

INHALT

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 | Übergeordnete Planung | 4 |
| 1.4 | Vorhandener Bebauungsplan..... | 6 |
| 1.5 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 7 |
| 2 | KONZEPTION DER PLANUNG | 8 |
| 2.1 | Feuerwehr..... | 8 |
| 2.2 | Wohnbebauung..... | 9 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 11 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf | 11 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3 | Bauweise | 13 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 13 |
| 3.5 | Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen | 13 |
| 3.6 | Von Bebauung freizuhaltende Flächen..... | 13 |
| 3.7 | Verkehrsflächen | 13 |
| 3.8 | Grünordnerische und ökologische Maßnahmen | 14 |
| 4 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 15 |
| 4.1 | Dächer und Fassaden..... | 15 |
| 4.2 | Aufschüttungen | 15 |
| 4.3 | Einfriedungen..... | 15 |
| 4.4 | Abfallplätze | 16 |
| 4.5 | Außenantennen und Niederspannungsleitungen..... | 16 |
| 4.6 | Stellplatzverpflichtung | 16 |
| 4.7 | Umgang mit Niederschlagswasser | 16 |
| 5 | UMWELTBELANGE | 17 |
| 5.1 | Umweltbericht | 17 |
| 5.2 | Artenschutzgutachten..... | 18 |
| 6 | BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT..... | 20 |
| 7 | IMMISSIONEN | 20 |
| 7.1 | Landwirtschaftliche Immissionen | 20 |
| 7.2 | Lärmimmissionen | 20 |
| 8 | HOCHWASSER..... | 21 |
| 9 | STARKREGEN | 21 |
| 10 | KAMPFMITTEL..... | 21 |

BEGRÜNDUNG

| | | |
|----|----------------------------------|----|
| 11 | VER- UND ENTSORGUNG | 22 |
| 12 | BODENORDNUNG..... | 22 |
| 13 | KOSTEN..... | 22 |
| 14 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 22 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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:

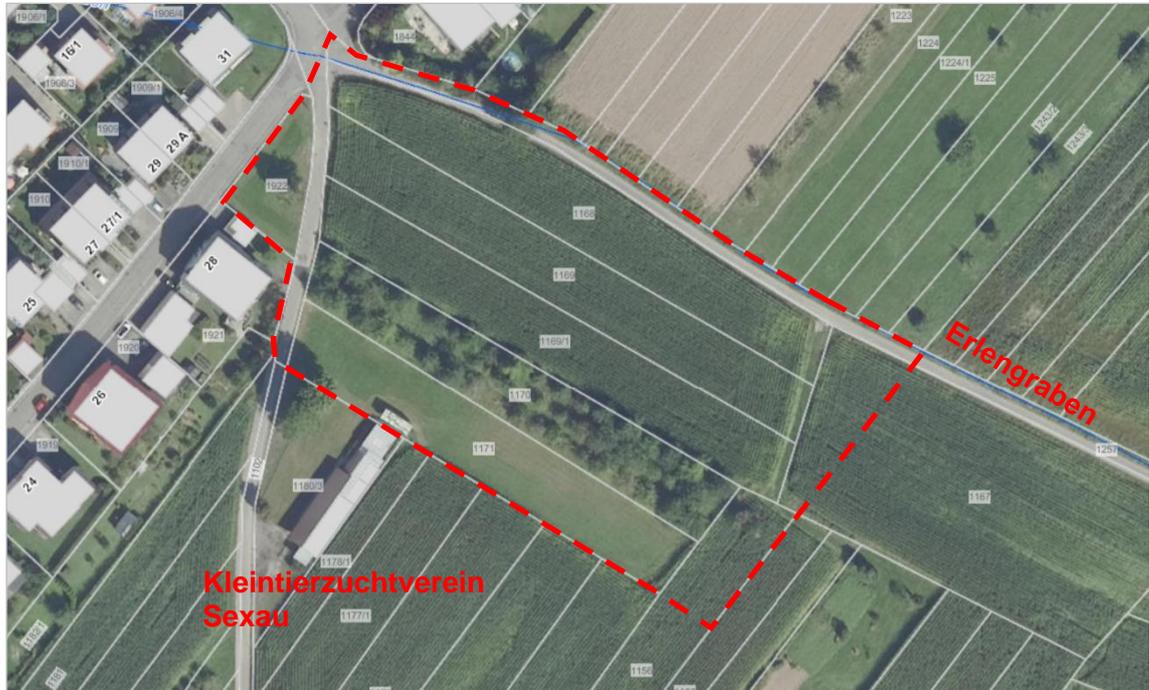
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Planungsrechtliche Sicherung eines neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen
- Schutz wertvoller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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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 das Plangebiet. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der Erlengraben. Die Fläche selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehener Spielplatz auf dem Grundstück

mit der Flst. Nr. 1922 wurde nicht errichtet. Auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1170 befindet sich eine Obstanlage.



