

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZEHNERHAG UND WEGACKER"

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

1 Zielsetzungen

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ liegt in der Ortsmitte von Sexau an der L 110 (Lörchstraße). Der Bebauungsplan „Zehnerhag und Wegacker“ wurde im Jahr 1969 aufgestellt und bereits dreimal geändert.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 684/1 und hat eine Größe von 9812 qm.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Nachverdichtung in dem Änderungsbereich zu ermöglichen, da im rechtswirksamen Bebauungsplan der größte Teil als öffentliche Parkanlage festgesetzt ist. Die Verdichtung liegt im öffentlichen Interesse, da Flächen im Außenbereich eingespart werden können und die vorhandene Erschließungsanlage besser ausgenutzt wird.

Die Bebaubarkeit soll drei Baufenster ermöglicht werden, wovon eins bereits dem Neubau einer Flüchtlingsunterkunft dient. Hier wurde mit dem Bau im Frühjahr 2016 begonnen, nachdem der Gemeinderat am 21. Januar 2016 bereits den Beschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst hatte. Das Gebäude ist mittlerweile fertiggestellt.

Da es sich um eine sehr zentral gelegene Fläche mit guter Verkehrsanbindung in Sexau handelt, ist eine Nutzung lediglich als öffentliche Grünfläche im Sinne einer guten städtebaulichen Ordnung nicht mehr ausreichend begründbar. Die Funktion der bestehenden Grünfläche kann auf die unmittelbar nördlich angrenzenden Grünflächen, die auch für die Naherholung geeignet sind, verschoben werden. Dies wäre nicht der Fall, wenn es sich um eine innerstädtische, intensiv genutzte Grünfläche innerhalb eines sonst dicht bebauten Stadtkerns gehandelt hätte. Diese Konstellation ist in der ländlich geprägten Gemeinde Sexau nicht gegeben.

Die Bebauungsvorschriften des alten Bebauungsplanes werden, soweit sinnvoll, inhaltlich weitgehend für den Änderungsbereich übernommen, jedoch vollständig neu formuliert. Dies bedeutet, dass die Regelungsdichte ebenfalls weitgehend dem alten Bebauungsplan angepasst wird, um eine gewisse Angleichung an das Erscheinungsbild der Umgebung zu erreichen.

Für den Änderungsbereich werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

2 Verfahren, Rahmenbedingungen

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Diese 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet im Innenbereich und innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes.
- Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung des Gebietes im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Baugrundstücke haben eine Gesamtgröße von 4.151 qm, die überbaubaren Flächen (Baufenster) im Geltungsbereich der Änderung eine Größe von insgesamt 1.200 qm, so dass die zulässige Grundfläche weit unter dem Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1. BauGB (20.000 qm) liegt. Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um die Schließung einer größeren Baulücke handelt.

Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2.2 Natur- und Artenschutz

Eine kurze Abhandlung zu den in Frage kommenden Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

2.2.1 Bewertung der Schutzgüter

FNP-Darstellung:	Parkplatz, öffentliche Grünfläche, Wohnbaufläche
Flächennutzung:	Bereits zum Teil bebaute Fläche (der Bau der Flüchtlingsunterkunft wurde im Vorgriff auf den in Planung befindlichen Bebauungsplan im Frühjahr 2016 begonnen und ist mittlerweile fertiggestellt), ein Wohngebäude, Parkplatz, öffentliche Grünfläche
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben

