

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Moos II", Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moos II" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen sowie der Erschließung des Gebietes zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Mit dem Baugebiet "Moos II" soll, nachdem im zuvor erschlossenen Baugebiet alle Bauplätze veräußert bzw. bebaut sind, dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger entsprochen werden.

Mit der Realisierung dieses Wohngebietes soll dem Bedarf der Gemeinde für die nächsten Jahre Rechnung getragen werden.

Die Größe des Baugebietes resultiert aus der wachsenden Nachfrage von ortsansässigen Bauwilligen, wobei eine Erschließung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen ist. Durch das neu geplante Wohngebiet wird eine sinnvolle Abrundung des östlichen Ortsrandes von Sexau und ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen.

2.0 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen erstellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet Wohnbaufläche, für den Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Lörchstraße Mischbaufläche aus.

Im Osten überschreitet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche.

Diese Fläche wurde jedoch mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch ausgewiesen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich genehmigt.

Die Umwandlung der Mischbaufläche in Wohnbaufläche entlang der Lörchstraße ist unter Pkt. 3.0 Städtebauliche Konzeption näher erläutert und ist im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nachzuvollziehen.

Die an der Waldkircher Straße vorgesehene Erweiterung des Baugebietes mit 7 Bauplätzen ist im genehmigten Flächennutzungsplan wie auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht enthalten.

Betrachtet man diese Erweiterung nur unter dem Gesichtspunkt des Baugebietes "Moos II" so treten diese geplanten Bauplätze sicherlich als "lineare Ausdehnung" in Erscheinung. Im Hinblick auf eine künftige Erweiterung des Baugebietes "Moos II" in östlicher Richtung kann unter Einbeziehung dieser Bauplätze eine Abrundung des östlichen Ortsrandes von Sexau geschaffen werden, die aus städtebaulicher Sicht insgesamt nicht negativ in Erscheinung tritt.

Desweiteren handelt es sich hier um gemeindeeigenes Gelände. Mit der Ausweisung dieser Fläche besteht seitens der Gemeinde die Möglichkeit ortsansässigen Bauwilligen kostengünstig Bauland anzubieten, die nicht Grundstückseigentümer im Gebiet "Moos II" sind. Daher ist die Ausweisung dieser Fläche auch aus der Sicht der Baulandpolitik der Gemeinde zu begründen und zu befürworten. Eine "Entwicklung" dieses Bereiches aus dem Flächennutzungsplan erscheint aus den vorgenannten Gründen damit gegeben. Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung der 7 Bauplätze planungsrechtlich nachzuvollziehen.

Der vorliegende Bebauungsplan verdeutlicht die Erfordernis, den Bereich insgesamt zu überplanen unter Berücksichtigung der späteren Anbindung an die L 186 und der Realisierung in Bauabschnitten.

Es ist eine stufenweise Erschließung und Realisierung des Baugebietes unter Beachtung der Aspekte Erschließungskonzept und Eigentumsverhältnisse vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Moos II" umfaßt im nördlichen Bereich einen Teilbereich (Moosweg) des genehmigten Bebauungsplanes "Zehnerhag - Wegacker". Mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan "Moos II" wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes "Zehnerhag - Wegacker" aufgehoben. Dieser Bereich wird im genehmigten Bebauungsplan "Zehnerhag - Wegacker" entsprechend gekennzeichnet.

Desweiteren umfaßt der Bebauungsplan Teilflächen, die in dem früheren Ortserweiterungsplan ("Gemeinde Sexau - Gewinn Moos - Ortserweiterung, Aufbauplan") einbezogen waren. Sofern dieser Aufbauplan noch rechtliche Verbindlichkeit besitzt, wird er mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan "Moos II" in diesem Geltungsbereich aufgehoben.

3.0 Städtebauliche Konzeption Erschließung - Bebauung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 5,32 ha und liegt im Osten von Sexau, nördlich der Landesstraße L 186.

Im Norden grenzt das künftige Baugebiet an den Moosweg. Des weiteren wurde östlich der Lörchstraße die bestehende Bebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Die ursprünglich im Geltungsbereich miteinbezogene bestehende Bebauung entlang der Waldkircher Straße wurde wieder herausgenommen, da seitens der Grundstückseigentümer kein Interesse an der Überplanung ihrer Grundstücke bestand.