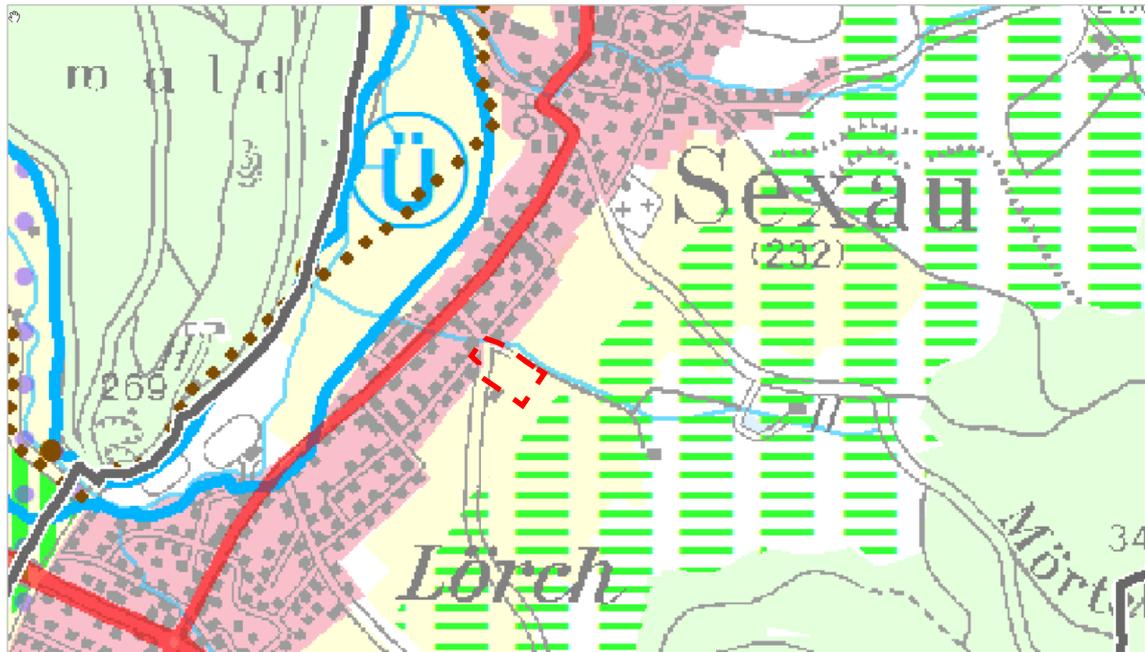
Lage des Geltungsbereichs im Luftbild (ohne Maßstab; Abgrenzung des Plangebiets rot gestrichelt umrandet; Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: Februar 2024)

1.3 Übergeordnete Planung

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.

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein auf landwirtschaftlichen Flächen und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Regelungen des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Südlicher Oberrhein stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Wie auf folgender Abbildung ersichtlich verläuft in östlicher Nähe zum Geltungsbereich ein Regionaler Grünzug. Eine Betroffenheit liegt aufgrund des Abstands nicht vor.

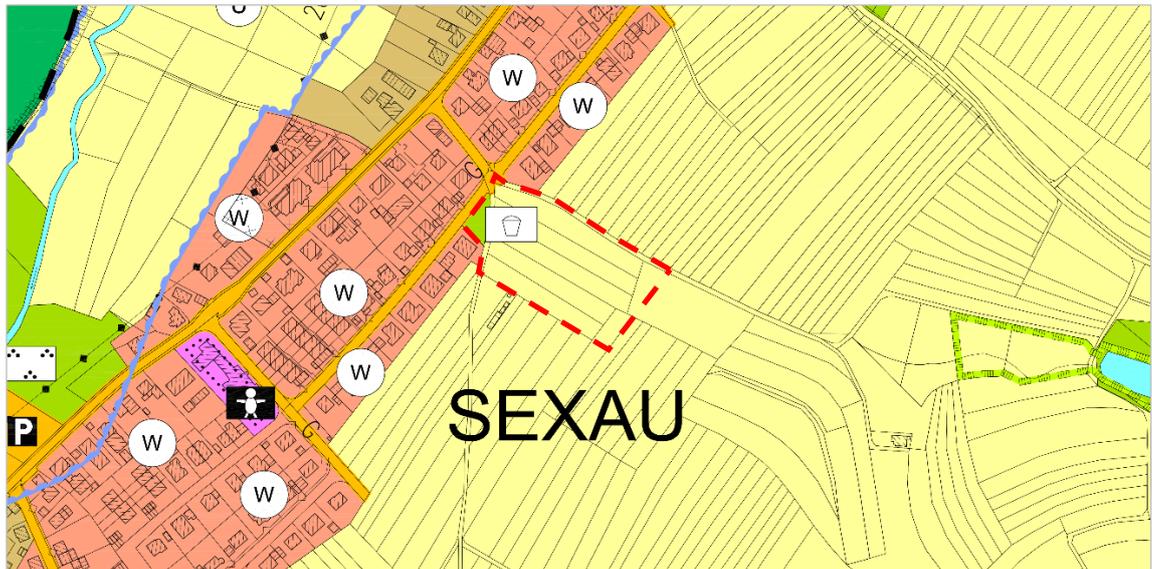


Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab; Abgrenzung des Plangebiets rot gestrichelt umrandet)

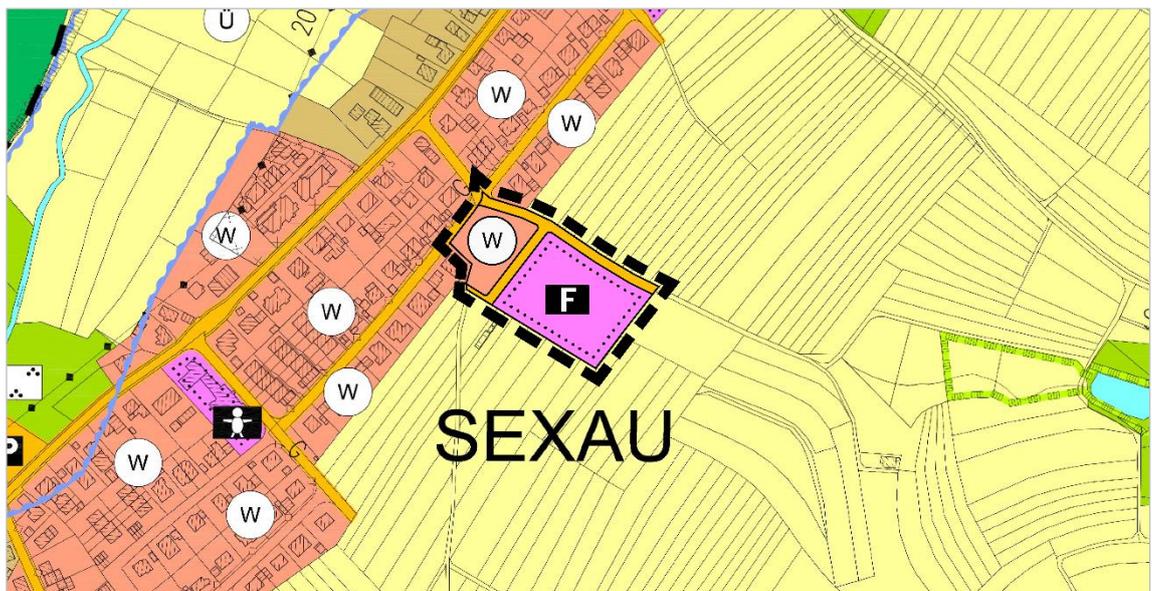
Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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 Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und eines Wohngebiets vorsieht, kann er nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aus diesem Grund wird im sog. Parallelverfahren eine entsprechende punktuelle Flächennutzungsplanänderung (siehe dazu folgende Abbildungen) durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006 (ohne Maßstab; Änderungsbereich 1 rot gestrichelt umrandet)



Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 1 im Flächennutzungsplan (Stand: Offenlage)

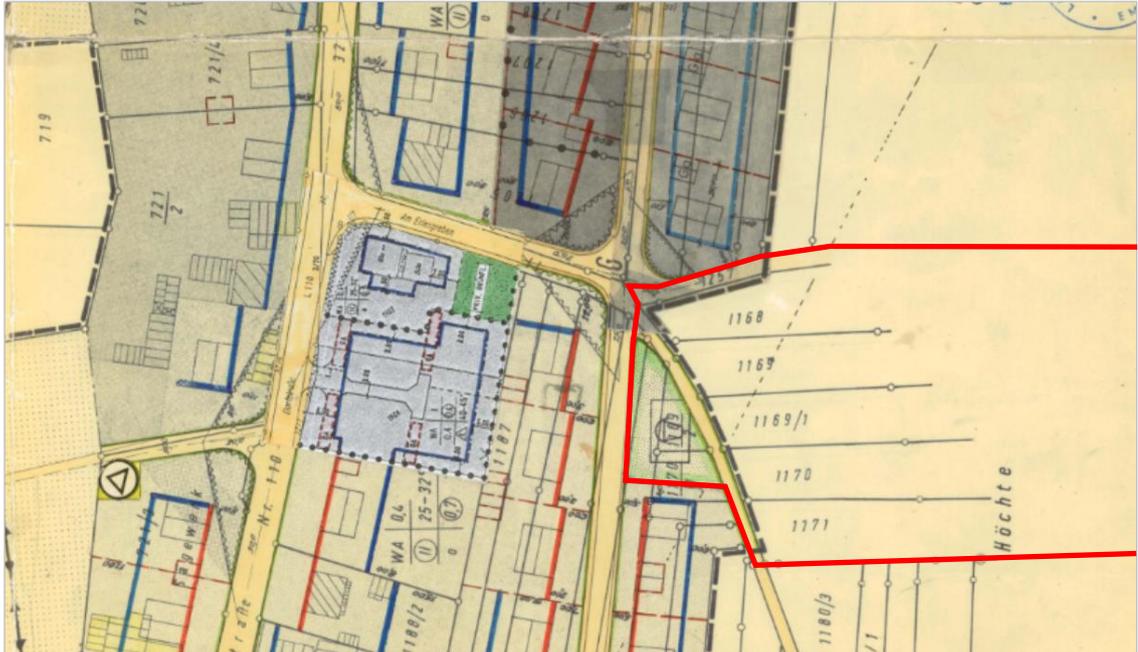
Ferner wird im Rahmen dieser punktuellen Flächennutzungsplanänderung ein Flächentausch durchgeführt. In einem zweiten Änderungsbereich innerhalb der Gemarkung Sexau wird eine ca. 2.950 m² große Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Durch diesen Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans werden daher rechnerisch keine neuen Wohnbauflächen generiert. Ein Bedarfsnachweis bzgl. der Wohnbaufläche ist somit obsolet.

1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert im Bereich der öffentlichen Wegegrundstücke und des damals vorgesehenen Spielplatzes (auf dem Flst.Nr. 1922) einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Zehnerhag und Wegacker“ (Rechtskraft vom 11.05.1971) in der Fassung der 4. BPLÄ (Rechtskraft vom 12.05.2023). Dieser Bebauungsplan setzt für den maßgebenden Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und eine Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Erlengraben - Feuerwehr“ soll dieser Teilbereich des Bebauungsplans „Zehnerhag und Wegacker“ durch ein weißes Deckblatt überlagert werden.

Der überlagerte Bereich des Bebauungsplans „Zehnerhag und Wegacker“ soll nicht aufgehoben werden. Sollte der vorliegende Bebauungsplan „Am Erlengraben - Feuerwehr“ seine Rechtskraft verlieren, soll der bestehende Bebauungsplan „Zehnerhag und Wegacker“ in diesem Teilbereich seine Gültigkeit behalten.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zehnerhag und Wegacker“ mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (nicht genordet; ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften 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

20.02.2025 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Am Erlengraben - Feuerwehr“ gem. § 2 (1) BauGB.

20.02.2025 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Am Erlengraben - Feuerwehr“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
____.____.____

Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
vom _____.____.____
mit Frist bis
____.____.____

____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Am Erlengraben - Feuerwehr“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
____.____.____

Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom _____.____.____
mit Frist bis
____.____.____

____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Am Erlengraben - Feuerwehr“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Feuerwehr

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus liegt im Norden von Sexau am Rand der Ortsmitte und in direkter Nachbarschaft zur Kirche, zur Hochburg Halle und zum Seniorenheim. Das Grundstück im Wassergässle hat eine Größe von rund 0,33 ha und umfasst neben dem Feuerwehrgerätehaus mit Außenflächen auch das Dorfgemeinschaftshaus mit zusätzlichen Räumen für die Feuerwehr und andere Vereine sowie das ehemalige Schulgebäude mit Vorplatz, welches heute als Kinderkrippe genutzt wird. Das Gebäude

der Feuerwehr besteht folglich aus mehreren Gebäudeteilen, die beim Auszug der Feuerwehr eine Umnutzung ermöglichen.

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, weist keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr auf und ist an seiner Kapazitätsgrenze angelangt. Daher sieht es die Gemeinde Sexau als erforderlich an, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort zu errichten.