<u>SCHUTZGUT:</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:</u>
Mensch	<p>Immissionen: Gebietsverträglicher Straßenverkehrslärm durch die Lörchstraße (L 110) im Innerortsbereich und Sportlärm, dem durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet wird.</p> <p>Auswirkungen auf die Wohnqualität bestehen durch die Nachverdichtung nur geringfügig und in vertretbarer Weise, da nur die an der Straße liegende Fläche einer Bebauung zugeführt wird, während die für die Naherholung wesentlichen Außenbereiche am Brettenbach erhalten bleiben. Die Gebäude süd-östlich der Lörchstraße werden durch die hinzukommende Bebauung bei der Besonnung kaum beeinträchtigt.</p>
Tiere und Pflanzen, Biotope	<p>Insgesamt geringe bis zu vernachlässigende Auswirkungen.</p> <p>Die Umnutzung durch Bebauung erfolgt straßenbegleitend auf einer ökologisch wenig bedeutenden Fläche ohne Baum- und Buschbestand. Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten. Die straßenbegleitenden Bäume können weitgehend erhalten bleiben (Birken).</p> <p>Der Uferbereich des Brettenbaches liegt teilweise im Bereich des Biotopes Nr. 179133160070 „Brettenbach bei Sexau“ (Uferböschung bis zum Gehweg). Hier erfolgen keine Eingriffe.</p> <p>Die zur Retention des Hochwassers festgesetzte Fläche wird nach Fertigstellung des Retentionsbeckens wieder als Mähwiese hergestellt. Die bestehende Nutzungsart (Parkanlage) bleibt unverändert.</p>
Boden	<p>Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: zu vernachlässigender Verlust durch Bebauung im Zuge der Nachverdichtung</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: die Bodenversiegelung im Bereich der Bebauung führt insgesamt zu geringen Auswirkungen. .</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: geringe Auswirkungen.</p>
Wasser	<p>Grundwasser: möglicherweise geringer Flurabstand.</p> <p>Teile der Geltungsbereichs liegen im Bereich eines HQ100. Die für die Bebauung verlorengelende Retentionsfläche wird vollständig durch eine Retentionsmulde ausgeglichen.</p> <p>Oberflächengewässer: der Brettenbach grenzt an den Geltungsbereich. Hier sind keine Veränderungen geplant. Ein Gewässerstrandstreifen von 5,0 m Breite wird eingehalten.</p>
Klima und Luft	<p>Zu vernachlässigende Auswirkungen.</p>
Landschaftsbild	<p>Änderungsbereich liegt im Dorfkern und betrifft die Schließung einer größeren Baulücke. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen nicht.</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Keine betroffen.</p>
Wechselwirkungen	<p>Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.</p>

Aufgrund vorgenannter Tatsachen werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB als typischer Fall einer Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung als gegeben angesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

2.2.2 Artenschutz

Die Eingriffssituation ändert sich durch die geplanten Änderungen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan hinsichtlich des Artenschutzes kaum. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Ausstattung fehlen (s. Foto unten). Betroffen ist nur eine Baureihe an der L 110, die derzeit als Mähwiese genutzt wird. Sträucher und Büsche sind nicht vorhanden. Lediglich Baumpflanzungen entlang der L 110 (Birken) liegen im Geltungsbereich und können weitgehend erhalten bleiben.



