des Plangebietes liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ehemalige Nato - Raketenbasis“ von 1999 bzw. „Gewerbegebiet Schwann - Teil 2“ von 2008. Die in den v. g. Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen stehen der Planung entgegen. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwann - Teil 3“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ehemalige Nato - Raketenbasis“ von 1999 und „Gewerbegebiet Schwann - Teil 2“ von 2008.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freisen stellt für den Großteil des Plangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft sowie für den nordöstlichen Randbereich eine gewerbliche

Baufläche dar. Nachrichtlich ist eine Umgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freisen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Die Ausgliederung einer ca. 4,5 ha großen Teilfläche des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Teiländerung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

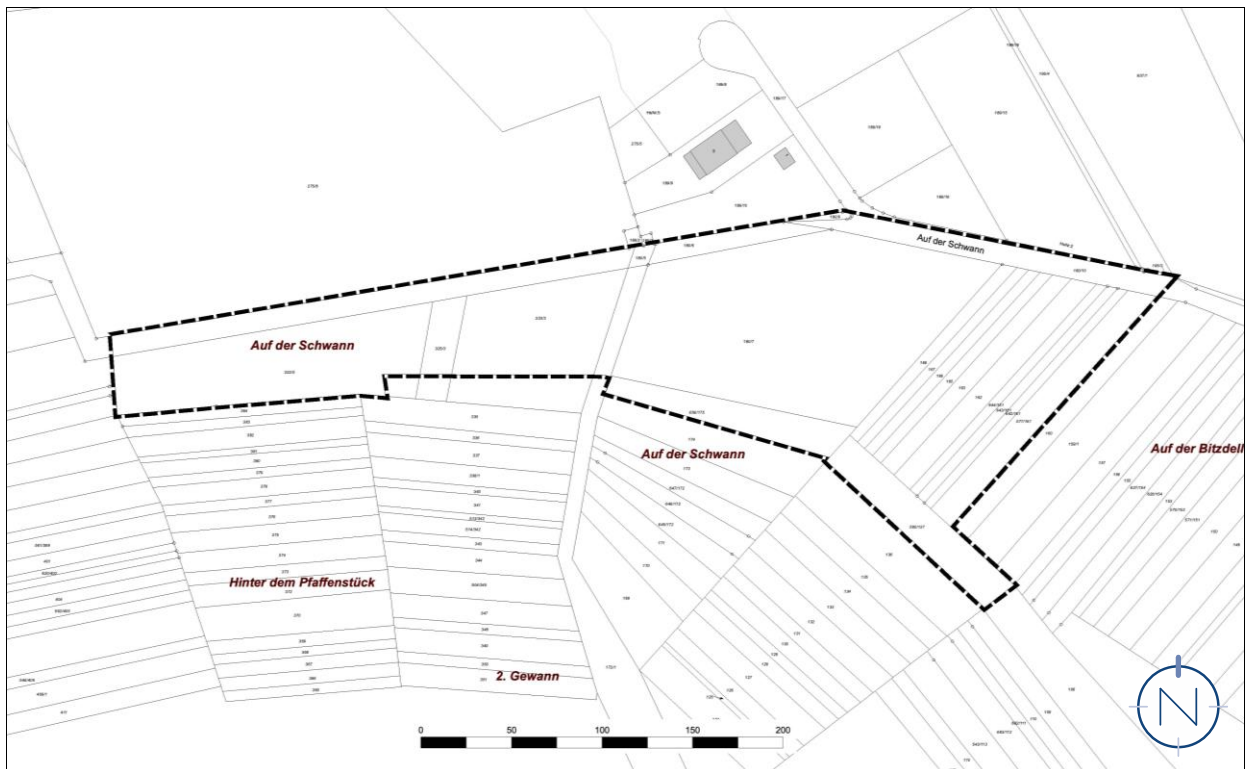
Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 wird das Projekt interessierten Bürgern und Bürgerinnen gem. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, öffentlich vorgestellt.

Freisen, 22.11.2021

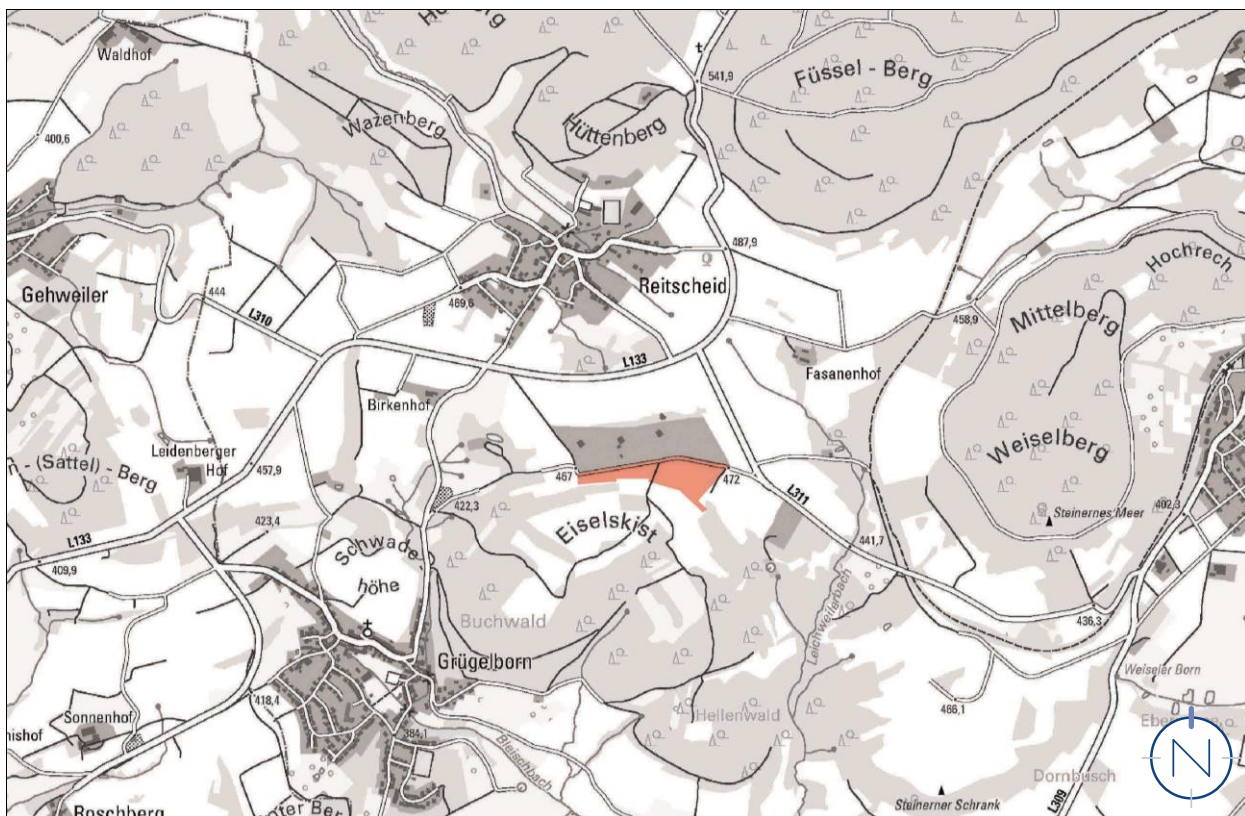
Der Bürgermeister

Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Schwann – Teil 3“ in der Gemeinde Freisen, Ortsteil Grügelborn



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 12.01.2021; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 02.11.2021



Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL, 29.10.2021; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 02.11.2021