Der Standort am Erlengraben wurde im Vorfeld der im Parallelverfahren durchzuführenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch eine umfassende Standortalternativenprüfung auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzepts 2035 der Gemeinde Sexau analysiert und favorisiert. Dabei wurde u.a. eine Untersuchung der Eintreffzeiten der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Sexau und eine erste Lärmberechnung für sämtliche Alternativstandorte durchgeführt. Die Untersuchungen der insgesamt sieben Standorte haben gezeigt, dass sich der Standort „Am Erlengraben“ am besten für die Entwicklung einer Feuerwehr-Nutzung eignet. Die die Feuerwehr der Gemeinde Sexau wurde beteiligt und trägt diesen Standort mit.

Darauf aufbauend sowie auf Grundlage eines Feuerwehrbedarfsplans erarbeitete das Architekturbüro Thiele eine konkrete Machbarkeitsstudie (Stand Okt. 2023). Diese dient nun als Plangrundlage für die vorliegende Planung.

Der Flächenumfang und die Abgrenzung des Planbereichs hängt von der Machbarkeitsstudie bzw. 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 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche noch Änderungen des Nutzungskonzepts der Feuerwehr realisierbar sind.

Neben dem eigentlichen Feuerwehrgerätehaus sind u. a. ein Übungshof, ca. 50 Alarmerungs-, Einsatz- und Besucherstellplätze und dessen Zufahrten sowie Nebengebäude oder Garagen für Lagerflächen und Notstromaggregate geplant.

Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung und nach Stand der Technik sind eine Fahrzeughalle, ein Bereitschaftsraum, eine Gerätewart-Werkstatt, Flächen für eine Fernwärmeheizzentrale, eine sog. Alarmgarderobe, ein Raum für den Schlauchschieber, ein Nasslager, ein Palettenlager, ein Einsatzlagerraum, ein Funkraum sowie u.a. im Obergeschoss Gemeinschaftsräume, sanitäre Räume und weitere Technikräume vorgesehen. Die innere Aufteilung des Feuerwehrgerätehauses ferner jedoch ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Erst nach der frühzeitigen Beteiligung wird im Zuge einer Mehrfachbeauftragung die Vorhabenplanung und damit auch die konkrete Anordnung von Feuerwehrgerätehaus und dessen Stellplätzen feststehen. Darauf aufbauend wird der Bebauungsplan diesbezüglich zur Offenlage angepasst.

2.2 Wohnbebauung

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. Gleichzeitig besteht insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Gemäß dem Bedarf sind eine Mischung von Eigenheimformen und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. 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 im westlichen Bereich des Plangebiets an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier bisher unbebaute Grundstücke für eine ca. 0,2 ha Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereiten.

Ferner liegt der Standort vollständig innerhalb eines im Rahmen des Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts Sexau (GEK) 2035 informell geplanten Wohngebiets.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der bereits die Grundzüge der Planung hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur und Freiraumplanung definiert. Er weist ein robustes, ökonomisches und verkehrsberuhigtes Erschließungssystem für ein attraktives Wohngebiet auf.

Konkret werden drei Mehrfamilienhäuser (Zwei- und Dreispänner) in einer kompakten und flächensparenden Bauweise im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geplant. Die Erschließung kann z.T. ressourcensparend über die bestehende Höchtestraße erfolgen. Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen kann über eine gemeinschaftliche Tiefgarage erbracht werden. Aus städtebaulicher Sicht gliedern sich die drei Mehrfamilienhäuser in Bezug auf die Bauform der benachbarten, z.T. massiven Einzelhäuser sowie auch des geplanten Feuerwehrgerätehauses ein. Zudem birgt diese Bauform eine gewisse den Lärm des Feuerwehrgerätehauses abschirmende Funktion, was für die bestehende Wohnbebauung immissionsschutztechnisch von Vorteil ist.

Neben der geplanten Bebauung ist eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen. Diese dient zur grünen Ausgestaltung des Baugebiets sowie zur Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft. Die öffentliche Grünfläche im Südwesten kann beispielsweise durch eine Bank mit Blick auf die offene Landschaft die Aufenthaltsqualität des Baugebiets aufwerten. Der Erlengraben wurde vermessen und in die Planung aufgenommen. Zum Schutz des Gewässers wird der Erlengraben und seine Böschung nicht neu überbaut.

Auf den 6 m breiten Planstraßen im Plangebiet soll eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gelten. Auf diesen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind keine Parkplätze vorgesehen, damit im Alarmfall keine potenziellen Hindernisse für die Feuerwehrfahrzeuge im Straßenraum stehen. Des Weiteren ist entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich des Wohngebiets ein Gehweg von 1,50 m vorgesehen, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit der Wohngrundstücke sichergestellt ist.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist am Ende der geplanten Stichstraße eine Wendanlage vorgesehen, welche für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug konzipiert ist.

Der landwirtschaftliche Verkehr kann ebenso weiterhin über die Planstraßen seine landwirtschaftlichen Flächen erreichen. Der neue Wirtschaftsweg im Südwesten verbindet die Planstraße mit dem bestehenden Wirtschaftsweg, der in Richtung Süden in die offene Landschaft führt. Mit einer Breite von 4,50 m ist er ausreichend breit, um von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden zu können. Der Wirtschaftsweg im Südosten dient der Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Flst.Nr. 1156, da dieses ohne den Wirtschaftsweg ein gefangenes Grundstück wäre.

Ferner werden im Zusammenhang mit der geplanten verkehrlichen Erschließung bereits mögliche Erweiterungsmöglichkeiten für eine potenzielle Wohngebietserweiterung in Richtung Nordosten und Südwesten vorbereitet.