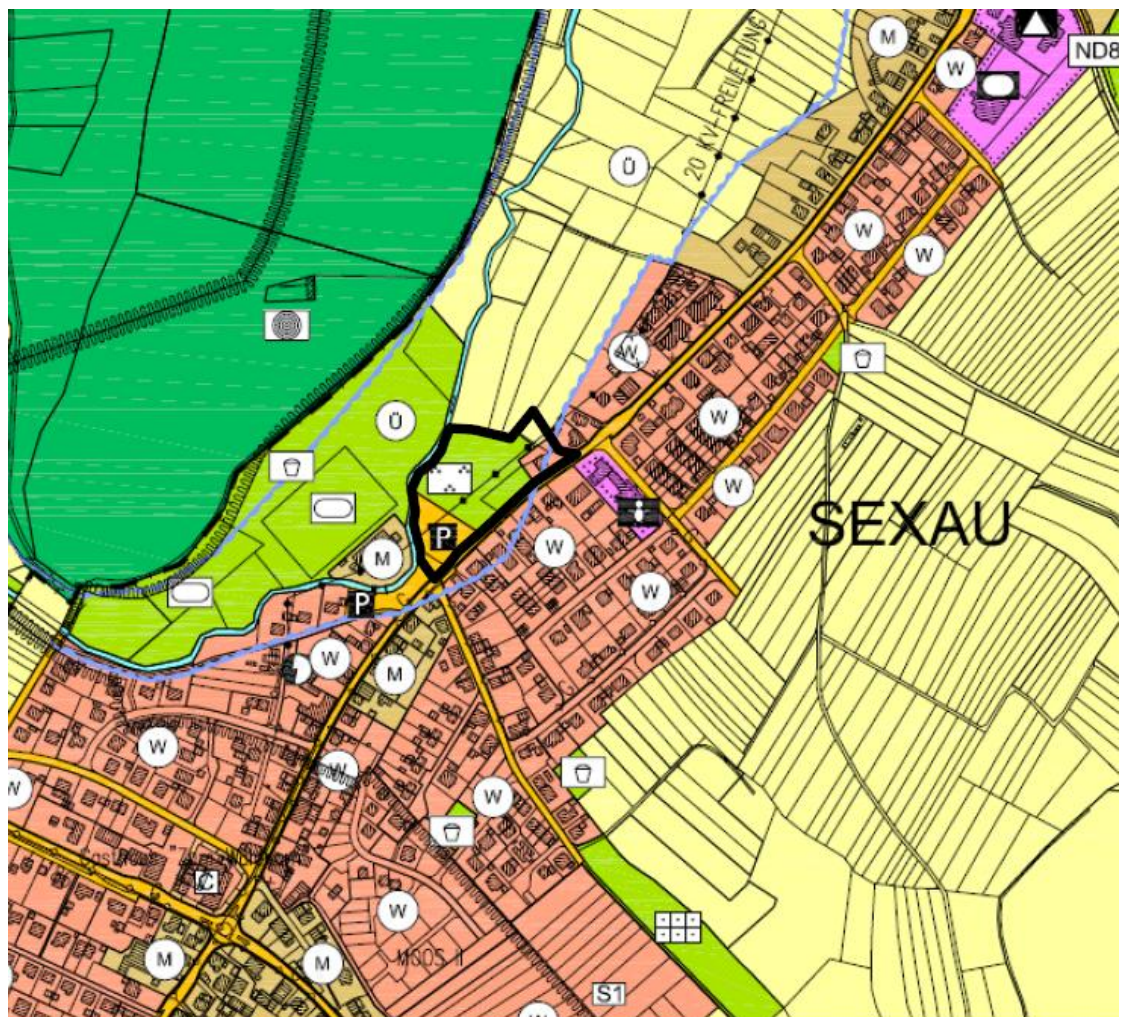
Foto: Änderungsgebiet im Bereich der Bebauung mit L 110 vor Errichtung des bereits fertiggestellten Neubaus
Aufnahmedatum: 15.12.2015 (Blickrichtung Nord-Osten)

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen (s.u.) ist die Änderungsfläche teils als öffentliche Parkanlage, teils als Parkplatz und als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten schließt eine gemischte Baufläche an.

Die Flächenwidmungen für den Parkplatz und den größten Teil des Parkanlage werden beibehalten. Lediglich an der L 110 wird ein Streifen für Wohnbebauung im Rahmen einer Wohnbaufläche im Bebauungsplan ausgewiesen. In diesem Bereich soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

