Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
1. Abwasserzweckverband Untere Elz *Keine erneute Stellungnahme.* Die Stellungnahme vom 15.08.2022 lautete: Der Abwasserzweckverband Untere Elz betreibt im Plangebiet im Bereich der L110 den Verbandssammler (Kanal). Im Bereich der GFLF 109 und GFLF 110 wurde der Verbandssammler von Schacht S35.32 bis Schacht S35.31 in 2020 auf einer Länge von 45,13 m saniert, die Gewährleistung endet am 17.01.2022. Sollten bis zum Ablauf der Gewährleistung Hausanschlüsse im Bereich der Haltung hergestellt werden, so dürfen diese nur durch die Firma Koßmann Kanal- und Umwelttechnik GmbH vorgenommen werden. Grundsätzlich ist der Abwasserzweckverband Untere Elz zu informieren, wenn Hausanschlüsse am Verbandssammler (Kanal) hergestellt werden.	(Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, Ziffer 2.2.1).
2. bnNETZE, Freiburg Schreiben vom 25.05.2023 Bearbeiter: Klaus Rhode und Bettina Faller Einwendungen: keine Rechtsgrundlage: entfällt Möglichkeiten der Überwindung: entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 25.08.2022 hat weiterhin Gültigkeit. *Diese hatte folgenden Wortlaut:* Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: keine Rechtsgrundlage: entfällt Möglichkeiten der Überwindung: entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlusse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 2.7).

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg Schreiben vom 15.05.2023 (Kai Thomsen) Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 05.08.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Weitere Anmerkungen sind von Seiten Telekom nicht vorzubringen *Das Schreiben vom 05.08.2022 hatte folgenden Wortlaut*: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Der Planbereich ist bereits mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Sollten einzelne Neubauten im Zuge einer Nachverdichtung errichtet werden, müssen die Bauherren bei Bedarf frühzeitig eine Anbindung an das Netz der Telekom beantragen. Der Antrag kann online unter: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren gestellt werden. Weitere Einwände oder Anregungen liegen von Seiten Telekom nicht vor.	Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 2.8).
4. Netze BW GmbH, Rheinhausen E-Mail 17.05.2023 (Hanspeter Mirwald) Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Im Rahmen der Offenlage des Planverfahrens wurde am 23.08.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Diese behält weiterhin Gültigkeit Unsere Belange werden durch die 2. Offenlage nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes. *Die E-Mail vom 23.08.2022 hatte folgenden Wortlaut:* Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Freileitungs-Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung wird ebenfalls über das Freileitungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt.	Wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 2.9).

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Zustimmung
5. Gemeindeverwaltungsverband Denzlingen - Vörstetten - Reute *Keine erneute Stellungnahme* E-Mail vom 04.08.2022 Bearbeiter: Lisa Brandenburg Die Belange des GVVs Denzlingen-Vörstetten-Reute sind durch die Planung nicht tangiert	Kenntnisnahme
6.1 Landratsamt Emmendingen **Schreiben vom 15.06.2023** I. Belange des Umweltschutzes Naturschutz: Keine Bedenken	Kenntnisnahme
6.2 Landratsamt Emmendingen Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten **Schreiben vom 15.06.2023** **2.1 Oberflächengewässer:** Auf die Einhaltung des gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifens (§ 38 Wasser-haushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW) zum Reichenbächle wird hingewiesen. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Hier sind u.a. die Errichtung baulicher Anlagen, Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten. Bestandsbebauung kann in seiner jetzigen Form bestehen bleiben, bei Abriss oder Erweiterung gelten die Bestimmungen des Gewässerrand-streifens. Die mögliche Gefahr von Starkregen und Hochwasser ist in der Bauleitplanung nach §1 Abs. 6 BauGB sowie in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit zu berücksichtigen und sollte in die weitere Planung einfließen. Ein Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise wurde bereits aufgenommen.	Auf die mögliche Überflutungsgefahr wurde hingewiesen (Ziffer 2.5 der Hinweise zum Bebauungsplan).
2.2 Grundwasser: Keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	
2.3 Abwasser: Keine weiteren Anregungen oder Hinweise	
2.4 Wasserversorgung: Das überplante Gebiet ist bereits bebaut und an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen (siehe Begründung Seite 4 Ziffer 3). Bei einer Nachverdichtung ist darauf zu achten, dass die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung ausreichend dimensioniert sind, damit auch im Fall eines größeren Wasserbedarfs (z. B. Brandfall) die Versorgung gesichert ist.	Auf eine ausrechende Dimensionierung wird geachtet.

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
Weiterhin müssen diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Es empfiehlt sich eine Kamerabefahrung der vorhandenen Wasserleitungen und eine Ortsnetzberechnung zur Feststellung eines ggfs. erforderlichen Sanierungsbedarfs durchzuführen. Im Hinblick auf den Klimawandel und die dadurch in vielen Bereichen angespannte Wassersituation regen wir an in Betracht zu ziehen, in der Bauleitplanung auf wassersparende Maßnahmen wie beispielsweise wasserlose Urinale, Wasserspararmaturen oder Armaturen mit Sensortechnik, etc., den Bau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung des Außenbereichs (nicht nur Retentionszisternen) hinzuweisen und ggfs. umzusetzen. Auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzungen (Grauwassernutzung/ Recycling für die Toilettenspülung) wurde bereits im Bebauungsplan hingewiesen. **2.5 Altlasten und Bodenschutz:** Keine weiteren Anregungen oder Hinweise	Ist derzeit nicht erforderlich, wird aber bei Bedarf durchgeführt. Der Hinweis zu wassersparenden Maßnahmen wird in Ziffer 2.4 aufgenommen.
6.3 Landratsamt Emmendingen **Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz** Keine Bedenken. **Abfallrecht** Keine Bedenken, wenn Bedenken/Anregungen aus Stellungnahme aus Offenlage übernommen werden.	Die Anregungen werden in Ziff. 2.3.10 übernommen.
6.4 Landratsamt Emmendingen **II. Straßenverkehr** Keine Bedenken, wenn Bedenken/Anregungen aus Offenlage übernommen werden	Die Anregungen werden übernommen. Ein Überfahrts- und Leitungsrecht auf Flurstück Nr, 107 für die rückwärtige Bebauung wird eingetragen.
6.5 Landratsamt Emmendingen **III Gesundheit** Keine Bedenken	Kenntnisnahme
6.6 Landratsamt Emmendingen **IV. Vermessung** Keine Bedenken	Kenntnisnahme
6.7 Landratsamt Emmendingen **V. Flurneuordnung** Keine Bedenken	Kenntnisnahme
6.8 Landratsamt Emmendingen **VI Landwirtschaft** Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
6.9 Landratsamt Emmendingen **VII Forstliche Belange** Keine Bedenken	Kenntnisnahme
6.11 Landratsamt Emmendingen **VIII Belange weiterer Dienststellen** **Öffentliche Ordnung – Friedhofswesen** Keine Bedenken **ÖPNV** Keine Bedenken **Baurecht** Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer Bauweise bzw. die Zulässigkeit geringer Abstandsflächentiefen verzichtet. Im Fall einer Neubebauung auf den Flurstücken Nr.107/1 und Nr.101-kleines Baufenster wären je Gebäude mind. zwei Baulastübernahmen auf den angrenzenden Nachbargrundstücken erforderlich. Es ist daher fraglich ob Neubauvorhaben in diesen Baufenstern realisiert werden können. Das Flurstück Nr.111/1 ist ein gefangenes Grundstück ohne gesicherte Erschließung. Ohne Übernahme einer Erschließungsbaulast auf einem Nachbargrundstück ist hier eine Bebauung nicht realisierbar. Im Fall des Flurstücks Nr.109 können bei Umbauten am bestehenden Wohnhaus nachbarliche Belange berührt sein und ggf. Befreiungen erforderlich werden, da das bestehende Wohnhaus über das Baufenster hinausragt. **Denkmalschutz** Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine spätere Bebauung soll jedoch zumindest durch ein Baufenster gesichert werden. Kenntnisnahme. Es besteht ein Überfahrtsrecht, das für die Erschließung erforderlich ist. Im Fall einer Bebauung ist eine Baulastübernahme erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen
6.12 Landratsamt Emmendingen, **X. Bauleitplanung** **Planunterlagen, Allgemeines** Ziel der Planung ist eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich, dies wird aus städteplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauGB ist nachvollziehbar. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)** Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt. **3. Weiteres Verfahren** Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden: - Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellung-nahmen. - Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss. - Den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens. - 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen. - Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat .pdf	Zustimmung
4. Hinweise 4.1 Wir weisen darauf hin, dass bei Änderung der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und unter Umständen eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegen-über der 1. Planung kenntlich zu machen. 4.2 Um Ausfertigungsmängel des Planes zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass der Plan nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates aber vor der öffentlichen Bekanntmachung ausgefertigt werden muss.	Kenntnisnahme, Zustimmung
4.3 Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schnei-der beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de.	Zustimmung
7. Industrie- und Handelskammer Freiburg Schreiben vom 24.05.2023 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.5.2023 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungs- planverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist – wohl in erstmaliger Beteiligung – Folgendes zu äußern: Beim Plangebiet mit einer Größe von knapp 1,6 ha handelt es sich wohl um einen Teilbereich des alten Dorfkerns von Sexau. Der Bereich ist zum großen Teil bereits bebaut. Der Bebauungsplan soll eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes ermöglichen und steuern. Laut Planbegründung soll „eine Bebauung ermöglicht werden, die auf die gewachsene bauliche Struktur des alten Dorfkerns Rücksicht nimmt und sich gut in den Bestand einfügt“. Das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen (Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Nebenerwerbslandwirtschaft) solle ermöglicht und soweit vorhanden geschützt werden, um die Vielfalt der vorhandenen Struktur zu erhalten. Leider werden keine näheren Angaben zu noch vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen (Neben- und Haupt-)Nutzungen (Bestand) gemacht. Es wird angeregt, dies noch zu ergänzen. Die Planung an sich scheint zudem auf neue	Die Ausweisung des MDW erlaubt u.a. die Zulässigkeit von Wohngebäuden, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