Ausschnitt städtebaulicher Entwurf (Stand: Februar 2025)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem sehr flächenintensiv und würden die benötigte Wohnbaufläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Außerdem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

Um die projektierte Umsiedlung des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Sexau planungsrechtlich zu sichern, wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Diese dient entsprechend dem Vorhaben der Unterbringung

eines Feuerwehrgerätehauses sowie sämtlicher baulicher Anlagen, die dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses dienen (siehe dazu auch Kapitel 2.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzte GRZ von 0,4 gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Orientierungswerten des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Die Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von Zufahrten, Kfz-Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erforderlich, da gezielt der Geschosswohnungsbau mit notwendigen ober- und unterirdischen Kfz-Stellplätzen ermöglicht werden soll.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um eine hohe bauliche Ausnutzung entsprechend der projektierten Nutzung (Feuerwehrgerätehaus mit Übungshofflächen, Einsatzstellplätzen und deren Zufahrten) zu ermöglichen.

Die Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebung (Firsthöhen von 12 m in der Nachbarschaft) und werden so den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht. Die Höhen baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe, unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 12,50 m und 7,50 m liegen. Die Höhe des Feuerwehrgerätehaus bei einem Flachdach bzw. einem flach geneigten Dach wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m sowie bei einem steilen Dach durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 12,50 m und der maximalen Traufhöhe von 7,50 m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die festgesetzten Straßenhöhen entsprechend der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Gugel aus Schallstadt und sind damit für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum geplanten Straßenniveau vermieden.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten werden explizit gefördert. Diese sind bei allen Dachformen grundsätzlich gestattet und dürfen ebenso wie technisch erforderliche Dachaufbauten die jeweilige tatsächlich realisierte Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Das Plangebiet ist im Starkregenfall von Überflutungen betroffen (vgl. Kapitel 9). Daher wird festgesetzt, dass die Rohfußbodenhöhe des künftigen Gebäudes mindestens x cm [*wird zur Offenlage eingepflegt*] über der Straßenoberkante der dortigen Erschließungsstraße (Bezugsniveau) liegen muss.

3.3 Bauweise

Die bestehende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung. Um das städtebauliche Konzept (Ansiedlung von drei Mehrfamilienhäusern) planungsrechtlich zu regeln, werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und angemessene Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. Dabei wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption des Feuerwehrgerätehauses auch größere Gebäudelängen notwendig sein können.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sichert das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkrete Festsetzung von GRZ und Bauweise in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Baufenstertiefen gewährleisten eine gewisse Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um sicherzustellen, dass kein geparktes Kfz in den öffentlichen Straßenverkehrsraum hineinragt. Damit ein gewisser Stauraum vor Garagen für einen zweiten Stellplatz freigehalten werden muss, wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden muss.

Grundsätzlich können gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sowie auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zugelassen werden.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Die Sichtfelder wurden gemäß RAS 06 Tabelle 59 entsprechend der geplanten zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berechnet.

3.7 Verkehrsflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Straßenkanten entsprechen der Straßenplanung des Ingenieurbüros Gugel aus Schallstadt.

Maßgebend für die Höhe der Planstraßen ist der Eintrag in der Planzeichnung. Um im Rahmen der Erschließungsplanung einen erforderlichen Spielraum offen zu halten, ist eine Abweichung dieser Straßenhöhen um 0,20 m nach oben bzw. nach unten möglich.

D.h., dass die in der Planzeichnung eingetragenen Straßenhöhen von den tatsächlichen Straßenhöhen abweichen können [*wird zur Offenlage eingepflegt*].

Die Fahrbahnbreiten ergeben sich laut Richtlinie aus den Nutzungsansprüchen und der Erschließungsbedeutung. In reinen Wohnstraßen geht man bspw. davon aus, dass hauptsächlich der Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw abgedeckt werden muss und somit eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausreicht (zzgl. 1,50 m Gehweg). In Gewerbegebieten sind Straßenbreiten von 6,50 m erforderlich, um den Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw abzudecken. Im vorliegenden Fall weicht die Erschließungsbedeutung durch den Feuerwehrneubau vom klassischen Wohngebiet ab. Die Nutzungsansprüche werden durch die Feuerwehr und die landwirtschaftlichen Fahrzeuge und damit die Breite von 6,00 m (in Teilen zzgl. 1,50 m Gehweg) begründet.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist am Ende der geplanten Stichstraße eine Wendanlage vorgesehen, welche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug konzipiert ist.

3.8 Grünordnerische und ökologische Maßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen im Südwesten mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft.

Der Erlengraben wurde vermessen und in die Planzeichnung aufgenommen. Zum Schutz des Gewässers wird der Erlengraben und seine Böschung nicht neu überbaut. Die nördliche Straßenkante der Planstraße liegt auf der nördlichen Straßenkante des bereits heute asphaltierten Wirtschaftswegs. Für die öffentliche Grünfläche im Norden mit der Zweckbestimmung „Grabenböschung“ gelten die Bestimmungen eines Gewässerrandstreifens. Das heißt, dass das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, nicht zulässig. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist unzulässig. Das Auffüllen bzw. die Anhebung des Geländeniveaus ist nicht zulässig. Bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind nicht zulässig. Da sich zudem bereits heute der asphaltierte Wirtschaftsweg, der parallel zum Erlengraben verläuft, innerhalb des 5 m Abstands zur Böschungsoberkante befindet, wird von der Festsetzung eines Gewässerrandstreifens abgesehen.

Im Wohngebiet sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird den Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach- und Fassadeneindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig. Aus dem gleichen Grund sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

Die festgesetzten Baum- bzw. Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Abfallplätzen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.1 Dächer und Fassaden

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind daher Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 25° sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45° zulässig. Bei Garagen und Carports soll ein relativ großer Spielraum bei der Dachgestaltung eröffnet werden. Daher sind diese mit einer Dachneigung von 0° bis 45° herzustellen.

In der Fläche für Gemeinbedarf werden zudem Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15° sowie Pultdächer von 5 bis 20° zugelassen.

Bei einem Hauptgebäude (auf dem Grundstück der Feuerwehr), Nebengebäuden, Garagen und Carports mit Flachdach- oder flach geneigten Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Terrassenüberdachung, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, da bei diesen Überdachungen aufgrund der notwendigen Belichtungsfunktion eine Begrünung nicht sinnvoll ist. Gleiches gilt für einen ggf. notwendigen Schlauchturm der Feuerwehr und technisch bedingte Überdachungen.