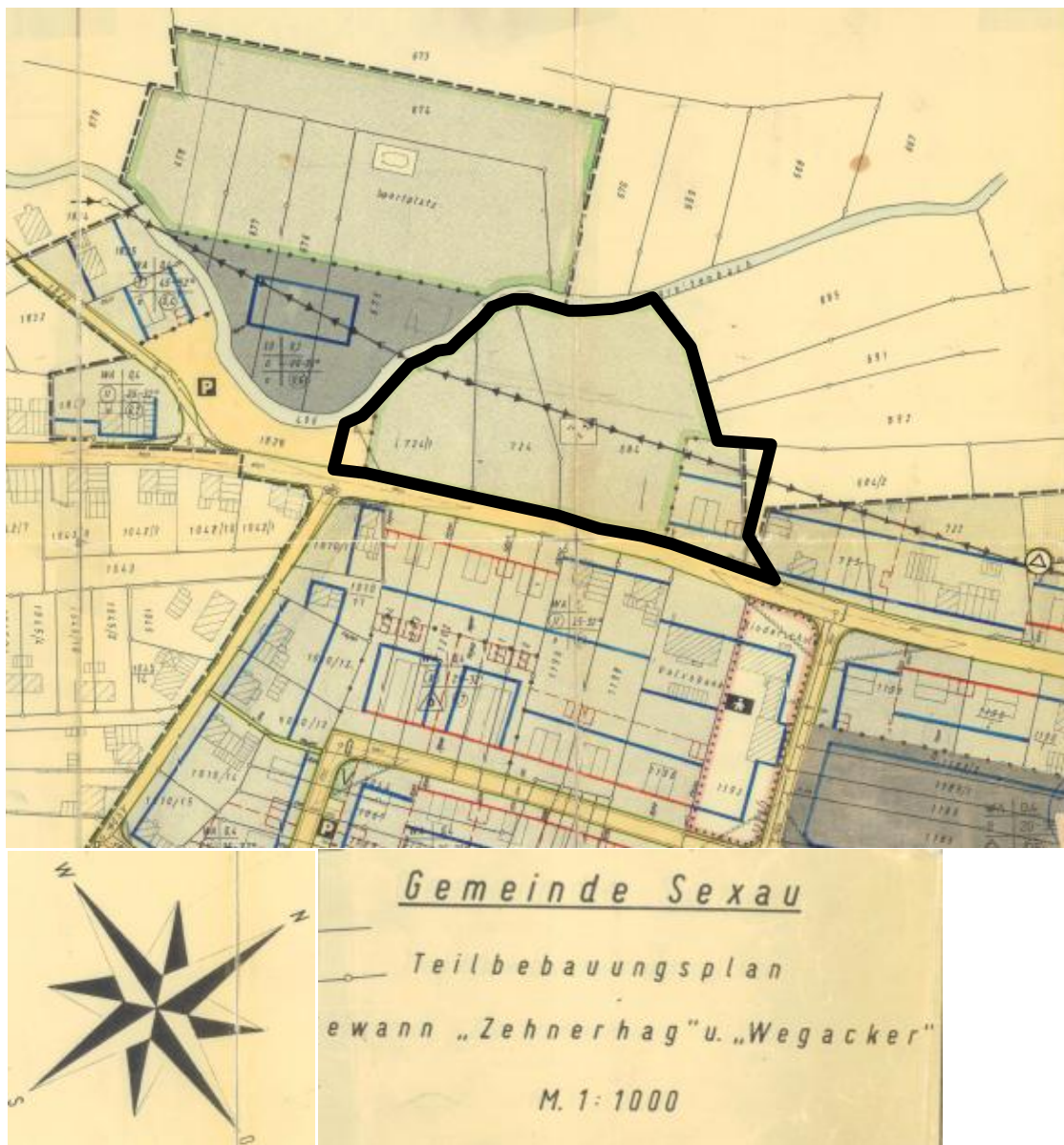
Flächennutzungsplan-Ausschnitt mit Eintragung des Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung:



2.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Änderungsfläche weitgehend als Parkanlage festgesetzt. Im nord-östlichen Rand befindet sich das Baufenster des bestehenden Wohngebäudes, am südlichen Rand der Parkplatz.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Zehnerhag und Wegacker" mit Eintragung des Geltungsbereichs der 4. Änderung:



(Der Originalplan ist nicht genordet)

2.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist laut Hochwassergefahrenkarte bei Auftreten eines 10- bis 100-jährlichen Hochwassers von Überschwemmung betroffen (s. Kartenausschnitt nächste Seite). Randbereiche sind auch von einem HQ_{extrem} betroffen. Aus diesem Grund liegt der Bebauungsplan voraussichtlich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der bereits einen Teil im Nordosten als „allgemeines Wohngebiet“ und einen Teil im Südwesten als „Parkanlage“ festsetzt. Der größte Teil der Änderungsfläche ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut. Lediglich ein weiteres Wohngebäude ist noch geplant. Somit handelt es sich nicht um ein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, vom 31. Juli 2009), sondern um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches mit zwei bestehenden Gebäuden an der Lörchstraße und um ein Einzelfallvorhaben (Wohngebäude) im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG für diesen Einzelfall werden aus folgenden Gründen als gegeben angesehen:

a) Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird zeitgleich durch ein Rückhaltebecken vollständig ausgeglichen.