Behörden, Stellungnahmen	Abwägungsentscheidung
Wohnnutzungen ausgerichtet zu sein? Ein „MDW“ an sich kann u.E. auch den allgemein vorhandenen Trend zu einem Strukturwandel in Richtung „normales Wohngebiet“ nicht aufhalten, da für ein MDW keine Mindestanteile der Nicht-Wohnnutzungen vorgegeben sind. Falls im Plangebiet relevant (s. oben), bleibt daher die Frage, wie die vorliegende Planung noch bestehende Nicht-Wohnnutzungen schützen könnte. Auf weitere Anmerkungen wird verzichtet.	Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen zugelassen werden. Dieser Nutzungskatalog scheint für die nächsten Jahre ausreichend zu sein.
8. Regionalverband Südlicher Oberrhein E-Mail vom 01.06.2023 Bearbeiter: Ingo Jehle Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt und soll eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung in einem Dörflichen Wohngebiet MDW ermöglichen. Wir begrüßen grundsätzlich, dass eine intensivere Nutzung des Innenentwicklungspotenzials angestrebt wird. Da eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Sofern auch jüngere und ältere Menschen im Ort gehalten werden sollen, müssen entsprechende Bauformen mit kleineren und am besten barrierefreien Wohneinheiten angeboten werden. Einzelhäuser sollten grundsätzlich die Möglichkeit für mehr als eine Wohneinheit haben, damit kleinere Einliegerwohnungen im UG und/oder DG - zumindest als Angebot - möglich sind. Die erforderlichen Stellplätze sollten an die Wohnungsgröße angepasst werden. Die Pflicht zu 2 Stellplätzen entsprechend Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften macht kleine Ein-Personen-Wohneinheiten unattraktiv und eine Errichtung unwahrscheinlich. Wir regen an, für Wohnungen bis etwa 40 qm Wohnfläche nur einen Stellplatz zu fordern. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Diese Zielsetzung wird befürwortet, soll aber nicht verbindlich in die Bebauungsvorschriften übernommen werden, da Grundstücke und Grundstücksteile z.T. für die Eigennutzung vorgehen sind. Neue Gebäude in den rückwärtigen Bereichen sollen wegen der schwierigen Erschließung (Überfahrtsrechte) nur zwei Wohnungen enthalten dürfen. Gebäude mit besserer Erschließung können auch mehr Wohnungen enthalten. Dem wird wie folgt Rechnung getragen: Ausnahmen von der Stellplatzzahl können im Einzelfall für Anlagen des betreuten Wohnens, für Seniorenwohnanlagen und ähnliche Nutzungen, bei denen davon auszugehend ist, dass diese einen unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf mit sich bringen, zugelassen werden. Kenntnisnahme

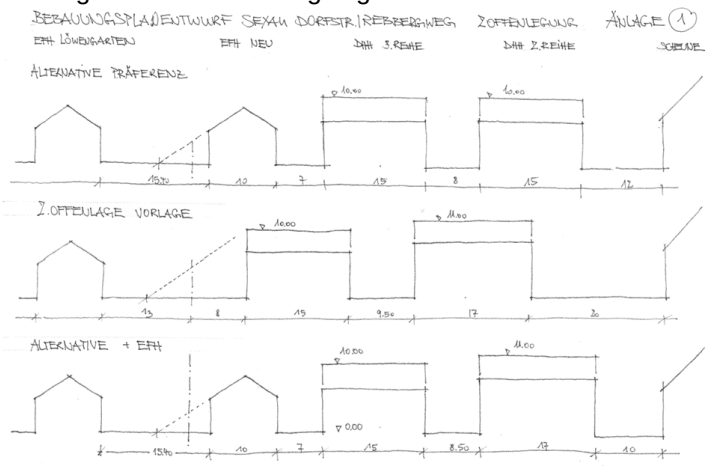
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Bürger / Bürgerin Nr. 1 (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Name ist der Verwaltung bekannt) Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan •Dorfstraße-Rebbergweg“ umfasst auch den im Grundbuch des Amtsgerichts Emmendingen, Gemarkung Sexau, Blatt 323 eingetragenen Grundbesitz Flurstück 107, Dorfstraße 72, mit einer Gebäude- und Freiflache zu 2664 m2. Eigentümerin dieses Grundstückes ist die xxx-Beteiligungs GbR mit Sitz in Sexau xxxx. Der im Zuge der 2. Offenlage vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde durch die Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes geprüft und es wird folgende Stellungnahme im Namen der Grundbesitzer mit der Aufforderung um Abwägung der benannten und erläuterten Punkte und Einarbeitung / Änderung in den Bebauungsplan. abgegeben: 1. Verhältnis der Baufenster zur Grundstücksfläche Mit Stellungnahme vom 19.09.2022 *(Anm. siehe weiter unten)* im Zuge der 1. Offenlage wurde die in dem Bebauungsplanentwurf ausgewiesene bebaubare Grundstücksfläche 1 die Größe der Baufenster bemängelt, da eine Schlechterstellung bzgl. der Bebaubarkeit gegenüber den weiteren Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebietes vorliegt. Mit Abwägungsempfehlung der Verwaltung als Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 23.03.2023 wird argumentativ vorgetragen, dass eine pauschale Gleichstellung aller Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist, da 1. die weiteren aufgeführten Grundstücke keine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche haben und 2. der umgebende Bestand und der Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen sei.	
Zu 1. ist festzustellen, dass die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche bzgl. des hier betreffenden Grundstückes 107 in gleicher Form uneingeschränkt gegeben ist, wie bei den zum Vergleich herangezogenen weiteren Flurstücken. Die Argumentation geht fehl.	Wird eine herkömmliche Bebauung unterstellt mit separaten Gebäuden und Wohnungen je Baufenster und mit jeweils verschiedenen Nutzern (Einzelpersonen, Familien etc.) ist es erforderlich, dass entsprechende Zuwegungsmöglichkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu den Wohnungen eingeräumt bzw. gesichert werden. Diese werden auf Flurstück Nr. 107 eingetragen.
Zu 2. ist festzustellen, dass nicht erläutert ist, in welcher Form der umgebende Bestand und der Grundstückszuschnitt berücksichtigt wurden, und welche Alternativen eine gleichberechtigte Bebauungsmöglichkeit gewährleisten. Bzgl. 2. schlägt der Eigentümer des Grundstückes 107 hier erneut eine Alternative vor, welche eine gleichberechtigte Ausnutzung und Bebaubarkeit des Grundstückes Flurstück 107 zu den weiteren im Bebauungsplan gelegenen Flurstücken gewährleistet. Auf die Anlage 1 und die Begründung unter 6. wird verwiesen.	Die Gemeinde ist bemüht, eine Gleichbehandlung vorzunehmen, dies ist in der Praxis jedoch schwierig bzw. unmöglich, da die Grundstücke sich alle in Form, Größe, Lage und der Art der umgebenden Grundstücke unterscheiden. Grundsätzlich will die Gemeinde kein weiteres Gebäude in 5. Reihe, sofern die Scheune als in 2. Reihe liegend betrachtet wird. Daher wird das zusätzlich gewünschte EFH abgelehnt, was auch auf den Widerstand der benachbarten Grundstückseigentümer stoßen würde.

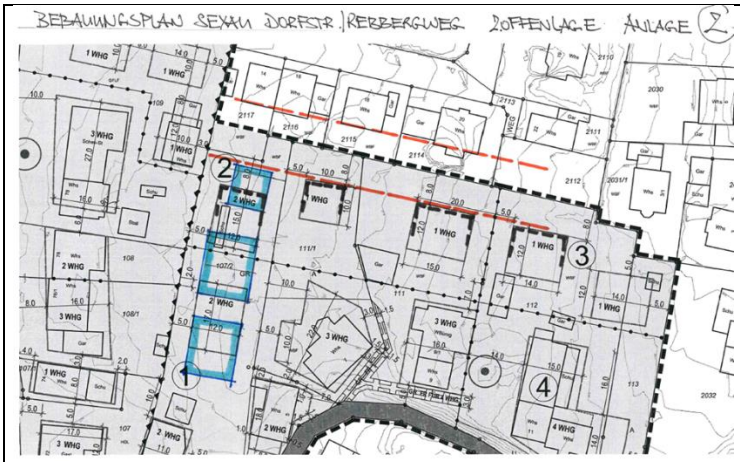
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
2. Abstandsmaße der Baufenster für Neubebauungen gegenüber Bestandsgebäuden Mit Stellungnahme vom 19.09.2022 wird die nach Ansicht des Grundstückseigentümers unverständliche Abstandsflache zwischen dem Bestand (Scheune) und dem Gebäude in zweiter Reihe bemängelt. In der Abwägungsempfehlung der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass „auch die Abstände zu den seitlich angrenzenden Gebäuden und Baufenstern zu berücksichtigen seien, insbesondere die Flurstücke 111/1, 101, 107/1“. Die Begründung geht auf die eigentliche Stellungnahme nicht ein. Die Stellungnahme bemängelte die Abstände in Nord-Süd-Richtung und nicht in Ost-West-Richtung. Die Abwägungsempfehlung, dass südliche Baufenster um 2 m nach Süden zu verschieben geht nicht ausreichend auf die Stellungnahme ein, in welcher durch Hinzufügung eines kleinen Baufensters und Verschiebung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung die unter 1. bemängelte Bebaubarkeit auf ein mit den weiteren Grundstücken im Bebauungsplangebiet vergleichbares Maß ermöglicht würde. Die Abwägungsempfehlung ist nicht sachgerecht.	Die beiden neuen Baufenster auf Flurstück 107 werden etwas nach Süden verschoben. (siehe zeichnerischer Teil).
3 . Nachverdichtung Auf die Stellungnahme im Zuge der 1. Offenlage vom 19.09.2022 wird vollumfänglich Bezug genommen. Im Zuge der Abwägungsempfehlung der Verwaltung wird das Flurstück mit der Nr. 107/2 als Verhinderungsgrund einer gleichwertigen Nachverdichtung aufgeführt, da dies zwangsläufig über andere Grundstücke zu erschließen sei. Das Flurstück 107/2 ist nicht mehr existent. Es besteht ausschließlich das Flurstück 107. Die Abwägungsempfehlung entbehrt einer rechtlichen Grundlage.	An der vorgenommenen Abwägung wird aus den dort genannten Gründen weitgehend festgehalten. Dies ändert nichts daran, dass entsprechende Zufahrten zu den hinterliegenden Gebäuden (ab der 2. Reihe) erforderlich werden. Neue Zufahrten z.B. über die Flurstücke 109, 108/1, 101 und 111/1 können nicht in Aussicht gestellt oder planungsrechtlich gesichert werden. Die Grundstücks-Nr. 107/2 wird im Plan gestrichen
4. Abstandsregelung Bereits mit Stellungnahme im Zuge der 1. Offenlage vom 19.09,2022 wurde die Gleichbehandlung der vom Bebauungsplan an der Grenze zur Bebauung Löwengarten gelegenen Grundstücke und deren Bebaubarkeit angemahnt. Auf die Begründung in der Stellungnahme zur 1. Offenlage wird vollumfänglich Bezug genommen. Die in der Abwägungsempfehlung der Verwaltung dargelegte Begründung zur Ablehnung ist planungsrechtlich fehlerhaft. Zum einen ist der Abstand vom 8 m nicht einheitlich zu allen Grundstücken gegeben. Es werden Grenzabstände von 5 bis 8 m in der Planung ausgewiesen.	Der Abstand von 8,0 m, auf den sich die Abwägung bezog, zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2117, 2116, 2115, 2115, 2114 und 2112, ist überall eingehalten. Der Abstand von 5,0 m betrifft anders gelagerte Grundstücke.
Entscheidend ist jedoch, wie in der Stellungnahme vom 19.09.2022 ausführlich dargelegt, dass die Abstände der Gebäude Rebbergweg zu den Bebauungen in zweiter / dritter Reihe entscheidend sind. Grenzen sind änderbar ! So wurde die hier betreffende Grenze zwischen Flurstück 2117 und 107 zu einem früheren Zeitpunkt neu bestimmt und als Gartenland den Flurstück 211? zugewiesen. Eine derartige Grenzziehung ist ggf. veränderlich. Des Weiteren ist die Begründung einer späteren Gebäudeerweiterung des Flurstockes 2117 unsachgemäß. Es hegt kein	Das ist zwar richtig, die spätere Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteiles von Flurstück Nr. 2117 soll jedoch nicht beeinträchtigt werden, da hier ggf. auch ein Gebäude in zweiter Reihe möglich wäre. Dies ist bei den angrenzenden Grundstücken nicht der Fall. Bei Bedarf kann hier die planungsrechtliche