Als ortstypische Elemente sind Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren im gesamten Plangebiet zulässig. Diese sind jedoch zusammengerechnet nur bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.

Wellfaserzement, Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien werden als ortsuntypische Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen, da sie die Dachlandschaft negativ beeinflussen würden. Davon ausgenommen sind jedoch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

Aus gestalterischen Gründen sind spiegelnde Materialien, mit Ausnahme von Glasflächen und Photovoltaikanlagen, bei der Fassadengestaltung unzulässig.

4.2 Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird geregelt, dass Aufschüttungen eine Höhe von 0,50 m –vertikal gemessen– gegenüber der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen.

4.3 Einfriedungen

Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Gehölzpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Die Höhe lebender Einfriedungen, wie einer

Hecke, zum Nachbargrundstück ist ferner bereits gemäß § 12 (1) Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg auf maximal 1,80 m und einem Abstand von 0,50 m beschränkt.

Aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Verletzungen ist Stacheldraht nicht zulässig.

4.4 Abfallplätze

Nicht zuletzt sind zum Schutz des Orts- und Straßenbildes Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

4.5 Außenantennen und Niederspannungsleitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsleitungen nicht zugelassen.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein einzelner Stellplatz pro Wohneinheit im ländlichen Raum, wozu auch Sexau zählt, meistens nicht aus. Zugleich besitzen die untergeordneten Erschließungsstraßen teilweise eine hohe Aufenthaltsqualität, die daher nicht zusätzlich mit parkenden Kfz beeinträchtigt werden sollen. Insbesondere im Umfeld des geplanten Feuerwehrgerätehauses sind im Straßenraum parkende Autos, die in Alarmfällen potenzielle Hindernisse darstellen können, zu vermeiden.

Gemäß § 37 (1) LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die LBO gibt aber gleichzeitig in § 74 (2) Nr. 2 LBO die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Vor diesem Hintergrund wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze erhöht. Als notwendige Stellplätze werden dabei auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet. Ausnahmen von der Stellplatzverpflichtung können im Einzelfall für Anlagen des betreuten Wohnens, für Seniorenwohnanlagen oder andere Wohnungen (z.B. Behinderten- oder Einliegerwohnungen), bei denen davon auszugehen ist, dass diese einen geringeren Stellplatzbedarf aufweisen, zugelassen werden.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Ingenieurbüro Gugel aus Schallstadt hat bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzepts den Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen und die Starkregenbetrachtung des Ingenieurbüros BIT Ingenieure aus Freiburg berücksichtigt. Die fertiggestellten Gutachten werden zur Offenlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Gemäß des Geotechnischen Berichts weisen die bindigen Deckschichten

erfahrungsgemäß aufgrund ihres hohen Feinkornanteils eine zu geringe Durchlässigkeit auf und sind deshalb für eine ordnungsgemäße Versickerung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht geeignet.

Das Plangebiet wird daher entsprechend den Berechnungen des Ingenieurbüros Gugel im Trennsystem entwässert. Zur Entlastung der Abwasseranlagen und des weiterführenden Gewässers ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und die Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen. Gemäß den ersten Berechnungen des Ingenieurbüros Gugel aus Schallstadt muss für die Bemessung der Retentionszisterne je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Volumen von 3 m³ bereitgestellt werden. Der zulässige Drosselabfluss beträgt je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 0,69 l/s. Das Rückhaltevolumen von begrünten Dächern kann bei der Berechnung der Retentionszisterne berücksichtigt werden.

Die Retentionszisternen haben die Aufgabe Regenwasser kurzfristig zurückzuhalten um die örtliche Kanalisation sowie das weiterführende Gewässer (Brettenbach) nicht zusätzlich zu belasten. Die Zisterne dient als Zwischenspeicher bei Regenereignissen. Deshalb muss der Eigentümer dafür sorgen, dass es sich um ein „zwangsentleertes“ Volumen handelt, welches immer zur Verfügung steht. Bei Trockenwetter darf also kein Niederschlagswasser in der Zisterne zwischengespeichert werden. Sie ist über eine Pumpe oder im Freispiegelabfluss nach jedem Regenereignis automatisch zu leeren. Ohne die Zwangsentleerung könnte das vorgeschriebene Volumen als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zwischengespeichert und genutzt werden. Sollte es unmittelbar nach dem ersten Regen zu einem zweiten kommen, wären die Speicher noch gefüllt und es würde zu keiner Abminderung des Regenwetterabflusses (gedrosselten Einleitung) kommen. Sofern Niederschlagswasser für anderweitige Zwecke (Gartenbewässerung, Brauchwasser o.ä.) genutzt werden soll, ist der Speicher um das benötigte Zusatzvolumen zu erweitern.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Regenrückhalteanlage zu errichten. Die weiteren Angaben für diese Regenrückhalteanlage wird zur Offenlage bereitgestellt.

5 UMWELTBELANGE

5.1 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 Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach wird dazu ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Umweltbericht liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden in den Festsetzungs-

bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

5.2 Artenschutzgutachten

Durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle aus Waldkirch wird parallel zum Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Erfassung und Beurteilung erarbeitet und soll zur Offenlage fertiggestellt werden.

In der vorläufigen artenschutzrechtlichen Erfassung und Beurteilung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann (Vermeidungsmaßnahmen). Ebenso kann durch die zeitlich vorgezogene Herstellung von Ersatzhabitaten bzw. Habitatstrukturen die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (§ 44 (5) BNatSchG).

Die folgenden im Artenschutzgutachten formulierten und artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Brutvögel

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassung wurden insgesamt sechzehn Vogelarten im Plangebiet und angrenzendem Wirkraum erfasst. Davon sind acht Arten wertgebend (Anhang 1 der VS-RL, streng geschützt, Roten-Liste-Arten). Die restlichen acht weiteren europäischen Vogelarten haben einen günstigen Erhaltungszustand. Im Plangebiet brütete zwei wertgebende Art und vier weitere Arten. In der angrenzenden Umgebung brütete zwei wertgebende und zwei weitere Art. Drei wertgebende und zwei weitere Art nutzten das Plangebiet als Nahrungshabitat.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen ist eine Vermeidung des Verbotstatbestandes möglich.