Zusätzlich erweitert wurde der Geltungsbereich im südöstlichen Teil im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes um ein Grundstück. Mit der Flächensicherung für den Kreisverkehrsplatz ergaben sich hier Restflächen, so daß hier noch ein Baufenster für ein freistehendes Einzelhaus ausgewiesen wurde. Damit ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ortsabrundung auch für den Bereich südlich der L 186.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in 3 Bauabschnitten zu realisieren. Dabei ist der 1. Bauabschnitt im nördlichen Teil im Anschluß an die bestehende Bebauung im Moosweg bis zur Planstraße A geplant. Als 2. Bauabschnitt soll danach der an die vorhandene Bebauung in der Lörchstraße angrenzende Bereich südlich der Planstraße A und als 3. Bauabschnitt der südöstliche Teil des Planungsgebietes realisiert werden.

Im Vorfeld der Planungen wurden Überlegungen angestellt, inwieweit das Planungsgebiet an das überörtliche Straßennetz sinnvoll angebunden werden kann.

Unter Berücksichtigung einer evtl. künftigen Erweiterung des geplanten Baugebietes in östlicher Richtung wurde in einer Voruntersuchung die Möglichkeit einer Anbindung des Baugebietes an die L 186 geprüft. Da im Bereich der bestehenden und fast geschlossenen Bebauung entlang der L 186 keine Anschlußmöglichkeiten mehr bestehen, wurde eine Anbindung südöstlich der bestehenden Bebauung - aufgrund eines zu erhaltenden Einzelbaumes noch um eine Grundstückstiefe abgerückt - vorgesehen.

Bis zur Realisierung der evtl. Erweiterung des Baugebietes kann damit das Baugebiet "Moos II" über den provisorisch mit 3 Ausweichstellen aufgeweiteten Wirtschaftsweg - als vorläufige Erschließung - angebunden werden. Um eine erhöhte Verkehrsbelastung der Grundstückseigentümer an der Waldkircherstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich langfristig zu vermeiden, soll mit der Realisierung der Erweiterung des Baugebietes "Moos II" die Planstraße C durch eine Wendeplatte abgehängt werden, so daß der provisorisch ausgebaute Wirtschaftsweg wieder eine untergeordnete Funktion als Wirtschaftsweg und Zufahrt zur Gärtnerei erhält. Die künftige Anbindung des Baugebietes erfolgt dann über die Fortsetzung der Planstraße A in östlicher Richtung.

Die vorgeschlagene Anbindung an die L 186 hat zum Vorteil, daß für die vorhandene Gärtnerei auf dem Flst.Nr. 1022 und 1023 eine verbesserte Zufahrtsmöglichkeit entsteht.

Die geplante Anbindung des Baugebietes an die L 186 wurde im Vorfeld der Planung mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Ein Zufahrtsverbot im Außenbereich an der L 186 wurde im Plan ausgewiesen.

Da im Zusammenhang mit der Anbindung des neuen Baugebietes an die L 186 auch immer wieder die Problematik der "Verkehrsberuhigung" im Bereich der Ortsdurchfahrt auftaucht, und seitens der Gemeinde nach wie vor der Gedanke verkehrsberuhigender Maßnahmen im Bereich der Ortseinfahrt weiterverfolgt wird, wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt im Bebauungsplan die Vorhaltefläche für einen Kreisverkehr ausgewiesen.

Um das Bebauungsplanverfahren zeitlich nicht zu verzögern, wurde, auch wenn hierzu noch keine Detailplanung vorliegt, der notwendige Flächenbedarf für den Kreisverkehr durch die entsprechende Ausdehnung des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert. Bis zur Realisierung des Kreisverkehrs besteht die Möglichkeit, seitens der Gemeinde nach Absprache mit dem Straßenbauamt und dem Landratsamt einen herkömmlichen Anschluß an die L 186 zu bauen, so daß 6 Bauplätze nördlich der L 186 auch schon vor dem Bau des Kreisverkehrs bebaut werden können. Aus dem der Begründung beigefügten Deckblatt, das diese "Zwischenlösung" aufzeigt, geht hervor, daß durch die Baugrenzen im Bereich der Einmündung auch bei Realisierung der "Zwischenlösung" ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind. Somit kann mit einem sachgerechten Zwischenausbau des Einmündungsbereichs Planstraße A1 / L 186 die Gemeinde relativ kurzfristig ortsansässigen Bürgern Bauplätze kostengünstig zur Verfügung stellen.