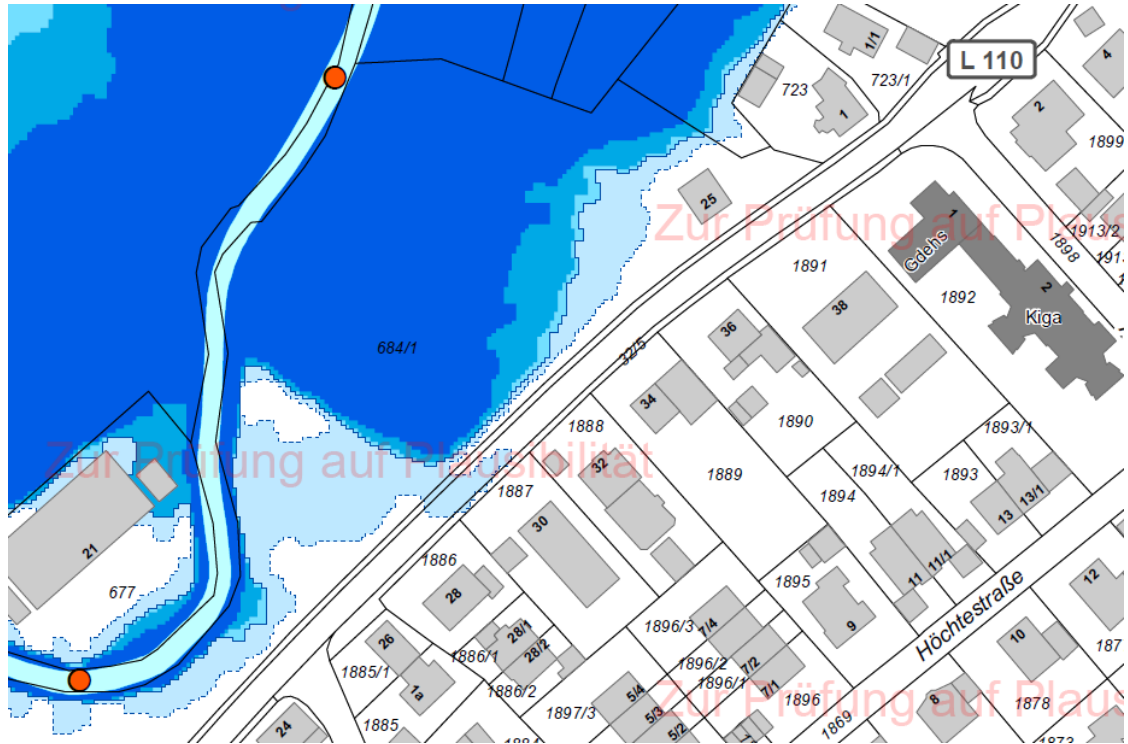
Hinweis: In Anwesenheit eines Vertreters des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde, wurden am 12.04.2017 zwei Baggerschürfe bis zu einer größten Tiefe von 1,2 m unter Gelände im Bereich des Retentionsbeckens durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich, dass ein regelmäßiger Einstau der Mulde nicht stattfindet. „Die in den Baggerschürfen festgestellten Bodenschichten zeigten bis in die Aufschlussendtiefe keinerlei Farbwechsel, die auf einen dauerhaften Grundwassereinstau hindeuten...“ Es wurde festgelegt, dass keine weiteren Schürfe durchgeführt werden sollen und genauere Angaben nur das Installieren von Grundwassermesspegeln und die langjährige Beobachtung von Grundwasserschwankungen liefern würden. Quelle: „Geotechnische Stellungnahme“ vom 15.05.2017, Weiß Ingenieure, Freiburg.

b) Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert, da in das Bachbett und die Uferbereiche nicht eingegriffen werden.

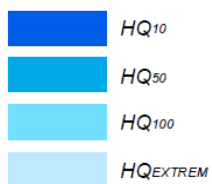
c) Ein bestehender Hochwasserschutz wird nicht berührt oder sogar beeinträchtigt.

d) Das Bauvorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt, indem die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes mindestens 0,30 cm über der HQ₁₀₀-Wasserspiegellage liegen muss und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen nicht unter der Mindesthöhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe liegen dürfen.

Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte:



Flächenausbreitung
bei HQx:



**Hochwassergefahrenkarte (HWGK)
Baden-Württemberg, Typ 2
Detailkarte
Überflutungsflächen bei HQ₁₀, 50, 100, EXT
HWGK UF M025 162020**

Gewässer: Elz

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stellt die Überschwemmungsgebiete,
die Überschwemmungskernbereiche und die hochwassergefährdeten
Gebiete gemäß §§ 77 und 80 Wassergesetz für Baden-Württemberg dar.
Weitere Informationen zu den HWGK unter:
www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

2.6 Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Lediglich für die Zufahrten zu den Grundstücken sind Anpassungen der Randsteine und des Gehweges erforderlich.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt durch Anschlüsse an das vorandene Netz, gleiches gilt für die Stromversorgung und die Telekommunikation.