V1a: Als geeignete Vermeidungsmaßnahme wird eine **Bauzeitenregelung** festgelegt. Rodungen und der Rückschnitt bzw. das Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen (entsprechend § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG). Somit kann die Zerstörung von Eiern oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden.

V2: Ein **freier Anflug** an die Gebäude des Kleintierzuchtvereins muss während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gewährleistet sein.

Zudem ist folgende Ausgleichsmaßnahme geplant:

vA1a: Installation von Kunstquartieren in räumlich- funktionalem Zusammenhang. Installation und dauerhafte Unterhaltung (jährliche Kontrolle und bedarfsweise Reinigung) sowie Ersatz bei Ausfall: zwei Nisthilfen für Blaumeisen, vier Nisthilfen für Kohlmeisen und Feldsperlinge sowie zwei Nisthilfen für Stare. Wenn möglich sind die Kunstquartiere innerhalb des Plangebiets zu installieren. Falls dies nicht möglich ist, wird empfohlen, Alternativstandorte auf öffentlichen Grünflächen zu suchen. Bei der Auswahl/Beschaffung und Installation der Kunstquartiere ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) hinzuzuziehen.

Fledermäuse

Durch die Beseitigung von Habitatbäumen können dort überwinternde, sich fortpflanzende oder nächtigende Fledermäuse getötet werden.

Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ist eine Vermeidung des Verbotstatbestandes möglich.

V1b: Die Höhlen- und /oder Spaltenquartiere sind durch ökologische Baubegleitung bei warmer Witterung >15° C und außerhalb der Wochenstuben-, und Überwinterungszeit auf Besatz zu prüfen (günstigster Zeitraum: September). Eventuell vorkommende Fledermäuse flüchten. Die Quartiere sind reusenartig zu verschließen. Danach können die Bäume zur Fällung freigegeben werden. Als Ersatz für die ausgefallenden Quartiere sind Kunstquartiere (Maßnahme vA1b) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

V2: Ein **freier Anflug** an die Gebäude des Kleintierzuchtvereins muss während der Wochenstubenzeit (1.März bis 30. September) gewährleistet sein.

V3: Außenbeleuchtung. Eine zusätzliche, direkte Einstrahlung von Außenbeleuchtungen kann dazu führen, dass jagende und/oder sich in der Umgebung fortpflanzenden Fledermäuse gestört werden. Daher sollte eine Beleuchtung des Außenbereichs (hier: Straßenbeleuchtung) nur dort erfolgen, wo dies für die menschliche Sicherheit erforderlich ist. Die Beleuchtung ist UV-arm auszuführen, insb. Wellenlängen von <540 nm sind zu vermeiden – beispielsweise durch Filter (rechtlicher Bezug/in Änderung: § 21 Abs.1-3 NatSchG).

Im Geltungsbereich der geplanten Bebauung sind potenzielle Quartiere vorhanden, die durch die Bebauung zerstört werden. Des Weiteren stellt die Obstplantage ein wichtiges Jagdhabitat dar. Der Verbotstatbestand tritt ein. Es sind daher die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (vA) geplant:

vA1b: Kunstquartiere. Vorgezogen zum Eingriff sind als Ersatz für jede Höhle und Spalte mit mittlerer Eignung ein Kunstquartier, für jede Höhle und Spalte mit optimaler Eignung je zwei Kunstquartiere in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu installieren (nach derzeitigem Stand elf Höhlenquartiere und ein Spaltenquartier). Es wird bevorzugt, die Quartiere in Grünflächen im umgebenden Raum anzubringen. Hinzuzuziehen ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung). Die Kunstquartiere sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Wahl der Kunstquartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

vA2: Habitatbäume. Pro gefällttem Habitatbaum ist ein neuer Habitatbaum auszuweisen. Insgesamt sind dies zehn Stück. Die Ausweisung muss in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet (bis 1,0 km Umkreis, z.B. im Wald oder der Gehölzgalerie am Brettenbach) erfolgen. Die Auswahl erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Körnerbock

Im süd-westlich stehendem Habitatbaum wurden zahlreiche Bohrlöcher gefunden, die wahrscheinlich von den Larven des Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) stammen. Der Körnerbock ist gemäß BArtSchV streng geschützt und fällt daher unter das Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es in der Umgebung des Plangebiets noch vergleichbare im Absterben befindliche Obstbäume, welche sich als Habitat für den Totholzkäfer eignen. Diese werden allerdings zunehmend entfernt. Insofern ist ein Erhalt des betreffenden Baums (auch in gefällttem Zustand an einem anderen Ort) von Bedeutung aber auch die Förderung bzw. Sicherung anderer absterbender Obstbäume. Wenn der alte Baum im Osten des Plangebiets gefällt und anschließend verbrannt oder zerkleinert wird, können darin befindlich Käfer und ihre Entwicklungsstadien (Larven) getötet werden. Auch eine Umlagerung kann dazu führen, dass sich die Larven nicht weiter entwickeln können und dadurch absterben.

Es ist folgende Vermeidungsmaßnahme geplant:

V4: Erhalt des gefälltten Baums im räumlichen Zusammenhang, idealerweise in der Nähe neu ausgewiesener Habitatbäume (vgl. Maßnahme vA2). Der Baum samt Wurzelballen ausgegraben und aufrecht an anderer Stelle wieder eingegraben. Dabei muss nicht der ganze Wurzelballen erhalten bleiben, sondern nur ein zentraler Teil von ca. 50 cm Durchmesser. Der gefällte Baum wird aufrecht gelagert (Tipi). So bleibt er kurzfristig als Fortpflanzungsstätte erhalten.

Viele Käferarten reagieren empfindlich auf Außenbeleuchtung. Von der ohnehin vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme **V3** für die Fledermäuse profitieren auch die Käfer.

Durch die Entfernung des Habitatbaums geht er mittelfristig als Fortpflanzungsstätte verloren. Bei fachgerechter Durchführung der folgenden Vermeidungsmaßnahme kann der Verbotstatbestandes teilweise vermieden werden.