Für die innere Erschließung des Baugebietes ergeben sich 2 Haupterschließungsachsen - die Planstraße A in Ost-West-Richtung mit Einmündung in die Lörchstraße im Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes Flst.Nr. 1042/5 gegenüber der Einmündung Breitestraße sowie die Planstraße B in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an den Moosweg. Mit der Anbindung des Baugebietes an das bestehende Straßennetz in 3 Bereichen wurde versucht eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrszu- und -abflusses zu schaffen.

Die ursprünglich vorgesehene Anbindung des Planungsgebietes über das Gelände der "Alten Ziegelei" an die Lörchstraße wird aus städtebaulicher Sicht nachwievor bevorzugt, kann aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht weiterverfolgt werden. Die Darstellung der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Planstraße A in die Lörchstraße zeigt, daß ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Anwohner in der Lörchstraße wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die künftig zu erwartenden Immissionsbelastungen im Bereich dieses neuen Anschlusses überschläglich ermittelt und geprüft. Es hat sich gezeigt, daß aufgrund der geringen Verkehrsmenge die Grenzwerte für Schallschutz nicht annähernd erreicht werden und auch bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung nicht erreicht würden.

Im Zuge des Bebauungsplanes soll auch eine verbesserte Wendemöglichkeit im Bereich des Siedlungsweges geschaffen werden. Hier ist im südlichen Bereich des Siedlungsweges eine ausreichend dimensionierte Wendepalette ausgewiesen.

Die Restfläche des entfallenden Wendebereiches soll den privaten angrenzenden Grundstück zugeschlagen werden. Die Anlage dieser neuen verbesserten Wendemöglichkeit, insbesondere für Müllfahrzeuge erscheint im Hinblick auf die geplante Neubebauung östlich des Siedlungsweges und des damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen erforderlich.

Da der Moosweg mit der Realisierung des Baugebietes Erschließungsfunktion übernimmt, ist ein Ausbau des Moosweges im südöstlichen Bereich mit Fortführung eines einseitigen Gehweges vorgesehen, wobei der Wohnstraßencharakter bei der Gestaltung beibehalten werden soll.

Die innenliegenden Bereiche werden durch die Wohnwege D, E, F und G sowie den Siedlungsweg erschlossen.

Im nördlichen Bereich wurde eine fußläufige Verbindung vom Siedlungsweg zur Planstraße A und zum Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Wohnweg C, der Siedlungsweg sowie die Wohnwege D, E, F und G werden entsprechend ihrer Funktion und Nutzung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Entlang der Planstraße A wurden öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkern, im Bereich der Planstraße A und der Wohnwege C und F in Form von Senkrechtparkern sowie im Bereich des Kinderspielplatzes in Form von Schrägparkern ausgewiesen. Somit wurde eine optimale Verteilung der Parkmöglichkeiten im Baugebiet erzielt. Es ergibt sich damit 1 öffentlicher Stellplatz pro 5 - 6 Wohneinheiten.

Es ist weiter beabsichtigt, das Planungsgebiet insgesamt als "Zone 30 km/h" auszuweisen.

Bei der Festsetzung der Nutzung des Planungsgebietes wurde differenziert zwischen Bereichen mit bestehender Bebauung und Bereichen, die vollkommen neu überplant wurden.

Das neu überplante Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet 2" (WA 2), der Bereich der bestehenden Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet 1" (WA 1) ausgewiesen.

Bei der Ausweisung des Bestandes entlang der Lörchstraße als "Allgemeines Wohngebiet" erhält die bestehende Bebauung mit der derzeitigen Nutzung Bestandsschutz, wobei der Landmaschinenbetrieb zur Aussiedlung vorgesehen ist. Dies erfolgte im Hinblick darauf, daß die im Anschluß neu geplante Wohnbebauung ebenfalls zu schützen ist und daher der Bestand langfristig als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden soll. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin zulässig.

Für den als "WA 1" ausgewiesenen Bereich (Nutzungszone 6), bei dem es sich überwiegend um Bestand handelt, wurden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Dieser Bereich der Nutzungszone 6 ist im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 2 BauGB zu sehen. Der Umfang von evtl. Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen regelt sich hier auch weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtslage im Rahmen von § 34 BauGB.