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Bauantrag vor. Eine Erweiterung der Gebäude am Löwengarten kann nicht nur für ein einzelnes Gebäude gelten. sondern muss grundsätzlich alle dortigen Eigentümern möglich sein. Eine planungsrechtliche Möglichkeit steht hier nicht zur Diskussion.	Grundlage durch eine Bebauungsplanänderung geschaffen werden. Dass hier derzeit kein Bauantrag vorliegt ist in städtebaulicher Hinsicht unerheblich.
5. Verweis auf Stellungnahmen 27.04.2022 und 19.09.2022 An den Stellungnahmen Punkt 1. - 4. im Zuge der 1. Offenlage wird vollumfänglich festgehalten. Die Abwägungsempfehlung der Verwaltung erfolgte nicht sachgerecht und kann einer verwaltungsrechtlichen Überprüfung nicht standhalten.	Die erfolgte Abwägung ist das Ergebnis ausführlicher Beratungen. Deshalb wird an der Abwägung festgehalten. (vgl.. weiter unten)
6. Alternativ-Vorschlag Gemäß der Anlage 1 wird unter Bezugnahme der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren Seite 22, Bürger Nr. 3 (12 Unterzeichner und Unterzeichnerinnen) mit Bezug auf die „Alternative Präferenz in Anlage 1 empfohlen, auf dem Flurstück 107 drei hintereinanderliegende Baufenster auszuweisen, wobei das nördlichste Baufenster mit 10 x 10 m und der Bauweise 1- geschossig + Dach die entsprechende Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung Löwengarten aufweist.	3 hintereinander liegende Baufenster erscheinen in städtebaulicher Hinsicht aufgrund der Problematik der Erschließung und des schlauchartigen Zuschnitts des Grundstücks als städtebaulich nicht geeignet. Ein weiteres Gebäude am Ende würde diese Situation noch mehr verschärfen.
Gemäß der „Alternative Präferenz“ könnten südlich 2 Baufenster für je 2 Doppelhaushälften mit einer reduzierten Länge von 15 m und einer max. Höhe von 10 m anschließen, Mit Änderung der Baufenster auf Flurstück 107 könnten 1. die Gleichbehandlung bzgl. der Bebaubarkeit 2. die Berücksichtigung der Nachbarbebauung und 3. die adäquate Einfügung in die Ortsstruktur (Übergang des Baugebietes Löwengarten In den alten Ortskern durch Höhenabstaffelung und zunehmende Verdichtung.) gewährleistet werden.	Es werden zwei Baufenster für je ein Einzelhaus mit max. 3. Wohnungen oder je ein Doppelhaus mit 2 Wohnungen (1 Wohnung je Doppelhaushälfte) für vertretbar angesehen. Die Höhenstaffelung ist bereits durch die beschränkte Höhe im Bereich der Nutzungsziffer 2 gegeben.
Wir bitten um Abwägung und entsprechende Abwägungsempfehlung der Verwaltung vor erneutem Gemeinderatsbeschluss. Anlage A1 – Höhen- und Längen-Schemata mit Vergleich -B-Plan-Entwurf zu 2 Alternativen Anlage A2 – Darstellung Gebäudeabstand Löwengarten – Bebauung 2./. Reihe Rebbergweg  	

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
	Zusammenfassung: In der Skizze ist der Versatz der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2117 nicht berücksichtigt. Drei hintereinander liegende neue Gebäude in 3., 4. und 5. Reihe (wenn die Scheune als in 2. Reihe liegend betrachtet wird) sind städtebaulich nicht vertretbar. Daher sollen zwei Baufenster (17,0 m Tiefe) vorgesehen werden, die auf die Grundstückstiefe angemessen verteilt werden, sodass zwei durch Überfahrtsrecht erschließbare separate Gebäude (Einzelhäuser) mit max. je 3 Wohnungen errichtet werden können. .
Noch zu Bürger / Bürgerin Nr. 1 (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Name ist der Verwaltung bekannt) **Schreiben vom 19.09.2022** Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“ umfasst auch den im Grundbuch des Amtsgerichts Emmendingen, Gemarkung Sexau, Blatt 323 eingetragenen Grundbesitz Flurstück 107, Dorfstraße 72, mit einer Gebäude- und Freifläche zu 2664 m2. Eigentümerin dieses Grundstückes ist die …GbR mit Sitz in …. Der offengelegte Bebauungsplanentwurf wurde durch die Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes geprüft und folgende Stellungnahme wird im Namen der Grundbesitzer mit der Aufforderung um Abwägung der benannten und erläuterten Punkte und Einarbeitung **/** Änderung in den Bebauungsplan, abgegeben. **1. Verhältnis der Baufenster zur Grundstücksfläche** Für das Flurstück 107 (im Bebauungsplan mit 107 und 107/2 entsprechend Kataster) werden Baufenster festgelegt, welche eine geringere Bebauungsmöglichkeit im Verhältnis Grundstücksfläche zu Baufenster zugestehen, als dass den weiteren Grundstücken im Bebauungsplangebiet zugestanden wird. Während den Grundstücken Rebbergweg 5, 7, 9 und 11 als auch Dorfstraße 74 / 76 und Dorfstraße 78 Baufenster mit einem Verhältnis zum Grundstück zwischen 30 und 40 % zugestanden werden, wird dem Grundstück Dorfstraße 72 lediglich eine Bebaubarkeit innerhalb von Baufenstern unter 30 % zugestanden. Dies bedeutet eine Schlechterstellung bzgl. der Bebaubarkeit gegenüber den weiteren Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebietes. **2. Abstandsmaße der Baufenster für Neubebauungen gegenüber Bestandsgebäuden** Das Abstandsmaß zw. dem Bestandsgebäude Scheune Dorfstraße 72 zu dem Baufenster für die im Hinterland vorgesehene Neubauten ist mit 25 m unverhältnismäßig und benachteiligend zu groß. Alle weiteren Abstandsmaße zw. Bestandsbauten und rückwärtigen Neubaubaufenstern liegen zw. 8 m und max. 17 m (Flurstück 112). Mithin ist das für das Flurstück	Die Festsetzung der Baufenster soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 107 eine Bebauung in 3. und 4. Reihe ermöglichen. Die anderen aufgeführten Grundstücke haben eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche. Weiterhin ist der umgebende Bestand und der Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen. Dies alles führt zu einer situationsbezogenen Festlegung der Baufenster. Eine pauschale Gleichstellung ist nicht möglich. Der Abstand zwischen der Scheune und dem nördlich liegenden Baufenster wird verringert (s. zeichnerischer Teil).

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
107 und 107/2 zu berücksichtigende Abstandsmaß nicht ausgewogen im Verhältnis zu den sonstigen im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Abstandsmaßen der Baufenster.	
3.Nachverdichtung Den Flurstücken 112 und 113 wird bei Gewährleistung einer öffentlich- rechtlichen Erschließung eine Nachverdichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten in Aussicht gestellt. Bzgl. des Flurstückes 107 (107/2) verhält es sich nicht anders, weshalb hier eine Nachverdichtung im Zusammenhang mit einer Verkehrserschließung aus dem Öffentlichen Raum im Sinne der Gleichbehandlung zugestanden werden müsste (plus eine Wohnung).	Die Flurstücke 112 und 113 grenzen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Das Flurstück 107 kann nur von der Dorfstraße erschlossen werden, nicht über andere Grundstücke. Auch bei der Grundstücksgröße sind die Situationen nicht vergleichbar.
4. Abstandsregelung Bzgl. der Flurstücke 107 (107/2), 111/1, 111, 112 und 113 ist die Abstandsregelung der vorgesehenen Baufenster für Neubebauungen unverhältnismäßig und für das Flurstück 107 (10712) benachteiligend. Während die Flurstücke 111/1, 111, 112 und 113 zu der rückwärtigen Grenze Abstände von 5 m, 6 m und 8 m vorgegeben werden, wird für das Flurstück 107 (10712) zu gleicher Grenze ein Abstand von 14,50 m vorgegeben und eine Abstandzahl von 8 m auf eine Grenze bezuggenommen, die ortsplanerisch irrelevant ist. Die Abstand-Bezugsgröße sollte sich ausschließlich auf die Bebauung der Flurstücke 2112 bis 2117 beziehen, also der Abstand zw. den Gebäuden. Dieser beträgt bei den Flurstücken 111/1, 111 und 112 in der Regel 15 m. Für das Flurstück 107 (107/2) wird ein Abstand von 21 m ausgewiesen. Das Flurstück 107 (107/2) wird diesbezüglich ausdrücklich benachteiligt im Verhältnis zu den genannten benachbarten Flurstücken. Dies stellt eine Schlechterstellung der Bebauungsmöglichkeiten für das Flurstück 107 (107/2) dar.	Der Mindestabstand von 8 m wird zu allen Grundstücken (2112, 2114, 215 und 2116) eingehalten. Eine Benachteiligung des Flurstücks 107 liegt nicht vor und ist auch nicht beabsichtigt Bei Flurstück 2117 soll auch eine spätere Gebäudeerweiterung berücksichtigt werden.
5.Berücksichtigung Kataster und Grundbuch Das Flurstück 107 ist im Kataster nach diesseitiger Information ungeteilt. Es erfolgte ausschließlich gemäß der Karte zur Grenzfeststellung die Setzung zusätzlicher Grenzbolzen und Grenzmarken. Auch wenn im aktuellen Liegenschaftskataster die Flurstücke 107, das Flurstück 107/2 und das Flurstück 107/103 gebildet sein sollte, sind die Eigentumsrechte bzgl. dieser Grundstücke unverändert. Das Flurstück 107/103 ist auch nicht, wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, mit dem Flurstück 101 verschmolzen worden. Entsprechendes ergibt sich weder aus dem Liegenschaftskataster noch aus den Grundbüchern. Die Grundstücksgroße des Grundbesitzes der …GbR beträgt nach wie vor 2.664 m‘, was auch bzgl. der Verhältnisse zu den Baufenstergrößen heranzuziehen ist.	Die Eigentumsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht angetastet. Die Katastergrundlage entspricht der aktuell verfügbaren Grundlage.
Ausdrücklich wird für die Eigentümerin des Flurstückes 107 erklärt, dass die Flurstücke 107/2 und 107/103, sofern solche im Liegenschaftskataster gebildet sein sollten, wieder zu einem Grundstück Nr. 107 verschmolzen werden und Grenzen gelöscht werden. Eine erneute Teilung des Flurstückes 107 ist nicht vorgesehen. Bzgl. der Mail von Herrn Werner Gerber, Bauamt vom 04.05.2022 wird erklärt, dass zu Gunsten der Eigentümer Flurstück 101 Dienstbarkeiten zu Lasten des Flurstückes 107 eingetragen werden, sofern die mit dieser Anhörung vorgetragenen Punkte Berücksichtigung finden.	Die Flurstücks-Nr. 107/2 wird im Plan gestrichen- Kenntnisnahme