Zusätzlich ist die Ausgleichsmaßnahme **vA2: Habitatbäume** (s. oben) neben den Fledermäusen auch für den Körnerbock geplant.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die geplante Umnutzung werden im Geltungsbereich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Umfang von ca. 0,97 ha in Anspruch genommen. Das heißt, dass diese damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und daher die Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet.

Insbesondere ist geplant, dass der landwirtschaftliche Weg, der südlich in den Geltungsbereich mündet, innerhalb des Plangebiets weitergeführt wird. So soll gewährleistet werden, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge auch weiterhin den Planbereich durchfahren können. Des Weiteren dient der südöstliche Wirtschaftsweg der Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Teils des Flst.Nr. 156.

Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten.

7 IMMISSIONEN

7.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des Abstandes zwischen diesen Flächen und dem Allgemeinen Wohngebiet, wird nicht von einer Gefahr durch Spritzmittelabdrift ausgegangen. Ferner wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese, soweit sie nicht die Werte nach TA-Luft überschreiten, als ortsüblich hinzunehmen sind.

7.2 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung für das Feuerwehrgerätehaus wurde durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim eine erste Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erarbeitet. Im Ergebnis heißt es, dass der Standort für ein Feuerwehrgerätehaus aus schalltechnischer Sicht geeignet ist, wenn die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen (zeitliche Beschränkung des Übungsbetriebs; Einhaltung von gebotenen Abständen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Feuerwehrgerätehaus bzw. dessen Stellplätzen; ggf. Errichtung einer Lärmschutzwand) umgesetzt werden.

Da erst nach der frühzeitigen Beteiligung im Zuge einer Mehrfachbeauftragung die Vorhabenplanung und damit auch die konkrete Anordnung von Feuerwehrgerätehaus und dessen Stellplätzen feststehen wird, soll auch erst darauf aufbauend das Schallgutachten überarbeitet und fertiggestellt werden. Dabei werden dann die mit dem Feuerwehrgerätehaus verbundenen Geräuschemissionen im Regel- und Notfallbetrieb im Zusammenhang mit der geplanten und der bestehenden Wohnbebauung betrachtet. Zur Offenlage werden dann auch die gebotenen Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

8 HOCHWASSER

Nach Aussagen der Hochwassergefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der LUBW wird der Geltungsbereich im Hochwasserfall nicht eingestaut.

9 STARKREGEN

Die Ergebnisse des ersten groben Rechenlaufs des Starkregenrisikomanagements von Seiten des Ingenieurbüros BIT Ingenieure AG aus Freiburg weisen darauf hin, dass Teilbereiche des Planbereichs bei einem Starkregenereignis bis zu 30 cm eingestaut werden könnten.

Daher wird von Seiten des Ingenieurbüros BIT Ingenieure empfohlen, dass bei der Bebauung des Plangebiets der Umgang mit dem von Süden kommenden Fließweg zu berücksichtigen ist, damit es weder zu einer Gefährdung der Flächen selbst noch zu einer Verschlechterung der Unterlieger kommt. Zudem könnten durch geeignete Maßnahmen zur Reduktion des Fließweges von Süden (im Rahmen der Bebauung) auch die Abflussmengen auf der „Höchststraße“ und der Straße „Am Erlengraben“ zusätzlich verringert werden, was die Überflutungsgefahr in diesem Bereich weiter mindern würde. Dem Ausfern des Erlengrabens durch Überschreiten der Leistungsfähigkeit der Verdolung sollte entgegengewirkt werden. Die Situation könnte durch eine Verbesserung der Einlaufsituation und der Schaffung eines Retentionsraums oberhalb entschärft werden.

Konkret ist aus derzeitiger Sicht denkbar, dass das von Süden her auf dem Wirtschaftsweg ankommende Wasser in einer Mulde zur Versickerung gebracht wird. An den Wasserkanal der neuen Straßen sollte dann nur der Überlauf angeschlossen werden. Zudem ist vorstellbar, dass der Einlauftrichter des 800er Kanals für den Erlengraben optimiert wird, sodass die Überflutung der Straßenverkehrsfläche nördlich der Wohnbauplätze verhindert oder minimiert wird. Es stellt sich auch die Frage, ob für den entfallenden Kanal DN 300 der neue Kanal des Baugebietes an den Schacht beim Beginn der 1000er Haltung angeschlossen wird. Außerdem könnte man östlich des Feuerwehrgebäudes Maßnahmen zur Rückhaltung vorsehen.

Grundsätzlich gilt, dass die zusätzliche Ableitung von Oberflächenwasser aus der neu geplanten Bebauung in Richtung der benachbarten Grundstücke und Straßen verhindert werden sollte.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt diese erste Starkregenbetrachtung der BIT Ingenieure. Die Berechnungen und Überlegungen zum Umgang mit dem Starkregenrisiko sind jedoch noch nicht endgültig abgeschlossen.

Auf Baugenehmigungsebene werden voraussichtlich wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

10 KAMPFMITTEL

Durch das Ingenieurbüro LBA Luftbildauswertung GmbH aus Stuttgart wurde eine Vorkundung auf Kampfmittelbelastung erarbeitet. Ohne eine Garantie aussprechen zu

können wird hier davon ausgegangen, dass die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen durchgeführt werden können. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das hierfür auszubauende Leitungs- und Kanalnetz der Gemeinde Sexau. Das Plangebiet kann dann über das öffentliche Netz mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Im Rahmen der Offenlage folgt ein Löschwasser-nachweis.

12 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist, entstehen neben den Kosten für das planungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes. Darunter fallen auch die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung des hydrologisch gebotenen Regenrückhaltebeckens.

14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 2.100 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ | ca. 6.480 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 1.730 m ² |
| Wirtschaftswege | ca. 280 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 430 m ² |
| Wasserfläche | ca. 150 m ² |
| Summe / Geltungsbereich | ca. 11.170 m² |

Sexau, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmen.

Sexau, den

Bürgermeister

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 __.__._____

Sexau, den

Bürgermeister