Hinsichtlich der Nutzung sollen im "Allgemeinen Wohngebiet" lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden, da dies aufgrund der Erschließungssituation im Bereich der Lörchstraße aus planerischer Sicht nicht befürwortet wird. Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im "Allgemeinen Wohngebiet 2" wurden die gleichen Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll z.B. die Ansiedlung eines Tagescafés o.ä. ermöglicht werden, die Ansiedlung eines Lokales mit verstärktem "Abendbetrieb" jedoch eingeschränkt werden, da aus Erfahrung der Gemeinde damit Konflikte hinsichtlich Lärmbelästigungen zu befürchten sind.

Desweiteren wurde mit der gleichen Begründung festgesetzt, daß Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung nicht zulässig, Kleintierhaltung nur in beschränktem Umfang zulässig ist.

Die Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung "Wohnen" stehen müssen, ergibt sich auch aus der Erfahrung der Gemeinde in anderen Bereichen, in denen im rückwärtigen Bereich sich kleinere, Werkstätten und Schuppen mit einer gewissen Tendenz zur gewerblichen Nutzung entwickelt haben, die dann im Konflikt mit der Wohnnutzung standen.

Die Nutzung des "Allgemeinen Wohngebietes 2" (WA 2) ist gegliedert in freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Flächen für den Mietwohnungsbau.

Zur Landesstraße, zur bestehenden Bebauung hin sowie auch zur freien Landschaft wurde eine lockere eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, so daß sich gerade zur freien Landschaft in östlicher Richtung hin ein harmonischer Übergang ergibt.

Im Innenbereich des Planungsgebietes wurde zur Betonung des Platzbereiches im Einmündungsbereich Planstraße A / B eine zweigeschossige Bebauung u.a. für den Mietwohnungsbau vorgesehen. Im Hinblick auf die vorhandene Bau- und Wohnungsstruktur der Gemeinde wurde eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Denkbar wäre Mietwohnungsbau in "kleineren Einheiten" mit max. 6 Wohnungen pro Gebäude auszuweisen.

Im Hinblick auf die Problematik der Ausweisung von ausreichend privaten Stellplätzen auf eigenem Grundstück wurde für diese Bereiche festgesetzt, daß 75% der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind, soweit Sie nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Im Bereich des Moosweges, der Planstraße B und der Wohnwege E und F wurden jeweils zweigeschossige Reihenhaushausgruppen bzw. Doppelhäuser als sehr flächensparende Bauform für kostengünstiges bzw. -kostensparendes Bauen angeordnet, die den jeweiligen Platzbereich betonen sollen.

Bei einem relativ kleinen Grundstückszuschnitt von \varnothing ca. 480 m² ergibt sich eine angemessene Verdichtung des Gebietes.

Mit einer Mischung verschiedener Bebauungsmöglichkeiten wird bei ca. 73 Bauplätzen, einer möglichen Schaffung von ca. 108 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegung von ca. 3,0 bzw. 1,5 Einwohner/ Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 69 EW/ha erzielt. Begründet mit den relativ kleinen Grundstückszuschnitten und der häufig anzutreffenden Problematik der Ausweisung von ausreichend privaten Stellplätzen auf einem Grundstück, wird für die eingeschossigen Gebäude wie auch für die "schmalen", zweigeschossigen Reihenhaustypen festgesetzt, daß max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll desweiteren verhindert werden, daß zur Realisierung von Einliegerwohnungen in größerem Umfang in das bestehende Gelände eingegriffen wird und sich sowohl am Ortsrand zur freien Landschaft als auch zur bestehenden Bebauung ein städtebauliches unbefriedigendes Bild bietet.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper wird mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudetiefe sowie der Wand- und Firsthöhe versucht, in diesem Gebiet Gebäude zu erhalten, die in der Proportion der umgebenden Bebauung angepaßt sind.

Die rückwärtigen Bereiche der Flst.Nr. 1047 und 1048 wurden in Absprache mit den Grundstückseigentümern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen.

4.0 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde im Vorfeld der Planung eine "Schalltechnische Untersuchung" mit Nachtrag I für die geplante Bebauung entlang der L 186 durchgeführt.