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
6. Mit Verweis auf das Schreiben an die Gemeinde Sexau, Bauamt Herrn Goby, Herrn Gerber vom 27.04.2022 wird der Inhalt des Schreibens vollumfänglich Bestandteil der Stellungnahme zum Bebauungsplan. Auf eine Wiederholung des Schreibens wird verzichtet, da vorliegend. Insbesondere wird auf die Anlage A3 hingewiesen und auf den dort unterbreiteten Vorschlag der … GbR bezuggenommen. Mit Umsetzung des Vorschlages bezgl. der Baufenster werden die vorgenannten Punkte 1 bis 5 berücksichtigt. In diesem Falle erübrigt sich eine verwaltungsrechtliche Überprüfung einer ggf. fehlerhaften Abwägung.	
7. GRZ 0,6 Eine GRZ in Höhe von 0,6 wird als grundsätzlich zu hoch angesehen. Die Baufenster lassen Bebauungen bis max. 40 % zu. Die GRZ von 0,6 bedeutet, dass weitere Flächen in Höhe von 20 % mit Nebenanlagen erstellt werden können, was eine nach diesseitiger Auffassung unzumutbare und nicht zeitgemäße Flächenversiegelung und Baudichte darstellt.	Der Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ausdrücklich zulassen. Im Hinblick auf bestehende Bebauung der bereits hoch verdichteten Grundstücke ist eine GRZ von 0,6 sinnvoll.
Das o.g. Schreiben vom 27.04.2022 hatte folgenden Wortlaut: Die im Zwischenstand vom 10.01.2022 verwendete Planungsgrundlage enthält bzgl. des Flurstückes 107 Fehler, die zwingend zu korrigieren sind um Verfahrensfehler zu vermeiden. Ein Flurstück 107/2 ist weder im Kataster noch im Grundbuch aktuell existent. Das Flurstück 107 umfasst 2.664 m2. Der Planverfasser ging vermutlich von einer vor Jahren vorgesehen Grundstücksteilung aus, welche durch den Voreigentümer nicht umgesetzt wurde und in dieser Form auch nicht umgesetzt werden soll. Diesem Schreiben liegt eine Karte zur Grenzfeststellung des Vermessers Markstein vom 07.04.2020 (Anlage Al) bei. Das Flurstück 107 wurde mit rotem Stift in seinen Umfängen markiert. Die im Jahr 2020 beabsichtigten neuen Grenzverläufe und Grundstücksteilungen sind nicht erfolgt. Es wurden lediglich zusätzliche Grenzbolzen und Grenzmarken gesetzt. Es kam zu keiner neuen Flurstücksbildung. Dieser Sachverhalt ist bzgl. des Bebauungsplanes unbedingt zu berücksichtigen, da die Planung von Zuständen ausgeht, die weder existent noch beabsichtigt sind. Die Grenzziehungen sind entsprechend zu korrigieren. Auch ist durch den Planverfasser die nordöstliche Ecke des Flurstückes 107 fehlerhaft dargestellt. Dieser Bereich unterscheidet sich in seiner Nutzung nicht von den übrigen Flächen des Flurstückes 107. Die dargestellte Linie ist zu entfernen.	Die Eigentumsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht angetastet. Die Katastergrundlage entspricht der aktuell verfügbaren Grundlage
2. Grundflächenzahl (GRZ) Mit Überprüfung des überarbeiteten Zwischenstandes zu dem in unserem Hause vorliegenden Entwurfsstand vom 11.07.2019 können Veränderungen insbesondere bzgl. der Baufenster auf den benachbarten Grundstücken festgestellt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) differiert zwischen den einzelnen Flurstücken enorm. Auf die beigefügte Plan-Anlage 2 wird verwiesen. So konnten bzgl. der einzelnen Flurstücke folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgestellt werden: Dorfstraße 72 0,294 GRZ	

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Dorfstraße74/76 0,3857 GRZ Dorfstraße 78 0,32 GRZ Rebbergweg 5 0,405 GRZ Rebbergweg 7 0,2833 GRZ Rebbergweg 9 0,28 GRZ Rebbergweg 11 0,33 GRZ Den Flurstücken Nr. 107 (Dorfstraße 72), Nr. 109 (Dorfstraße 78), Nr. 111 (Rebbergweg 9) und Nr. 112 (Rebbergweg 11) werden Bebauungsmöglichkeiten im Hinterland, d. h. in zweiter Reihe zugestanden. Im Sinne der Gleichbehandlung der beteiligten Grundstückseigentümer, sollte die Grundflächenzahl der Flurstücke nur unwesentlich voneinander abweichen. Es wird daher beantragt dem Flurstück 107 (Dorfstraße 72) eine gemittelte GRZ bezogen auf die umliegenden Flurstücke, welchen eine Bebauung in zweiter Reihe zugestanden wird, zuzuweisen. Die Empfehlung für eine GRZ bzgl. des Flurstückes 107 lautet 0,32 Hinweis 1: Die nördlich, außerhalb des B-Plangebietes liegenden, angrenzenden Flurstücke 2115 bis 2117 weisen eine GRZ von 0,35 aus. Hinweis 2: Bei der Berechnung der GRZ blieben die in den weiteren Außenanlagen möglichen bestehenden Garagen unberücksichtigt. Bei Berücksichtigung der Garagen würde sich eine erhöhte GRZ für die erwähnten Flurstücke ergeben.	Die Stellungnahme geht von einer unüblichen Vorgehensweise aus, da den Besonderheiten der Grundstücke in ihrer Größe, Lage und Zugänglichkeit sowie der bestehenden Bebauung und der städtebaulich beabsichtigten Ziele nicht gerecht würde. So wären kleinere bebaute Grundstücke bei der vorgeschlagenen Vorgehensweise kaum mehr nutzbar. Eine durchschnittliche überbaubare Grundfläche (nicht GRZ!), die sich durch die Baufenster definiert, als Orientierungsmaß für unbebaute Grundstücke zu nehmen, geht an der Zielsetzung des Bebauungsplanes vorbei, eine maßvolle Nachverdichtung, die sich insbesondere auf freie Grundstücke und -Grundstücksteile bezieht, zu ermöglichen. Bei der Festsetzung der Baufenster sollen die umgebenden Grundstücke, die bestehende und geplante Bebauung berücksichtigt werden, was durch die einheitliche vorgeschlagene GRZ von 0,32 unmöglich wäre. Die Planung setzt daher eine höhere GRZ fest, insbesondere auch im Hinblick auf den Bestand, und ermöglicht Neubauvorhaben innerhalb der Baugrenzen, die im Hinblick auf den umgebenden Bestand festgesetzt werden. Der Planentwurf ist als Gesamtheit zu betrachten und bildet so die gewollte städtebauliche Entwicklung ab.
3. Dörfliche regionale Struktur, Vorschlag 1 Ergänzung zu Flurstück 107 Der Zwischenstand des Bebauungsplanes vom 10.01.2022 schlägt für die Bebauung des nördlichen rückwärtigen Teils des Flurstückes 107 zwei in einer Reihe stehende Bebauungsmöglichkeiten / Gebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten vor. Diesem Vorschlag kann unter Beachtung der ortstypischen Struktur nicht vollumfänglich gefolgt werden. Der Bebauungsvorschlag wiederholt die nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Siedlungsstruktur der 70iger Jahre und stört die lebendige und vielschichtige Struktur entlang des Rebbergweges und der an der Dorfstraße stehenden Gebäude. Die in dem Plangebiet vorherrschende lebendige Struktur wird nicht aufgenommen und nicht fortgesetzt. Dem Vorschlag einer solch einfachen Struktur wird daher durch die Eigentümer des Flurstückes 107 ausdrücklich widersprochen.	Die Baufenster wurden gegenüber dem angegebenen Planungsstand verändert und lassen nun mehr Spielraum. Eine Festlegung der Gebäudestellung erfolgt nicht, so dass die Gebäudekörper innerhalb der Baufenster auch gedreht werden können.
In Anbetracht einer Anpassung der GRZ auf 0,32, wie unter Punkt 2. vorgeschlagen (im Sinne der Gleichbehandlung der vom Bebauungsplan betroffenen Eigentümer) wird ein alternativer Vorschlag zur Ausweisung von Baufenstern in dem rückwärtigen Bereich des Flurstückes 107 vorgeschlagen. Der Vorschlag kann der Anlage 3 entnommen werden.	Eine GRZ von 0,32 wäre aus o.g. Gründen nicht zielführend.

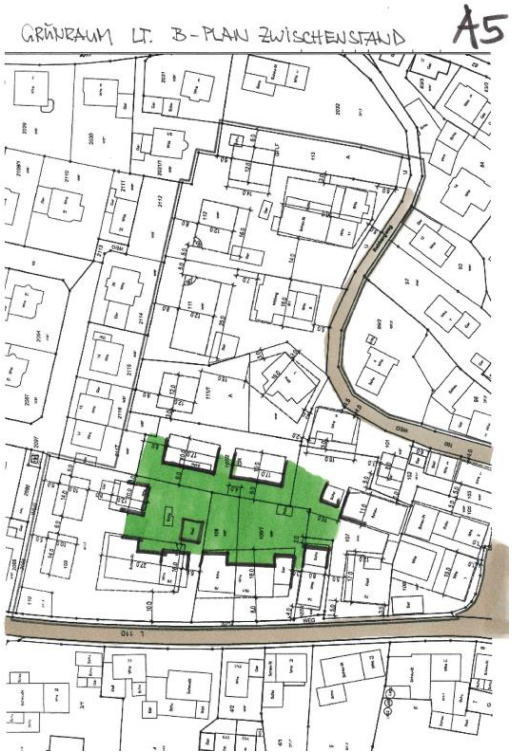
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Die Anlagen 4 - 8 stellen die vorgeschlagene Bebauungs-Alternative im Kontext zu den umgebenden Gebäuden dar. Sowohl Grünräume als auch Gebäudefluchten bilden spannende Strukturen, so wie sie von der Dorfstraße, als auch des Rebbergweges aus aktuell erlebt werden können. In diesem Vorschlag wurden die Baufenster um 1 Meter verkürzt (von 17 auf 16 Meter Länge), ein Baufenster (10 x 10 Meter) wurde ergänzt. Mit Anpassung der GRZ ergeben sich nunmehr Flächen für 5 Wohneinheiten.	Statt drei rückwärtigen Baufenstern sollen nur zwei zulässig sein, die jedoch jeweils 3 Wohnungen (bei Einzelhausbebauung) bzw. je 2.Wohnungen (bei Doppelhausbebauung) enthalten dürfen.
Es wird weiter vorgeschlagen die Gebäude vollständig mit einer Tiefgarage zu untersetzen. Bei ausreichenden Aufschüttungen auf der Tiefgaragendecke können die Gebäudezwischenräume intensiv begrünt werden und Garagenanlagen und offene Stellplätze innerhalb des Baugebietes Flurstück 107 vollständig vermieden werden. Um auch der Traufhöhenentwicklung in der ortstypischen Lebendigkeit zu entsprechen, wird vorgeschlagen, das nördliche und das südliche Baufeld / Baufenster zweigeschossig ohne Kniestock im Dach auszubilden und das kleine Baufeld (EFH) zwischen dem nördlichen und südlichen Baufeld / Baufenster als zweigeschossiges Gebäude plus 1 m Kniestock im Dachbereich auszubilden. Ergänzend wird vorgeschlagen die Fassadenstrukturen innerhalb der 3 Baufelder / Baufenster zu variieren, so dass sich das mittig liegende Baufeld mit einer Holzfassade in „Scheunencharakter differenziert zu den Wohnhäusern nördlich und südlich darstellt.	Ein Zuschnitt des Bebauungsplanes auf detailliert ausgearbeitete Vorhaben soll nicht erfolgen. Es bleibt den Bauherrn freigestellt – auch im Hinblick auf grundsätzlich mögliche Änderungen der Eigentumsverhältnisse - wie die vorgegebenen Baufenster und Bauvorschriften genutzt werden.
Bzgl. der Grenzabstände der Baufelder werden die in den Umgebungsgrundstücken ausgewiesenen Grenzabstände aufgenommen und gewährleisten durch die Schrägstellung einen Mindestgrenzabstand von 4 bis 8 m und entsprechen damit grundsätzlich den weiteren Festlegungen des B-Planes bei den umgebenden Flurstücken des vorliegenden Zwischenstandes vom 10.01.2022.	Eine Schrägstellung der Gebäude ist möglich.
Gern steht Ihnen unser Stadtplaner zur Erläuterung der hier vorgeschlagenen Bebauungsvarianten nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Sofern Fragen bestehen, können Sie sich auch telefonisch an Herrn …..unter der Tel.-Nr. …. wenden. Karte A1 zur Grenzfeststellung 	Der Grundstücksverlauf wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

