

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ und des Entwurfs des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften „Vordersexau“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 06.11.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ und den zusammen mit ihr aufgestellten Entwurf des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften „Vordersexau“ gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sexau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu alle aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Moos III“ nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf. Bereits in der Vergangenheit wurden systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Ein Ziel der Gemeinde Sexau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Sexau deshalb an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und auf dem bestehenden Wohngrundstück mit der Flst.Nr. 2015 eine weitere Wohnbaufläche schaffen. Dazu ist es notwendig, den westlichen Bereich des Grundstücks (ca. 0,12 ha), der aktuell noch dem Außenbereich zuzuordnen ist, in den Bebauungsplan „Vordersexau“ aufzunehmen und die angestrebte Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand sowie zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens wird es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordersexau“ im Bereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 2015 in einem 2-stufigen-Regelverfahren zu ändern und zu erweitern. Dabei müssen aus bauordnungsrechtlicher Sicht auch die veralteten Gestaltungsvorschriften in neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften modifiziert werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum südlich des Planbereichs befindlichen Gewerbegebiets, ist eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung und Berücksichtigung erforderlich. Bei der Erweiterung des Bebauungsplans sind zudem die natur- und artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, zu beachten.

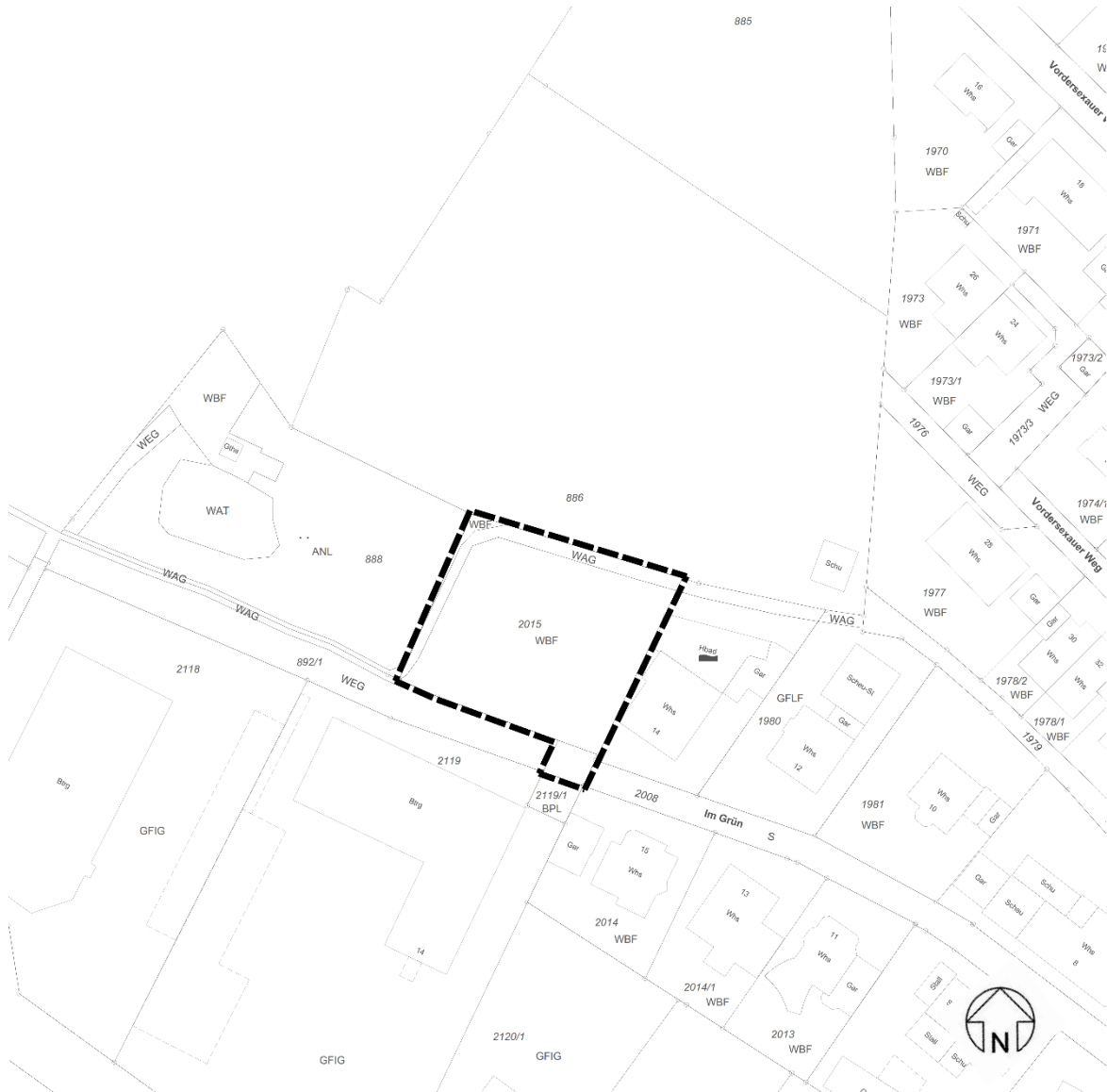
Das Grundstück mit der Flst.Nr. 2015 ist bereits über die Straße „Im Grün“ erschlossen, sodass neben den Planungsaufwand keine wesentlichen Kosten für die Gemeinde „Sexau“ entstehen.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der geringen Flächengröße des Erweiterungsbereichs kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen
- Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes (Erlass örtlicher Bauvorschriften)
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße „Im Grün“
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 06.11.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt, Zimmer 9 im Rathaus der Gemeinde Sexau