Die "Schalltechnische Untersuchung" mit Nachtrag I, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, hat ergeben, daß aufgrund des Verkehrslärms der L 186 grundsätzlich Lärmschutzmaßnahmen zur Verringerung der Immissionspegel erforderlich werden.

Da aus städtebaulicher Sicht sowie aufgrund der geplanten Anlage des Kreisverkehrs aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form eines Walls in diesem Bereich ausscheiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß an den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Fassadenseiten passiver Lärmschutz erforderlich ist, um die Innenraumpegel einzuhalten. Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind der "Schalltechnischen Untersuchung" mit Nachtrag I zu entnehmen.

Auch die zu erwartenden Immissionen im Freibereich wurden im Untersuchungsbericht ermittelt und flächenhaft dargestellt. Da diese Werte überschritten werden, aktive Lärmschutzmaßnahmen aus o.g. Gründen ausscheiden, sind nach Festlegung der konkreten Bauwerkplanung und der beabsichtigten Nutzung des Freibereiches vom jeweiligen Bauherrn entsprechende Maßnahmen (z.B. Gartenmauer, Pergolen, Sichtschutzwand oder ähnliches) zum Schutz der sogenannten Außenwohnbereiche vorzusehen.

5.0. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung
lt. § 8a BNatSchG

Konfliktanalyse

Das geplante Baugebiet "Moos II" der Gemeinde Sexau läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

In der folgenden Übersicht wird die Bestandsbewertung und die zu erwartenden Eingriffe den landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe darstellen, gegenüberstellt.

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe

Klimapotential

Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Obstplantagen, Kleingärten), die eine Bedeutung bzgl. der Kaltluftproduktion besitzen. Teilweise sind auch Siedlungsflächen im Süden und Nordwesten in das Planungsgebiet einbezogen, die aufgrund der Bebauung und Versiegelung ihre Bedeutung hinsichtlich des Klimapotentials teilweise verloren haben.

Durch die geplante Bebauung werden die landwirtschaftlichen Flächen weitgehend überbaut und befestigt.

Dadurch geht die genannte klimatische Funktion dieser Flächen verloren. Am Tag nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern, Dächer wesentlich mehr Wärme auf, als offene Flächen. In der Nacht geben sie diese gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlen zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwendet, so daß im Vergleich mit bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt. Die Luftfeuchtigkeit ist deshalb über offenem, bewachsenem Boden höher als über versiegeltem.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Aus grünplanerischer Sicht bieten sich die folgenden Ansatzpunkte um eine wirksame Minderung negativer klimatischer Effekte bei einer Bebauung zu erreichen:

- Reduzierung der befestigten Flächen auf eine erforderliche Mindestgröße
- weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Bereichen mit Bäumen
- Begrünung von Fassaden

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Wasserpotential

Die Belange hinsichtlich des Grundwasserschutzes bis der Trinkwassergewinnung werden voraussichtlich nicht berührt, da das Planungsgebiet nach der vorgesehenen Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes für den alten Brunnen Sexau außerhalb der künftigen Abgrenzung der Schutzzonen liegt.

Im Planungsgebiet verläuft in südöstlicher Richtung der Mauergraben, ein kleiner Wiesengraben, der lt. Aussage der Gemeinde nur sehr selten Wasser führt und dadurch seine Funktionen im Wasserhaushalt nicht mehr erfüllt.

Durch die Realisierung des Baugebietes wird die schwach ausgebildete Mulde des Mauergrabens verfüllt und teilweise überbaut.

Durch die geplante Bebauung und das Befestigen von Verkehrsflächen wird der oberirdische Abfluß von Niederschlagswasser verstärkt. Dies führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und kann durch den oberirdischen Abfluß des Niederschlagswasser zur Überlastung der Oberflächengewässer führen, wodurch die Gefahr von Hochwasserereignissen steigt.

Bodenpotential

Für die geplante Bebauung und die Anlage von Straßen wird eine ca. 5,7 ha, große Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, in Anspruch genommen. Nach der ökologischen Standorteignungskarte sind es Flächen, die mit vorwiegend guter Eignung für den Ackerbau und den Obstanbau eingestuft sind.