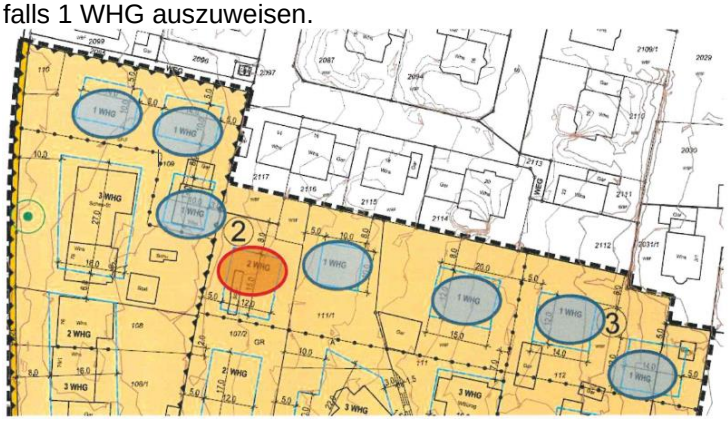
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Anlage 2 	Die Berechnung einer durchschnittlichen überbaubaren Fläche (nicht GRZ) ist aus o.g. Gründen nicht zielführend. Im Übrigen blieben bei einer solchen Betrachtung auch die südlichen Grundstücke unberücksichtigt.
Anlage 3 	Da keine Gebäudestellung vorschrieben wird, ist eine leichte Schrägstellung der Baukörper möglich. Das quadratische Gebäude führt zu einer zu hohen Verdichtung in hinterer Reihe.
Anlage 4 	Kenntnisnahme

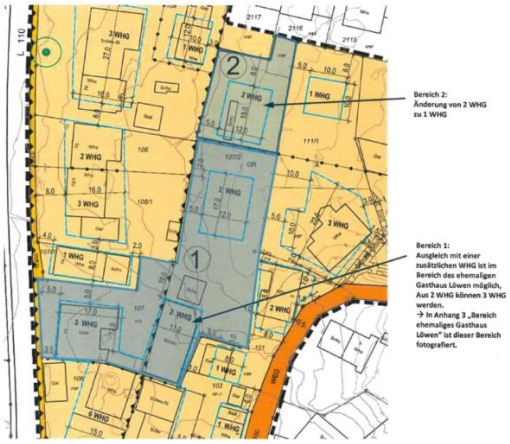
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Anlage 5: Grünraum ost lt. B-Plan Zwischenstand  	Kenntnisnahme
Anlage 6: Grünraum laut Vorschlag GbR: 	Kenntnisnahme Eine Schrägstellung der Baukörper ist innerhalb der Baufenster möglich.

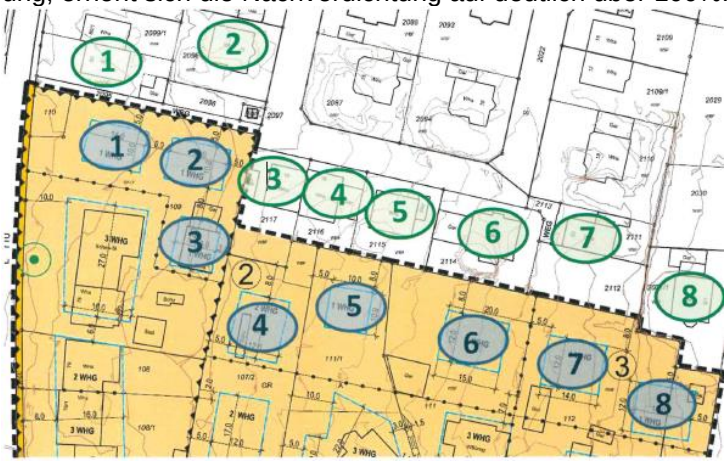
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

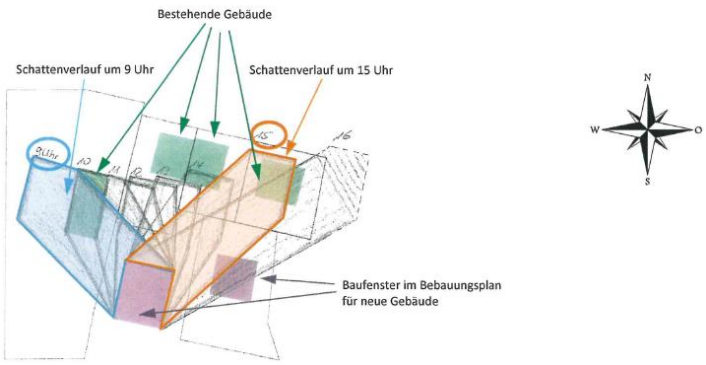
Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Bürger Nr. 2 (11 Personen) Schreiben vom 12.06.2023 (12 Unterzeichner und Unterzeichnerinnen) Mit diesem Einspruch zeigen wir neben den Gründen auch Lösungsvorschläge auf, wie der Bebauungsplan im Sinne eines guten Miteinanders angepasst werden kann.	
1 WHG für ALLE neuen Baufenster Alte ausgewiesenen neuen Baufenster in den Bereichen 2 und 3 lassen 1 WHG zu, mit Ausnahme des nördlichen Baufensters auf Flurstück 107/2, das mit 2 WHG gekennzeichnet ist. Dabei weisen alle Grundstücke und Baufenster ähnliche oder die gleiche Größe auf. Auf Flurstück 107/2 Bereich 2 und Flurstück 111 sind die Baufenster jeweils 15 x 12 m groß, wobei bislang auf Flurstück 107/2 ein Gebäude mit 2 WHG ausgewiesen ist, auf Flurstück 111 ist ein Gebäude mit 1 WHG ausgewiesen. Flurstück 109: Baufenster 1 14x10 m Baufenster 2 14x10 m Baufenster 3 12 x 10 m (bereits seit vielen Jahren bebaut,) Flurstück 107/2 Bereich 2: Baufenster 15x12 m Flurstück 111/1 Baufenster 10x10 m Flurstück 111 Baufenster 15x12 m Flurstück 112 Baufenster 14x12 m Flurstück 113 Baufenster 14x12 m Dies ist eine Benachteiligung für die angrenzenden Flurstücke 109, 2117 und 2116, die unmittelbar angrenzen. Zur Gleichbehandlung ist für Flurstück 107/2 Bereich 2 statt 2 WHG ebenfalls 1 WHG auszuweisen.	Hinweis: Das Flurstück 107/2 existiert nicht mehr. Es handelt sich dabei um den hinteren bzw. nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 107.
 Ein Ausgleich für auf Flurstück 107/2 entfallende 1 WHG lässt sich leicht realisieren. Die Flurstücke 107 bzw. 107/2 sind in Besitz des gleichen Eigentümers. Der Eigentümer beabsichtigt nicht, das Grundstück zu teilen. Siehe hierzu seine Stellungnahme: „Ausdrücklich wird für die Eigentümerin des Flurstückes 107 erklärt, dass die Flurstücke 107/2 und 107/3, sofern solche im Liegenschaftskataster gebildet sein sollten, wieder zu einem Grundstück Nr. 107 verschmolzen werden und Grenzen gelöscht werden. Eine erneute Teilung des Flurstückes 107 ist nicht vorgesehen."	Eine Gleichbehandlung kann nur in städtebaulicher Hinsicht vorgenommen werden. Die zulässige Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht zunächst die Ausnutzung für mindestens 1 Wohnung. In vielen Fällen wird es jedoch sinnvoll sein, eine zweite Wohnung in der gleichen Gebäudehülle errichten zu können, beispielsweise um die Finanzierung des Gebäudes durch eine vermietbare Einliegerwohnung zu erleichtern, oder für den Fall, dass ein Familienmitglied eine eigene Wohnung benötigt (Großeltern, Kinder). Dies wirkt sich nicht auf die Geschosszahl oder Gebäudehöhe aus. Diese Möglichkeit soll eröffnet werden, indem in den Baufenstern, für die im bisherigen Entwurf (2. Offenlage) nur 1 Wohnung zulässig war, grundsätzlich 2 Wohnungen zulässig sein sollen. Dies betrifft auch die Bestandsgebäude, die ggf. nach einem Abriss neu erstellt werden sollen. Auf Flurstück 107 wird das nördliche Baufenster auf 9,0 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze verschoben. Hier sollen

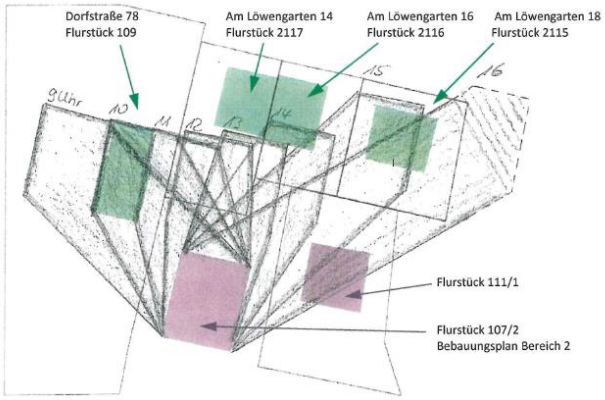
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
(Quelle: Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg" Stellungnahmen der Öffentlichkeit Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (16.08. -19.09.2022) mit Abwägungsempfehlungen der Verwaltung Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 23.03.2023, Seite 15) Das besagte Grundstück befindet sich zum kleineren Teil im Bereich 2 des Bebauungsplans. Der wesentlich größere Teil des Grundstücks befindet sich im Bereich 1 des Bebauungsplans. Im Bereich 1 des Bebauungsplans beim ehemaligen Gasthaus Löwen finden sich fast durchweg höhere Gebäude mit 2 oder 3 Stockwerken. Hier ließe sich zum Ausgleich eine zusätzliche WHG realisieren, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.  1 WHG bei 2-stöckiger Bauweise? Die ausgewiesenen Baufenster sind jeweils ausreichend groß, um darauf ein Gebäude mit 1 WHG zu errichten. Nicht ersichtlich ist, warum für 1 WHG eine 2 1/2 stockige Bauweise erforderlich ist. Typische Einfamilienhäuser haben Wohnflächen zwischen 100 und 140 qm. Laut Umweltbundesamt betrug 2021 die Wohnfläche je Wohnung im Durchschnitt 92,1 qm. Diese Wohnflächen lassen sich mit 1 Vollgeschoss in 1 1/2 stöckiger Bauweise sehr einfach und bequem erreichen. Mit dieser Bauweise sind sogar Gebäude mit noch größeren Wohnflächen möglich. Auch hinsichtlich der Baukosten bietet sich eine optimierte Ausnutzung des vorhandenen Baufensters an, keinesfalls ein zusätzliches Stockwerk. **Nachverdichtung** Es ist nicht ersichtlich, warum eine Nachverdichtung nur mit 2 Vollgeschossen erreicht werden kann. Eine Nachverdichtung findet auch mit 1 Vollgeschoss in 1 1/2 stöckiger Bauweise statt. Dies vor allem, da das Obergeschoss mit Dachgauben oder einem relativ flachen Dach hervorragend erweitert werden kann, so dass ein fast gleichwertiges Vollgeschoss erreicht wird. Dies würde der angestrebten maßvollen Nachverdichtung entsprechen und sich in den Charakter der Umgebung und der unmittelbar angrenzenden Gebäude harmonisch eingliedern.	3 Wohnungen in einem Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen in einem Doppelhaus zulässig sein. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist ein Mittelmaß zwischen kleinen und großen Wohnungen im Bundesgebiet. Die Einhaltung dieses Mittelmaßes als Maßstab wäre hier nicht angebracht. Bei einer 2 ½-stöckigen Bauweise sind zwei Vollgeschosse (ohne Dachschräge) möglich, sowie die Nutzung des Dachraumes für insgesamt maximal 2 Wohnungen. Dies kann und soll für Familien mit mehreren Kindern eine adäquate Größe darstellen. Wenn kleinere Gebäude wegen hoher Baukosten gewünscht werden, wird dies aber nicht ausgeschlossen. Würde nur ein Vollgeschoss zugelassen, müsste das Obergeschoss im Dachraum liegen und wäre nur mit Dachschrägen realisierbar. Laut LBO dürften im Dachraum liegende Geschosse, wenn sie nicht als Vollgeschoss zählen sollen, auch nicht die gleiche Grundfläche des Erdgeschosses besitzen, sondern nur 75% (§ 2 Abs. 6 LBO). Daher ist kein gleichwertiges zweites Vollgeschoss bei 1 ½ geschossiger Bauweise möglich.