Brandschutz: Die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h über die Dauer von zwei Stunden kann bereit gestellt werden.

Auf die Vorschriften für die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV-Feuerwehrlflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) wird hingewiesen.

2.7 Verfahrensübersicht

Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB, sowie und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Änderungs- und Offenlagebeschluss	21.01.2016
1. Öffentl. Auslegung/Behördenbeteiligung (§ 13a BauGB)	19.12.2016 - 20.01.2017
2. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	17.06. - 19.07.2019
Satzungsbeschluss	13.02.2020

2.8 Qualifizierungsmerkmale

Für den Änderungsbereich gilt, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt, so dass nach Erlangen der Rechtswirksamkeit der Änderung alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

3 Begründung der Bebauungsvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den überbaubaren Bereich das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sollen allgemein zulässig sein: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen, da sich diese Nutzungen in das von Wohnen geprägte Umfeld einfügen.

Nicht zulässig sind wegen ihres Flächenbedarfs besser in Randlagen anzusiedelnde Gartenbaubetriebe, weiterhin Tankstellen, da diese nicht in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung errichtet werden sollen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, da diese die umgebende Wohnbebauung durch nächtlichen Besucherverkehr stören könnten und sich bereits eine Gaststätte in der Nähe befindet.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

3.1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entspricht der umgebenden Bebauung. Eine untypische Gebäudelänge von bis zu 50 m, die sonst zulässig wäre, wird durch die Festsetzung der Baugrenzen vermieden.

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entsprechend der Lage im Ortskern sollen die Grundstücke gut ausnutzbar sein, weshalb bei der GRZ von 0,6 der Höchstwert gemäß § 17 BauNVO für das WA überschritten wird. Die Überschreitung wird damit begründet, dass ausreichende Umstände vorliegen, die diese Verdichtung kompensieren: der Gebäudeabstand zur nordöstlich gelegenen Bebauung beträgt ca. 30 m und zur südöstlich, gegenüber der Lörchstraße gelegenen Bebauung 20 - 25 m. Nach Südwesten grenzt die Parkplatzfläche und nach Nordwesten die Parkanlage an. Die Baufenster im Gebiet selbst haben untereinander einen Abstand von ca. 12 -15 m. Dadurch wird eine

ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt. Im Übrigen sind die Abstandsflächen der LBO einzuhalten.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt, was dem Höchstwert nach § 17 BauNVO entspricht. Zusammen mit der zulässigen Geschosshöhe von III soll damit eine gute Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Die Höhe von 3 Geschossen wird dabei als für das Ortsbild noch vertretbar angesehen.

3.1.3.2 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Da das Baugebiet bei einem 10- bis 100-jährigen Hochwasserereignis in Teilbereichen überflutet werden kann, wird eine hochwasserangepasste Bebauung vorgeschrieben. Diese soll gewährleisten, dass Gebäude bei einem HQ₁₀₀ und bei einem HQ_{extrem} nicht beschädigt werden können. Dies kann dadurch erreicht werden, dass die Fertigfußbodenhöhen und die Gebäudeöffnungen mindestens 30 cm über der Wasserspiegellage eines HQ₁₀₀ liegen. Die HQ₁₀₀-Höhen sind im zeichnerischen Teil für jedes Baufenster eingetragen, wozu noch ein Sicherheitszuschlag von 30 cm hinzuzurechnen ist.

Um die Hochwassersicherheit der neu geplanten, baulichen Anlagen zu gewährleisten, ist die Aufschüttung im unmittelbaren Baubereich bis zur Höhe der Überschwemmungsfläche HQ 100 mit einem zusätzlichen Freibord von mindestens 60 cm im Bereich der Bebauung vorgesehen. Da bis zur Einstauhöhe eines HQ_{extrem} Objektschutzmaßnahmen in diesem Bereich einzuplanen sind, wird auch die Auffüllungsflächen bis über diesen Wasserspiegel HQ_{extrem} angehoben. Eine Hochwasserrisikomanagementabfrage ergab für die Einstauhöhe eines HQ_{extrem} einen Maximalwert von 228,0 m+NN. Da in dem südlichen Baufenster ein HQ₁₀₀ vom 227,77 m+NN eingetragen ist, wird bei der Mindesthöhe für Gebäudeöffnungen unter Berücksichtigung des Sicherheitszuschlages von 30 cm der Wert des HQ_{extrem} eingehalten bzw. noch um 7 cm überschritten.