Durch Überbauung und Versiegelung werden die humosen Lehmböden des Planungsgebietes, die eine hohe Filter- und Puffereigenschaft besitzen und wertvoll als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind, beeinträchtigt bzw. zerstört.

Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

Der Konflikt - Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu lösen. Dem betroffenen Landwirt muß bei Bedarf außerhalb des Planungsgebietes Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren (sh. Wasserpotential) damit die Bodenfunktionen "Puffer- und Filtervermögen" sowie "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" z.T. erhalten werden können.

Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist eine effiziente Erschließung mit einer verdichteten Bebauung vorgesehen.

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe

Biotoppotential

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend Flächen beansprucht, die aus der Sicht des Biotop- und Naturschutzes wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von relativ geringer Bedeutung sind. Die bereits überbauten Flächen im Bereich der ins Planungsgebiet einbezogenen Siedlungsgebiete haben ihre ökologische Bedeutung verloren.

Die Wiesenflächen, die von wenigen Obstgehölzen bestanden sind und die als Gärten genutzten, kleinstrukturierten Flächen können mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit eingestuft werden.

Für den Biotop- und Naturschutz von größerer Bedeutung sind die im Planungsgebiet vorkommenden wenigen großkronigen Hochstammobstbäume.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Realisierung des Baugebietes werden der Allgemeinheit Flächen entzogen, die für die Erholungsnutzung von keiner besonderen Bedeutung sind.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Durch die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes können die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe vermieden, minimiert und ausgeglichen werden:

- Erhaltung der wertvollen großkronigen Hochstammobstbäume
- Baumpflanzungen im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes
- Äußere Eingrünung des Baugebietes durch Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen in ausgewiesenen Pflanzstreifen
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes angrenzend an den Wirtschaftsweg

Durch die im Zuge der inneren Durchgrünung und äußeren Eingrünung anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden Gehölzstrukturen geschaffen, die bisher im Planungsgebiet nur in geringem Umfang vorhanden waren.

Durch eine entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes mit einer intensiven Durchgrünung sowie durch eine äußere Eingrünung des Baugebietes kann ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen und der Erholungsdruck auf die freie Landschaft vermindert werden.

Naturschutzrechtliche Abwägung

Es wurde dargestellt, daß es sich bei dem Planungsgebiet um überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen handelt, deren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als relativ gering angesehen werden kann. Für den Arten- und Biotopschutz sind nur wenige erhaltenswerte Hochstammobstgehölze von Bedeutung. Die landwirtschaftlichen Flächen besitzen jedoch bezüglich ihrer landbaulichen Nutzungseignung als wertvolle Standorte für den Ackerbau eine hohe Bedeutung. Desweiteren übernehmen nicht versiegelte Bodenflächen eine wichtige Regulations- und Regenerationsfunktion im ökologischen Kreislauf.

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Moos II" erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt wie die Konfliktanalyse darlegt.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG kann die Realisierung der in der Konfliktanalyse dargelegten landschaftsplanerischen Zielsetzungen in Ansatz gebracht werden:

- Erhalt der wertvollen alten Obstbäume innerhalb des Planungsgebietes soweit dies das Bauvorhaben ermöglicht, z.B. die zwei alten Birnenhochstämme, Flst.Nr. 1049 im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes (der dritte alte Birnenhochstamm ist bereits abgängig und aufgrund dessen nicht erhaltenswert)
- Innere Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen wie z.B. dem Kinderspielplatz sowie auf den privaten Grundstücken (Schaffung von Gehölzstrukturen, die bisher im Planungsgebiet in diesem Umfang nicht vorhanden waren)
- Äußere Eingrünung nach Südosten zur freien Landschaft durch Pflanzung von Laub- und Obstbäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen innerhalb von Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken (Ein dichter Gehölzriegel wird im Hinblick auf eine künftige Erweiterung des Baugebietes nicht für sinnvoll erachtet. Im Zusammenhang damit soll die Obstwiese (Halbstammkultur) auf Flst.Nr. 1030 und 1031 zur landschaftsgerechten Eingrünung vorerst erhalten und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Durch ein entsprechendes Pflanzgebot wird jedoch bei einer zukünftigen Bebauung der Grundstücke die Ortsrandeingrünung gesichert)
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im zukünftigen Baugebiet

Durch die Realisierung dieser grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes kann der nach § 8a BNatSchG erforderliche Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe weitgehend als erfüllt angesehen werden.