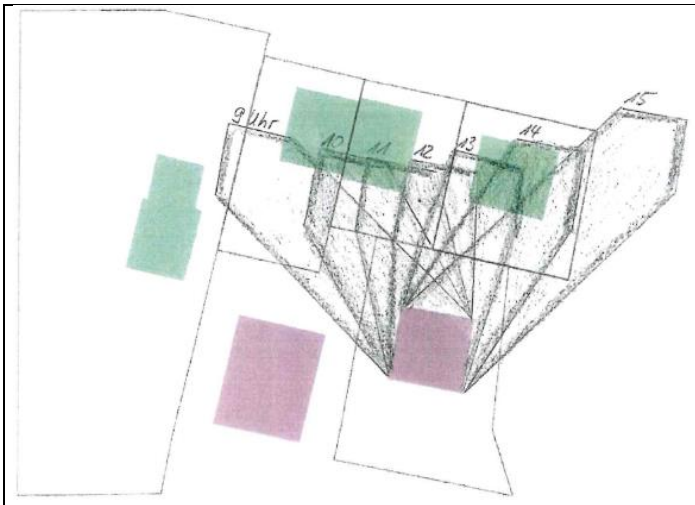
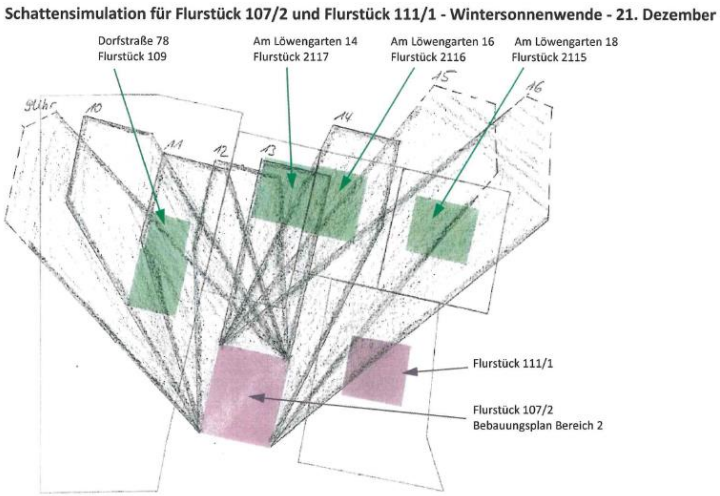
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Außerdem ist die Ausrichtung des neuen Baugebietes in Nord-Süd-Richtung zu berücksichtigen. Die Bereiche 2 und 3 grenzen unmittelbar an die südliche Grenze des Baugebietes „Am Löwengarten" an.	
Deshalb ist die Höhe der neuen Gebäude von entscheidender Bedeutung. Die bestehenden Gebäude sind alle auf 7 m Firsthöhe festgelegt, weshalb dies auch für die neu zu errichtenden Gebäude erforderlich ist.	Hier gibt es keinen Automatismus (siehe auch Ziff. 2. der Abwägung am Ende).
In den Bereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes sind 8 Baufenster ausgewiesen, wobei ein Gebäude bereits seit ca. zwei Jahrzehnten errichtet ist (Flurstück 109, Familie xxx). Diese 8 Baufenster entsprechen exakt den bereits vorhandenen Gebäuden Richtung „Am Löwengarten". Hier wird eine hervorragende Nachverdichtung von 100% erreicht. Bei 1 Vollgeschoss in 1 1/2 stöckiger Bauweise wird damit genau doppelt so viel Wohnraum geschaffen wie zuvor.	Der Vergleich mit der bestehenden Bebauung am Löwengarten und der Folgerung, dass eine gleich große Nachverdichtung ermöglicht wird, bedeutet nicht, dass der Bau von familiengerechten Wohngebäuden nicht ermöglicht werden soll.
Berücksichtigt man zusätzlich die Größe der ausgewiesenen Baufenster und der damit möglichen großzügigeren Bebauung, erhöht sich die Nachverdichtung auf deutlich über 100%. 	
Alter Ortskern Die Gemeinde Sexau hat als Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bestimmt (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Gemeinde Sexau): *„Der Bebauungsplan soll eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes einleiten und steuern.... soll eine Bebauung ermöglicht werden, die auf die gewachsene bauliche Struktur des alten Dorfkerns Rücksicht nimmt und sich gut in den Bestand einfügt. Da die Erschließung im Inneren des Gebietes in einigen Fällen nur über private Grundstücksflächen erfolgen kann, soll die Verdichtung auf ein zumutbares Maß begrenzt werden."* Wo beginnt und wo endet der alte Ortskern? Der Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg" bildet nur einen Teil des alten Ortskerns ab. Andere Teile des alten Ortskerns gehören zu anderen Bebauungsplänen. Sicher gehören die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Gasthaus Löwen" und „Gasthaus Sonne" zum alten Ortskern. Ebenso die dazugehörigen angrenzenden Wirtschaftsgebäude. Diese befinden sich	

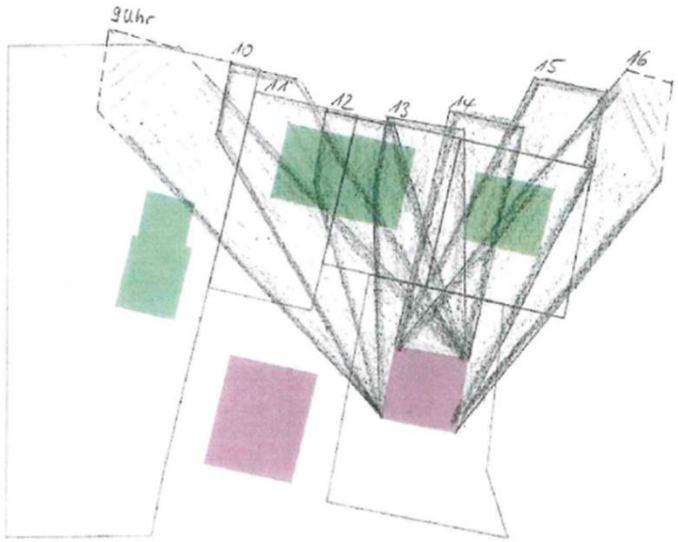
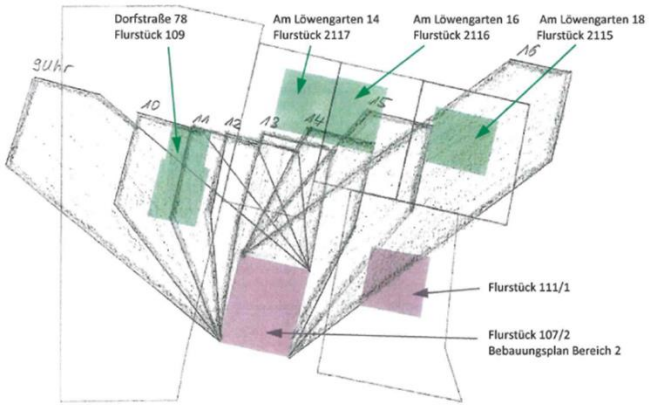
Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
ausschließlich in den Bereichen 1 und 4 des Bebauungsplanes „Dorfstraße-Rebbergweg". Was ist mit den unbebauten Arealen? Sämtliche Flächen in den Bereichen 2 und 3 mit Ausnahme des Gebäudes Dorfstraße 78 (1 1/2 stöckige Bauweise) sind unbebaut und können daher nicht dem alten Ortskern mit seiner höheren Bauweise zugerechnet werden. Im umgekehrten Fall - wenn das Flurstück 107 (unbebauter Teil) zum alten Ortskern gerechnet wird - müsste richtigerweise auch das Flurstück 2117 zum alten Ortskern gerechnet werden. Warum? Weil das Flurstück 2117 bis zu seinem Verkauf zum Flurstück 107 gehörte. Es wurde nach dem Verkauf abgetrennt und es entstand das Flurstück 2117. Darauf steht heute das Haus „Am Löwengarten 14". Es wurde dem Bebauungsplan „Am Löwengarten" zugeordnet. Dies gilt sinngemäß auch für die anderen angrenzenden Grundstücke (2116, 2115,2114,2113, 2112, 2111). Damit zählen die Grundstücke „Am Löwengarten" zum Bestand. Folglich ist auch deren Bebauungsweise für den Bebauungsplan miteinzubeziehen.	Es geht insgesamt um eine Nachverdichtung, die sich auf den freien Grundstücksteilen, aber auch im Bestand des Bebauungsplangebiet abspielt. Der Bebauungsplan „Am Löwengarten“ wird bei der städtebaulichen Betrachtung nicht mehr zum „alten Ortskern“ gezählt. Dennoch wird der Gebäudebestand hier besonders berücksichtigt: - Durch hohe Abstandsflächen , die erheblich über der Mindesttiefe von 2,50 m gemäß LBO liegen - Durch Reduzierung der Gebäudehöhe auf 10,0 m gegenüber den Bereichen im „alten“ Ortskern (11,0 m).
Reduzierung der Besonnung der vorhandenen Wohnhäuser Auszug aus der Begründung der Gemeinde Sexau zum Bebauungsplan:,,... erfolgt im Hinblick auf die Rücksichtnahme bestehender Wohngebäude hinsichtlich der Verschattung." Dieser Punkt ist deshalb so wichtig, weil der Bebauungsplan eine Bebauung im Süden der bestehenden Gebäude „Am Löwengarten" regeln soll. Alle Objekte werfen einen Schatten. Dieser ist jedoch abhängig von der jeweiligen Position, von Jahreszeit und Uhrzeit. In den nachfolgend durchgeführten Schattensimulationen wird dies deutlich. **Erläuterung zu den durchgeführten Schattensimulationen:**  Derzeit bestehen keine konkreten Bauvorhaben für den Bereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme von Flurstück 107/2 bzw. 107. Deshalb wählen wir dieses Flurstück für eine Beispielberechnung zur Auswirkung auf die Besonnungsdauer bzw. Schattenlänge und Schattenrichtung. Teilweise wurde die Berechnung auf für das benachbarte Flurstück 111/1 durchgeführt. Die ermittelten Werte betreffen jedoch nicht nur die eingezeichneten Gebäude Dorfstraße 78, Am Löwengarten 14,16	(Siehe dazu Stellungnahme unten)

