Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung

Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Am Erlengraben - Feuerwehr“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 20.02.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Erlengraben - Feuerwehr“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Sexau befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Gleichzeitig ist das Gebäude an seine Kapazitätsgrenzen angelangt und es können keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgewiesen werden. Daher sieht es die Gemeinde Sexau als erforderlich an, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort zu errichten.

Im Vorfeld der Planung wurde dazu auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzepts 2035 der Gemeinde Sexau eine Standortalternativenprüfung mit insgesamt sieben potenziellen Standorten durchgeführt. Darin hat sich der Standort am Erlengraben für die Feuerwehr als am geeignetsten herauskristallisiert.

Die Feuerwehr soll etwas abgerückt von der bestehenden Wohnbebauung platziert werden, um potenzielle Konflikte mit der Bestandsbebauung zu minimieren. Die dadurch entstehende Lücke bietet die Option, die wohnbauliche Struktur entlang der Höchtestraße zu schließen. Dies hat zudem den Vorteil, dass im Rahmen einer Neubebauung z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen am Wohngebäude besser als im Bestand auf die Situation der benachbarten Feuerwehr reagiert werden kann. Außerdem verzeichnet die Gemeinde Sexau nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauland, die dadurch zu einem Teil befriedigt werden kann. Insbesondere von jungen Familien besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Ein Ziel der Gemeinde Sexau ist es deshalb, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Sexau deshalb am östlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen, hier bisher unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereiten und damit einen Lückenschluss zwischen den bebauten Grundstücken am Ortsrand vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Gemeinde Sexau folgende städtebauliche Ziele:

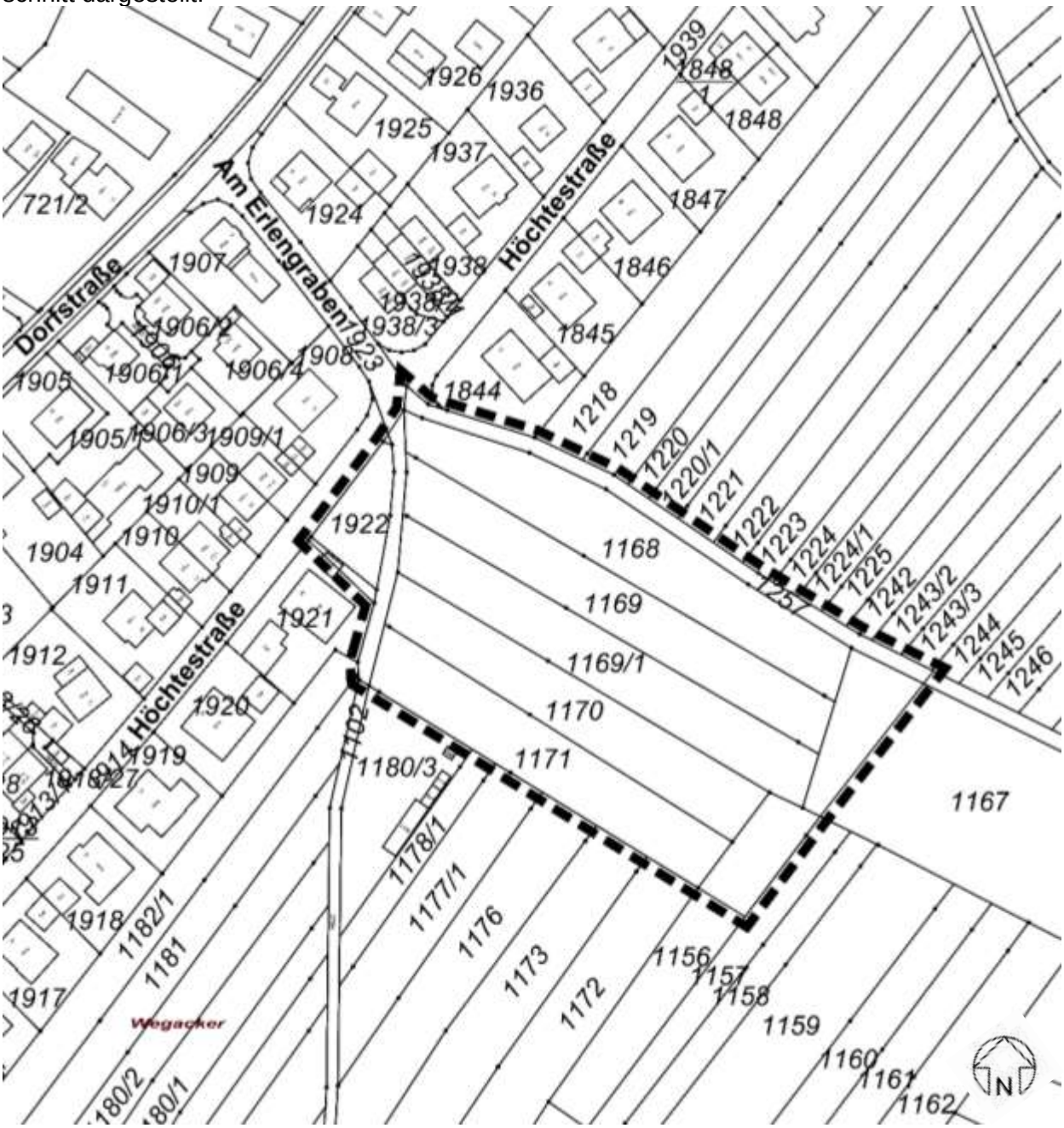
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Planungsrechtliche Sicherung eines neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Wasserschutz / Bodenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung sollen der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Am Erlengraben - Feuerwehr“ aufgestellt werden. Im sog. Parallelverfahren wird zudem eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von rund 1,12 ha liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs und gleichzeitig am östlichen Ortsrand. Nach Westen schließen Wohnlagen und nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft an. Im Süden grenzt der Kleintierzuchtverein an den Änderungsbereich. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der Erlengraben. Der Planbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1168, 1169, 1169/1, 1170, 1171, 1167 (tlw.), 1156, 1257 (tlw.), 1914 (tlw.), 1921, 1922 und 1923 (tlw.)

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 20.02.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung, dem Vorentwurf des Umweltberichts, der artenschutzfachlichen Erfassung und Bewertung, dem geotechnischen Bericht, der Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung und der vorgezogenen Starkregenbetrachtung (Erläuterungsbericht) vom

03.03. bis einschließlich 04.04.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Sexau unter https://www.sexau.de/pb/515024.html im Internet veröffentlicht.

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.

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 28.02.2025 gez. Michael Goby, Bürgermeister