(Dorfstraße 61, 79350 Sexau), während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und integrierter Grünordnungsplan vom 08.10.2025 (Büro für Landschaftsplanung, Hans-Joachim Zurmöhle, Waldkirch)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:
Informationen zum Bestand sowie den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (bes. Vögel) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen. Informationen zu den außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.
 2. auf den Boden:
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen).
 3. auf die Landschaft:
Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen.
 4. auf das Klima:
Informationen über die (relativ geringe) Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet.
 5. auf den Menschen:
Informationen zur Lärmbelastung von Menschen. Informationen über ein gesundheitsverträgliches Maß gemäß Gutachtliche Stellungnahme (Lärmgutachten).
 6. auf das Wasser:
Informationen zum Schutzgut Grundwasser, sowie Hochwassergefährdung und Informationen zu Wasserschutzgebieten.
 7. auf Kulturgüter:
Informationen zu potenziellen Beeinträchtigungen von Kulturgütern sowie über Maßnahmen zur Minderung dieser Beeinträchtigungen.
- **Gutachtliche Stellungnahme (Lärmgutachten)** Nr. 6806/920 vom 02.10.2025 (Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim)
 - Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung durch benachbarte Gewerbebetriebe

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Umweltschutz vom 05.06.2025 zur erforderlichen Umsetzung der in der Artenschutzfachliche Relevanzprüfung dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen V1 und A1 sowie zur Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Umweltschutz vom 05.06.2025 zur erforderlichen Darstellung der Versickerung, zur Notwendigkeit eines hydrogeologischen Gutachtens im Falle einer Unterkellerung sowie zur notwendigen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, falls der Baukörper unter Mittlerem Höchstwasserstand (MHW) gegründet werden sollte. Hinweis, dass ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig wird. Hinweis auf Lage des

Plangebiets innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „WSG Mauracher Berg – Teninger Allmend“. Hinweis auf Altlastenverdachtsfläche „Elzaue Nord 04“. Hinweise zum Bodenschutz und zur Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

- Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz vom 05.06.2025 sowie die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 21.05.2025 zum Immissionsschutz und zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung.
- Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht vom 05.06.2025 sowie Landratsamt Emmendingen – Kommunale Abfallwirtschaft vom 05.06.2025 mit allgemeinen Hinweisen zum Abfallrecht und zur Kreislaufwirtschaft.
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheit vom 05.06.2025 zum Wasserschutzgebiet, zu allergene Pflanzen in der Pflanzenliste des Bebauungsplans sowie zur Versorgungssicherheit mit Trinkwasser.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Forstliche Belange vom 05.06.2025 zur Betroffenheit von Waldflächen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.05.2025 zur Geologie, zur Ingenieurgeologie und zur Hydrogeologie.
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD vom 12.05.2025 zu potentiellen Kampfmittelverdachtsflächen.
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 13.5.2025 zur Denkmalpflege und dem allgemeinen Umgang mit archäologischen Funden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Sexau abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an gerber@sexau.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Sexau, den 21.11.2025

gez. Hendrik Mench, Bürgermeister