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
und 18. Diese Werte beziehen sich ebenfalls auf die Gebäude Dorfstraße 80, Am Löwengarten 12, 20, 22 und 24. Hier sind die Voraussetzungen sehr ähnlich und die sich daraus ergebenden gravierenden Auswirkungen sind vergleichbar. Unter https://rechneronline.de/sehwinkel/schattenlaenge.php findet sich einen Rechner für Schattenlänge und Schattenrichtung. Datum, Uhrzeit und Ort können eingegeben werden. Für eine genaue Berechnung haben wir die exakten Ortskoordinaten für das geplante Gebäude Flurstück 107/2 Bereich 2 eingegeben. Die Ortskoordinaten lassen sich mit Google Maps genau ermitteln. Sie lauten 48.104549, 7.908625 Da die Besonnung im Sommer ausreichend ist, wurden Schattensimulationen für Herbst, Winter und Frühling durchgeführt. Es wurden die sogenannten „mittleren Wintertage" (2. November und 8. Februar) und die Wintersonnenwende (21. Dezember) verwendet. Zusätzlich wurde die Berechnung für die beiden Tagundnachtgleichen im März (20. März) und September (23. September) durchgeführt. In Anhang I sind die errechneten Werte eingetragen, jeweils für die Gebäudehöhen von 10 m und 7 m. In den nachfolgenden Zeichnungen sind die errechneten Werte auf die konkrete Situation vor Ort übertragen. Eingezeichnet sind Schattenlänge und Schattenrichtung von 9-16 Uhr bei einer Gebäudehöhe von 10 m. **Schattensimulation für Flurstück 107/2 und Flurstück 111/1 - mittlerer Wintertag - 2. November**  	(Siehe dazu Stellungnahme unten)

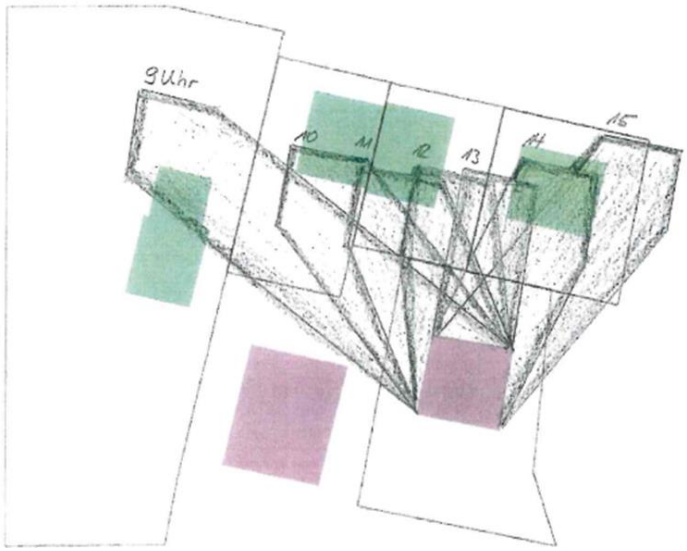
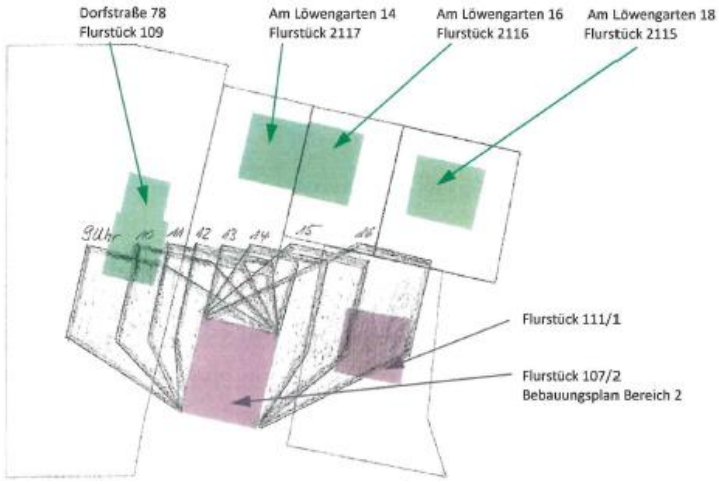
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
 **Verschattung der umliegenden Gebäude:** Dorfstraße 78: Gartenfläche bis 12 Uhr. Hausfassade, Wohnung bis 11 Uhr. Dach bis 10 Uhr Am Löwengarten 14: Gartenfläche bis 14:30 Uhr Am Löwengarten 16: Gartenfläche bis 16 Uhr. Hausfassade, Wohnung bis 15 Uhr Am Löwengarten 18: Gartenfläche ab 11:30 Uhr. Hausfassade, Wohnung ab 12 Uhr. Dach ab 13 Uhr Flurstück 111/1: Gartenfläche ab 14 Uhr. Hausfassade, Wohnung ab 14:30 Uhr. Dach ab 15 Uhr 	(Siehe dazu Stellungnahme unten)

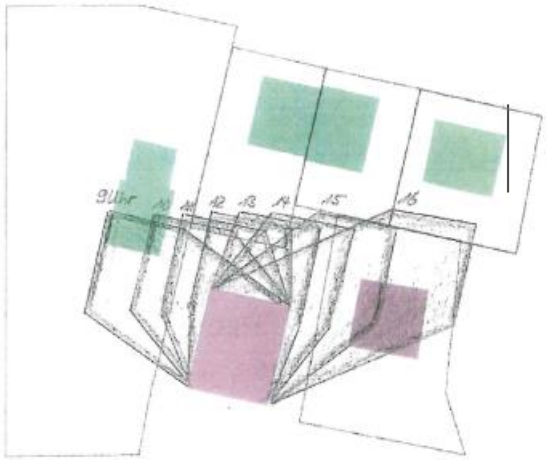
Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
 Verschattung der umliegenden Gebäude: Dorfstraße 78: Gartenfläche bis 12 Uhr. Hausfassade, Wohnung bis 12 Uhr. Dach bis 11:30 Uhr Am Löwengarten 14: Gartenfläche bis 15 Uhr. Hausfassade, Wohnung bis 14:30 Uhr. Dach bis 14 Uhr Am Löwengarten 16: Gartenfläche bis 16 Uhr. Hausfassade, Wohnung, Dach bis 15:30 Uhr Am Löwengarten 18: Gartenfläche ab 12:30 Uhr. Hausfassade, Wohnung ab 13 Uhr. Dach ab 14:30 Uhr Flurstück 111/1: Gartenfläche ab 14 Uhr. Hausfassade, Wohnung, Dach ab 15 Uhr **Schattensimulation für Flurstück 107/2 und Flurstück 111/1 - mittlerer Wintertag - 8. Februar**  	(Siehe dazu Stellungnahme unten)

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
 Verschattung der umliegenden Gebäude: Dorfstraße 78: Gartenfläche bis 12 Uhr. Hausfassade, Wohnung bis 11:30 Uhr. Dach bis 11 Uhr Am Löwengarten 14: Gartenfläche bis 15 Uhr. Hausfassade, Wohnung bis 11 Uhr Am Löwengarten 16: Gartenfläche ab 9:30 Uhr. Hausfassade, Wohnung ab 10 Uhr. Dach ab 15 Uhr Am Löwengarten 18: Gartenfläche ab 11:30 Uhr. Hausfassade, Wohnung ab 12:30 Uhr. Dach ab 14 Uhr Flurstück 111/1: Gartenfläche ab 14 Uhr. Hausfassade, Wohnung ab 15 Uhr. Dach ab 15:30 Uhr **Schattensimulation für Flurstück 107/2 – Tagundnachtgleiche – 20. März** 	

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Schattensimulation für Flurstück 107/2 – Tagundnachtgleiche – 23. September  Wie aus den Schattensimulationen zu ersehen ist, spielt die Ausrichtung der Gebäude in die verschiedenen Himmelsrichtungen aufgrund der geneigten Sonneneinstrahlung eine zentrale Rolle. Alles was sich im Süden, Westen oder Osten des schattenwerfenden Objektes befindet, ist nur wenig betroffen. Objekte die sich im Nord-Westen, Norden und Nord-Osten befinden, sind jedoch stark betroffen, also die Gebäude Richtung „Am Löwengarten". Die mehrere Stunden andauernde zusätzliche Beschattung führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung bei den bestehenden Gebäuden über mehrere Monate, ganz besonders in den Wintermonaten. **Erzeugung von erneuerbarer Energie mit Solaranlagen** „Erneuerbare Energien sind Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, Geothermie und Wasserkraft. Sie können einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Außerdem tragen sie zur Versorgungssicherheit und zur Vermeidung von Rohstoff konflikten bei. ... Wir setzen uns für die Nutzung erneuerbarer Energien ein, indem wir Maßnahmen und Instrumente vorschlagen, die eine Integration der erneuerbaren Energien vereinfachen und ihren umweltverträglichen Ausbau unterstützen.... sollen den Anteil erneuerbarer Wärme erhöhen." (Quelle: https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-enerQie/erneuerbare-eneryien) Wie in den vorangegangenen Schattensimulationen dargelegt, würde eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen (Gebäudehöhe 10 m) nicht nur erhebliche Grundstücksanteile in den Wintermonaten verschatten. Es würden zeitweise sogar die Hausfassaden und Dächer verschattet. Dies führt zu einer drastischen Verschlechterung der Energiegewinnung durch die Photovoltaikanlagen. „Photovoltaikanlagen produzierten auch ohne Sonne und bei Schatten Energie. Die Solarzellen absorbieren die in der diffusen Strahlung enthaltenen Photonen und produzieren daraus Solarstrom. Allerdings ist die Leistung der PV-Anlage im Schatten um bis zu 90% schlechter als bei direkter Sonneneinstrahlung." (Quelle: https://gruenes.haus/funktioniert-solar-auch-im-schatten/)	Siehe unten