Damit die Gebäude gleichzeitig nicht zu hoch in Erscheinung treten, wird die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen auf die Gehwegoberkante (Randstein) begrenzt.

3.1.3.3 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Es erfolgt eine Traufhöhebegrenzung, gemessen ab Oberkante Gehweg (Randstein) bis zum Schnittpunkt Außenmauer/Unterkante Dachkonstruktion, die sich an die Maße des bestehenden Bebauungsplanes anlehnt, um ein Einfügen der Gebäudekörper in den Bestand zu gewährleisten.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind für insgesamt drei Baukörper vorgesehen. Hierbei wird berücksichtigt, dass im südwestlichen Bereich die Überflutungsfläche am weitesten an die L 110 reicht und die Bebauung am nächsten an den durch Sportlärm beeinträchtigte Bereich heranrückt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m kann zugelassen werden, da ausreichende Gebäudeabstände durch die Anordnung der Baufenster vorhanden sind.

3.1.4.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster (Baugrenzen) zulässig, sofern die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden.

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 2,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und die Sichtbeziehung zur L 110 für PKW sicherzustellen.

Ein Stauraum vor Garagen ist erforderlich, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

3.1.5 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Landesstraße Nr. 110. Die durch diesen überörtlichen Verkehrsweg verursachten Immissionspegel wurden rechnerisch prognostiziert und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten verglichen. Das entsprechende Gutachten Nr. 5979/1240 vom 02.11.2016 mit Nachtrag I vom 04.04.2018 ist als Bestandteil der Bebauungsvorschriften dieser Bebauungsplanänderung beigefügt.

Da eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte für Teilbereiche vorliegt, wurden zunächst die Realisierungsmöglichkeiten für "aktive" Schallschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis ist die Gemeinde Sexau zu der Abwägungsentscheidung gelangt, dass passive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall den aktiven Maßnahmen aus folgenden Gründen vorzuziehen sind.

- Die Herstellung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand führt zum Verlust an wertvollem Bauland.

- Die Bebauung müsste von der L 110 abrücken und dadurch noch mehr in den durch ein Hochwasserereignis gefährdeten und den durch Sportlärm belasteten Bereich Richtung Brettenbach abrücken.
- Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand würde eine unerwünschte optische Beeinträchtigung in einem relativ kurzen Streckenabschnitt im Bereich der Ortsdurchfahrt mit sich bringen.
- Im weiteren Verlauf der Lörchstraße befindet sich ebenfalls keine Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall. Daher drängt sich eine „Gleichbehandlung“ für den Änderungsbereich auf.
- Die Herstellung aktiver Maßnahmen wirkt sich nicht nur bei der Herstellung kostensteigernd aus, sondern auch durch die entstehenden laufenden Kosten (Unterhaltung und Pflege des Walles bzw. der Wand).

- Letztlich erscheint die Herstellung passiver Maßnahmen zumutbar, da in der Regel gängige Außenbauteile von Gebäuden bereits ein hohes Maß an Schallschutz bieten, so dass zusätzliche bauliche Aufwendungen für die Bauherren überschaubar bleiben.

Die zu ergreifenden passiven Maßnahmen zur Eindämmung des Straßenverkehrslärms sind im beigefügten Gutachten beschrieben und definiert.

Auf die besondere Begründung zu der Baufläche in Ziff. 1 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche gemäß der aktuellen DIN 4109-1 (2018-01) sind zunächst die durch den Straßenverkehr hervorgerufenen maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen. In Anlagen 18 und 19 des Gutachtens (Nachtrag I) werden für das unbebaute Plangebiet diese maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus abgeleitete Zuordnung zum jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß dem Verfahren der DIN 4109-1 geschossweise grafisch dargestellt.