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden aufgrund dessen nicht als erforderlich erachtet.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

Kanalisation

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sexau.

Energieversorgung

Die Badenwerk AG beabsichtigt, das Niederspannungsgesetz als Kabelnetz auszuführen. Im Zusammenhang mit der Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße B wurde eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation für die Badenwerk AG ausgewiesen.

Abfallwirtschaft

Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern wurden im Zusammenhang mit der Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße B ausgewiesen.

7.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes	:	5,32	ha
äußere Erschließung (L 186)	:	0,16	ha
Siedlungsweg und Wirtschaftsweg (Bestand)	:	0,20	ha
Verkehrsfläche mit Platzbereichen, öff. Parkplätze mit öff. Grünfläche	:	0,77	ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	:	0,03	ha
Öffentliche Grünfläche	:	0,14	ha
Private Grünfläche (Gärten)	:	0,05	ha
"Allgemeines Wohngebiet 1" - WA 1 (Bestand)	:	0,46	ha
Bereich "Alte Ziegelei" (WA 2)	:	0,27	ha
"Allgemeines Wohngebiet 2" - WA 2 (Nettobaufäche)	:	3,24	ha

8.0 Statistische Werte

bei ca. 73 Bauplätzen \varnothing Grundstücksgrößen: ca. 480 m²

1. 33 Einzelhäuser		
davon 33 mit 1 Wohneinheit	=	33 WE
davon ca. 1/3 mit Einliegerwohnung	=	10 WE
2. 24 Doppelhauseinheiten		
davon 24 mit 1 Wohneinheit	=	24 WE
davon ca. 1/3 mit Einliegerwohnung	=	8 WE
3. 4 Hausgruppen (eingeschossig)		
davon 4 mit 1 Wohneinheit	=	4 WE
davon ca. 1/2 mit Einliegerwohnung	=	2 WE
4. 6 Hausgruppen (zweigeschossig)		
davon 6 mit 1 Wohneinheit	=	6 WE
davon ca. 1/2 mit Einliegerwohnung	=	3 WE

5. 3 Gebäude für den Mietwohnungsbau mit je 6 Wohneinheiten	=	18 WE
		<hr/>
		108 WE

Bei einer \emptyset -Belegung mit 3 EW/WE

$$85 \text{ WE} \quad \times \quad 3 \text{ EW} \quad = \quad 255 \text{ EW}$$

und einer \emptyset -Belegung der Einliegerwohnung mit 1,5 EW/WE

$$23 \text{ WE} \quad \times \quad 1,5 \text{ EW} \quad = \quad 35 \text{ EW}$$

und einem Bruttobauland von 4,20 ha (ohne L 186, landwirtschaftliche Nutzfläche und bestehende Bebauung) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 290 EW/ 4,20 ha = ca. 69 EW/ha

Dies entspricht den Vorgaben der Regional- und Landesplanung, die für die Gemeinde Sexau eine Bruttowohndichte von 60 - 70 EW/ha zugrundelegt.

9.0 Kostenschätzung (ohne Kreisverkehrsplatz)

Straßenbau (Straßen, Wege, Plätze)	: ca. DM	930.000,--
Kanalisation	: ca. DM	880.000,--
Wasserversorgung	: ca. DM	280.000,--
Beleuchtung	: ca. DM	90.000,--
Begrünung, Kinderspielplatz	: ca. DM	200.000,--
Nebenkosten, Sonstiges,		
Unvorhergesehenes	: ca. <u>DM</u>	<u>359.000,--</u>
		ca. DM2.739.000,--
	+ 15 % MWSt : ca. <u>DM</u>	<u>411.000,--</u>
Gesamtsumme	: ca. <u>DM</u>	<u>3.150.000,--</u>
		=====

10.0 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

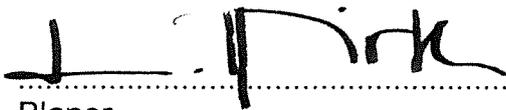
- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 20.04.1995
24.05.1995
02.11.1995
28.12.1995

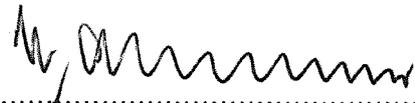
29. Dez. 1995
Sexau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....

Planer




.....

Bürgermeister