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Da Photovoltaikanlagen auch im Winter Energie liefern und zur Stromversorgung beitragen, ist dies durchaus von Bedeutung. Gerade in der kalten Jahreszeit ist der Energiebedarf besonders hoch und Photovoltaikanlagen können einen bedeutenden Anteil leisten, um diesen Energiebedarf zu decken. „Um mehr über den Ertrag einer PV-Anlage im Winter zu erfahren, ist es von Interesse, sich die anfallende Globalstrahlung während der Heizperiode (Oktober bis April) anzusehen. Mithilfe der Globalstrahlung lässt sich der Ertrag einer Photovoltaikanlage berechnen. Daten zur Globalstrahlung stellt der Deutsche Wetterdienst (DWD) zur Verfügung. Unter Globalstrahlung versteht man die Sonnenenergie, welche tatsächlich auf dem Erdboden - oder eben den PV-Paneelen - auftrifft.... Gemessen an den Globalstrahlungswerten eines Jahres erzeugt eine Photovoltaik-Anlage in Deutschland im Winter etwa 30 bis 35 Prozent ihres jährlichen Solarertrags." (Quelle: https://www.solaranlaQen-[)ortal.com/[)hotovoltaik/elektroheizunci/ertrag-im-winterj Erneuerbare Energie in Form von Sonnenenergie wird „Am Löwengarten" bereits genutzt. Photovoltaikanlagen sind installiert auf den Gebäuden „Am Löwengarten 14" und „Am Löwengarten 16". Auch die Entwicklung in naher Zukunft ist in die Überlegungen mit einzubeziehen. Einige weitere Hauseigentümer der Gebäude in Richtung „Am Löwengarten" planen ebenfalls Photovoltaikanlagen zu installieren. Teilweise sind die Überlegungen und Pläne bereits sehr konkret. Eine Verschattung der Photovoltaikanlage über die Wintermonate würde diesen Überlegungen jedoch zuwiderlaufen. Die Effizienz und damit die Rentabilität würden deutlich absinken. Das könnte sogar dazu führen, dass eine Photovoltaikanlage sich gar nicht mehr rechnet. Die Bundesregierung fordert die Erneuerung der Heizsysteme und Umstieg auf Wärmepumpen. Eine Wärmepumpe mit Photovoltaik-Anlage und eventuellem Stromspeicher stellt eine praktische Kombination dar. Der Strom, den die Photovoltaikanlage produziert, kann direkt für die Wärmepumpe zum Bereitstellen von Heizenergie genutzt werden. Hierdurch lassen sich die Betriebskosten enorm senken und die gesamte Anlage arbeitet zudem noch umweltfreundlicher. Im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen wird bei der Stromerzeugung kein	Siehe unten

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
C02 freigesetzt. Die Anschaffung von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht und wird staatlich gefördert. **Fazit und Lösungsvorschlag** Der Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung bringt für die Gebäude in Richtung „Am Löwengarten" wesentliche Beeinträchtigungen mit sich. Die Besonnung dieser Grundstücke reduziert sich im Herbst, Winter und Frühling teilweise erheblich, da sie mehrere Stunden andauert. Es sind nicht nur die Gartenflächen der Grundstücke betroffen. Es sind die Gebäude selbst, deren Wohnungen, Fassaden und selbst die Dächer (Photovoltaik) betroffen. Dies mag in einer städtischen Umgebung hinzunehmen sein. Es liegt jedoch bei weitem nicht mehr im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer in einem ländlich geprägten Wohngebiet aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss. Als tragbare Lösung für alle, die ein gutes Miteinander fördert, schlagen wir daher folgende Veränderungen vor: - Gleichbehandlung aller Flurstücke in den Bereichen 2 und 3, also 1 WHG auch für Flurstück 107/2 (Bereich 2). Als Ausgleich kann eine zusätzliche Wohneinheit auf dem gleichen Flurstück im Bereich I ermöglicht werden. Dies bietet sich an, da sich das gesamte Areal im Besitz des gleichen Eigentümers befindet. - Angleichung der Gebäudehöhe in den Bereichen 2 und 3 an den vorhandenen Bestand „Am Löwengarten". Gebäudehöhe max. 7 m bei I Vollgeschoss in 1 1/2 stöckiger Bauweise. •Mit diesen Verbesserungen wird eine Nachverdichtung von 100% in den Bereichen 2 und 3 erreicht. Die Bebauung fügt sich ausgezeichnet in den Bestand ein. Durch die angepasste Gebäudehöhe auf 7 m wird die Verschattung reduziert. Bestehende und neu geplante Photovoltaikanlagen liefern weiterhin ihren Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung. (Unterzeichnet von 11 Personen)	Die Ausführungen und geäußerten Bedenken und Anregungen zur Besonnung/Verschattung und der Lösungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Dazu ist festzustellen und wie folgt abzuwägen: 1. Der Bebauungsplan „Dorfstraße – Rebbergweg“ betrifft nicht die Grundstücke im Bebauungsplan „Am Löwengarten“. Dieser bleibt davon unberührt. Insbesondere werden die Vorschriften des Bebauungsplanes „Am Löwengarten“ nicht verändert. 2. Die Gemeinde als Plangeberin muss nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Löwengarten“ für andere Bebauungspläne übernehmen. Die für das eigene Grundstück geltenden Festsetzungen müssen daher die weitere angrenzende Bebauung nicht in dem Umfang bestimmen, wie dies in der Stellungnahme für richtig gehalten wird, denn es gibt keinen Rechtssatz, der die Gemeinde verpflichtete, an einer einmal eingeschlagenen Planungslinie ein für alle Mal und für alle Bereiche ihres Gebiets festzuhalten. Die Gemeinde darf zwischen den verschiedenen Gemeindebereichen vielmehr differenzieren. Sie darf auch Gesichtspunkte, die sie für einen bestimmten Bereich früher für ausschlaggebend hielt (z.B. die Gebäudehöhe oder Geschosszahl), modifizieren oder aufgeben. Gewissen Beschränkungen unterliegt sie nur, wenn sie bestehende Planfestsetzungen ändern will, auf deren Fortbestand die Betroffenen des Gebietes vertrauen und auf deren Fortgeltung diese sich eingerichtet haben.

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
	3. Der Bebauungsplan „Am Löwengarten grenzt im Süden an bereits bebaute Grundstücke im Innenbereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Es musste daher damit gerechnet werden, dass hier Bauabsichten entstehen können und bereits Bebauungen hätten stattfinden können, wenn die Gemeinde nicht beschlossen hätte, einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre zu erlassen. Ohne Bebauungsplan wären neben den Kriterien des § 34 BauGB die Abstandsvorschriften nach § 5 LBO einzuhalten gewesen Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe, in Dorfgebieten jedoch nur 0,2. Bei einer Wandhöhe von 9,0 m wäre die Tiefe der Abstandsfläche beispielsweise 1,80 m, sie darf jedoch generell 2,50 m nicht unterschreiten. 4. Die Abstandsflächen der LBO werden im Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“ eingehalten, bzw. mit mindestens 8,0 m gegenüber 2,50m erheblich größer festgesetzt. Selbst der Abstand von 5,0 m liegt doppelt so hoch wie der Mindestabstand der LBO. Daher kann die Gemeinde grundsätzlich davon ausgehen, dass die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Bebauung auch gewährleistet ist. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Besonnung scheidet also in der Regel aus, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine besondere Untersuchung zu möglichen Verschattungen von Nachbargrundstücken aufgrund von § 2 Abs. 3 BauGB war daher nicht erforderlich, aber von den Stellungnehmenden auch nicht gefordert worden. 5. Da klare Grenzwerte zur Verschattung nicht einschlägig sind, kommt es für die Zumutbarkeit der Verschattung auf die Würdigung des Einzelfalls an. Hierzu wurde eine Schattensimulation von den Stellungnehmenden vorgelegt. Dies erscheint glaubhaft und plausibel. Danach wird durch die Realisierung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet „Dorfstraße Rebbergweg“ eine begrenzte, aber in dieser bebauten Ortslage ohne weiteres hinzunehmende und zuzumutende Verschattungswirkung eintreten. Während im Sommer keine Beeinträchtigung zu erwarten ist, betrifft die Verschattung in der

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
	„dunklen“ Jahreszeit einen sehr begrenztes Zeitfenster (ca. 2-3 Stunden). Es kann nicht erwartet werden, dass rund ums Jahr jede Verschattung unterbleibt. Im weiteren Umkreis und generell finden sich im Wesentlichen vergleichbare Konstellationen, wenn neue Gebäude in der Nachbarschaft von Bestandsgebäuden errichtet werden. Eine mögliche und voraussichtlich geringfügige Einschränkung der Leistungsfähigkeit von Solaranlagen ist zwar bedauerlich, auch wenn die Gemeinde generell eine CO2-freie Stromproduktion unterstützt, wird aber für zumutbar eingeschätzt. Auf eine detaillierte Prüfung und Wertung der vorgelegten Schattensimulation kann verzichtet werden. Dem privaten Belang bzw. dem Wunsch nach weitgehend verschattungsfreier Wohnlage muss die Gemeinde den öffentlichen Belang, Wohnraum zu schaffen und Baugrundstücke in städtebaulich vertretbarer Weise einer Bebauung zuzuführen, gegenüberstellen. Im vorliegenden Fall wird dieser Belang höher bewertet. Angesichts der knappen Ressource Fläche kann im Bereich Dorfstraße-Rebbergweg eine Nachverdichtung stattfinden, ohne zusätzlich öffentliche Verkehrsflächen zu erstellen und freie Grundstücke im Außenbereich zu beanspruchen. Dabei ist der Grad der Verdichtung zunächst unerheblich und soll den Gegebenheiten angepasst werden. 6. Die Gebäudehöhe in den Nutzungsbereiche 2 und 2b wird auf 10,0 m reduziert. Dadurch wird die Verschattung der Gebäude am Löwengarten eingeschränkt.

Gemeinde Sexau, Bebauungsplan „Dorfstraße-Rebbergweg“
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (15.05.-15.06.2023) mit Abwägung der Gemeinde Sexau gemäß Beschluss vom 21.12.2023

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
Bürger Nr. 3 E-Mail vom 07.06.2023 Vielen Dank für die Gespräche und die aufschlussreichen Informationen. Gerne würden wir den Bebauungsplan Dorfstraße - Rebbergweg anpassen lassen. Wir wissen noch nicht genau in welche Richtung die Bebauung gehen wird, aber die Wohnungsanzahl im großen Komplex an der Straße 78 würden wir gerne auf 8 Wohneinheiten erhöhen. Vermutlich werden hier auch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen entstehen, was den älteren Mitbürgern der Gemeinde auch zu Gute kommen würde. Wir bitten um Prüfung der Möglichkeit und entsprechende Rückmeldung.	Es wird eine Erhöhung der Wohnungszahl für das betreffende Grundstück und Baufenster auf 6 Wohnungen befürwortet, um mehr Wohnraum im Ortskern zu schaffen, wobei gleichzeitig Erschließungsfläche eingespart werden kann. Die Herstellung der erforderlichen Stellplätze muss gewährleistet sein. Dies wird bei einer Erhöhung auf 8. Wohnungen jedoch bezweifelt. Auf dem Grundstück können dennoch insgesamt 12 Wohnungen erstellt werden, was als städtebaulich noch vertretbar angesehen wird. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden die zulässigen Wohnungszahlen im Baugebiet ebenfalls angehoben. Grundsätzlich soll auch die Höchstzahl von 1 Whg. überall auf 2 angehoben werden, um z.B. auch Einliegerwohnungen oder zwei größere Wohnungen je Gebäude zu ermöglichen. Dies wirkt sich kaum auf das Erscheinungsbild der Gebäude aus. Begrenzender Faktor ist ggf.- die Bedingung, die erforderliche Stellplatzzahl nachzuweisen, wobei diese unterschritten werden kann, wenn aufgrund der Wohnungsnutzung keine 2 Stellplätze erforderlich sind (vgl. Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung zur 3. Offenlage).

Datum 22.12.2023
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel, Waldkirch