Entsprechend der geometrischen Anordnung eines Gebäudes ist auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen Lärmpegelbereich und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile nach dem in DIN 4109-2 vorgeschriebenen, in Abschnitt 3.2.4 des Gutachtens erläuterten Verfahren zu ermitteln und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets (nahe der L 110) wird der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) überschritten. Zum Schlafen genutzte Räume, welche sich in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts nachts von 49 dB(A) betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte

belüftet werden können, müssen daher mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

Wegen der Eigenabschirmung der Gebäude können die von der Lörchstraße abgewandten Gebäudefassaden gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 - ohne besonderen Nachweis - dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Die durch **Sportlärm** auf den benachbarten Sportanlagen (Fußball- und Tennisplätze) verursachten Lärmimmissionen in dem sehr kleinen kritischen Bereich im südwestlichen Baufenster sind dadurch abzuschirmen, dass hier im Bereich des Dachraumes, d.h. oberhalb des 2. Vollgeschosses, nur nichtöffnbare Fenster verwendet werden. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind hinsichtlich des Sportlärms keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die öffentliche nächtliche Nutzung des Parkplatzbereiches in einer Entfernung von weniger als 28 m zur Südwestfassade des angrenzenden geplanten Gebäudes wird zur Einhaltung der Nachtruhe untersagt (vgl. Ziff. 6.1 Nachtrag zum o.g. Gutachten). Die Gemeinde sichert dies durch geeignete Maßnahmen (z.B. entsprechende Beschilderung, Nutzungsvereinbarung).

3.1.6 Ausschluss von Metaldächern

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.

3.1.7 Grünordnung

3.1.7.1 Parkanlage

Die Flächenausweisung „Parkanlage“ wird, ausgenommen für den in „allgemeines Wohngebiet“ umgewidmeten Bereich, übernommen. Die Nutzungsfestsetzungen werden präzisiert. Danach werden in der Fläche keine baulichen Anlagen zugelassen, ausgenommen Wege (bachbegleitender Fußweg entlang des Brettenbaches) und Grundstückszufahrten, die im Bereich des Parkplatzes erforderlich werden können. Weiterhin soll auf der Fläche eine Retentionsmulde als Ausgleich für den im „allgemeinen Wohngebiet“ verlorengegangenen Retentionsraum zulässig sein. Diese Mulde ist im Deckblatt mit Abgrenzung eingetragen, wobei bei der Herstellung zu beachten ist, dass die Mulde mit einer Böschungsneigung von 1:3 und einer Tiefe von ca. 60 cm hergestellt wird. Die Retentionsmulde wird sich nach Fertigstellung äußerlich kaum von der gegenwärtig vorhandenen Grünfläche unterscheiden (Rasen- bzw. Wiesenfläche).

Die Fläche der Retentionsmulde soll mit einer naturschutzfachlich hochwertigen Feuchtwiesenmischung eingesät werden. Danach ist eine zweischürige Mahd erforderlich (Ende Mai und Ende Juli/Anfang August).

Nach § 78a Abs. 1 WHG ist in Überschwemmungsgebieten das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde (in diesem Fall die untere Wasserbehörde) eine solche Maßnahme unter den im Gesetz aufgeführten Voraussetzungen jedoch zulassen. Ein entsprechender Antrag mit Begründung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Vorgaben zum Schutz des Grundwassers sind bei der Planung und dem Bau der Mulde zu berücksichtigen.

Da die Retentionsmulde bis in den Bereich des 10 m breiten Gewässerrandstreifens hinein reicht, wird eine Befreiung nach § 38 Abs. 5 WHG beantragt.

Da die vorgesehene Retentionsmulde innerhalb des (bisherigen und künftigen) Bebauungsplanes liegt, ist eine Genehmigung nach § 19 NatSchG nicht erforderlich (kein Außenbereich; vgl. hierzu Ziffer 11 e des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO).

(Siehe auch Ziff. 2.7 und 2.11 der Hinweise zum Bebauungsplan)

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO soll in der Parkanlage ebenfalls zulässig sein, sofern hierfür Bedarf entsteht.

3.1.7.2 Biotop

Ebenfalls in der im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten „Parkanlage“ befindet sich das lokal bedeutsame Biotop „Brettenbach bei Sexau“. Veränderungen sind hier nicht geplant. Auf die Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG wird hingewiesen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Die von der Gemeinde zu tragenden Erschließungskosten im Rahmen der Umlegung werden im Haushaltsplan vorgesehen.

Sexau, den 13.02.2020

(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....

(Michael Goby, Bürgermeister)

.....

(Dienstsiegel)

**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND
WEGACKER“**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

Seite - 16/16 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den

.....

.....

(Michael Goby, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)