

## **GEMEINDE SEXAU**

### **BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.04.2019

## **1 Anlass und Ziele der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan „Mühlebächle“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wurde am 09.01.2002 als Satzung beschlossen und bisher noch nicht geändert.

Das Gebiet ist so gut wie vollständig bebaut. Lediglich die nordöstlichste Teilfläche enthält noch einige freie Bauplätze. Hier befand sich früher ein landwirtschaftliches Anwesen, was mittlerweile abgerissen wurde. Da die Fläche nicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb sondern für Wohngebäude benötigt wird, soll durch die 1. Bebauungsplanänderung eine maßvolle Nachverdichtung mit insgesamt maximal 8 Wohnungen ermöglicht werden. Da die bisher vorgesehenen überbaubaren Flächen und die Bebauungsvorschriften hier noch vom alten Bestand ausgingen, ist eine Neuordnung der Flächen und eine Aktualisierung der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die 1. Änderung bezieht sich nur auf den östlichsten Teil des Bebauungsplanes.

Hier wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen bei der Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes.
- Die Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung und Nachverdichtung des Teilbereiches im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Änderungsbereich hat eine Größe von 5.090 qm, was bei einer Grundflächenzahl von 0,4 einer zulässigen Grundfläche von 2.036 qm entspricht. Dies liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- 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 eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.
- Der Bebauungsplan 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, da Erhaltungsziele und der

Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Störfallbetriebe in der Nähe befinden.

Die 1. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aus, wie aus nachfolgender Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

<b>Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:</b>	
<b>Regionalplan:</b>	keine Vorgaben
<b>Landschaftsplan:</b>	keine Vorgaben
<b>Festsetzung im Beb.-Plan:</b>	Dorfgebiet
<b>Flächennutzung:</b>	bis Mitte 2018 teilweise bebaute Grundstücksfläche
<b><u>SCHUTZGUT:</u></b>	<b><u>AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:</u></b>
<b>Mensch</b>	Kaum veränderte Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität im Rahmen der geringen Nachverdichtung
<b>Tiere und Pflanzen</b>	geringe Auswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden (siehe dazu artenschutzrechtliche Vorprüfung)
<b>Biotope</b>	nicht vorhanden oder von der Änderung betroffen
<b>Boden</b>	nicht von der Änderung betroffen, da die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen und der Bebauungsvorschriften sich nicht auf das Schutzgut Boden auswirken
<b>Wasser</b>	kein Oberflächengewässer betroffen
<b>Klima und Luft</b>	keine messbaren oder prognostizierbaren Auswirkungen
<b>Landschaftsbild</b>	Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht verändert, so dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht oder nur marginal durch geänderte Baufenster erfolgen.
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	keine betroffen.
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

## 2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

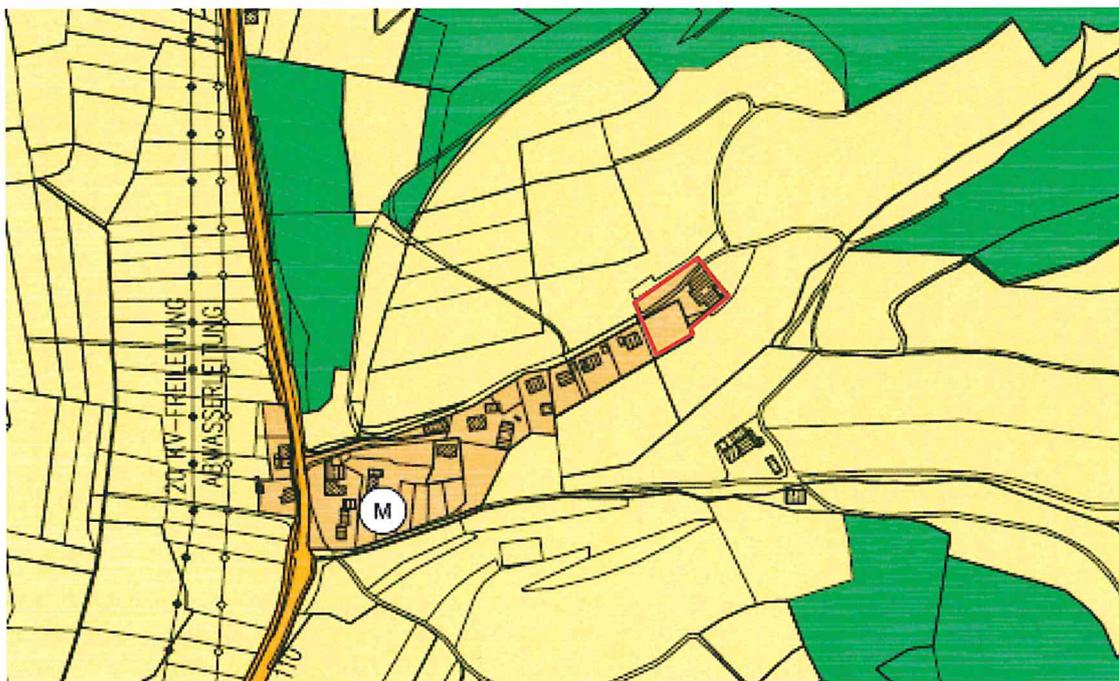
Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zum Artenschutz wird auf die „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ hingewiesen. Daraus ist ersichtlich, dass sämtliche Eingriffe durch geeignete Maßnahmen (Ziff. 1.7.4 Bebauungsvorschriften) im Geltungsbereich ausgeglichen werden können.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen (Teilplan Süd, Gemarkung Sexau) ist das Baugebiet „Mühlebachle“ als gemischte Baufläche dargestellt.

**FNP-Ausschnitt, Gemarkung Sexau (Bebauungsplan-Änderungsbereich rot):**



Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietsausweisung „Dorfgebiet“ (MD) übernommen. Die Änderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus ihm entwickelt. Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

## 2.4 Verfahrensübersicht

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

Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB)	20.12.2018
Beschluss zur Offenlage nach § 13 a Abs. 2 BauGB	20.12.2018
Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung (§ 13 a BauGB)	21.01. - 22.02.2019
Satzungsbeschluss	11.04.2019

### 3 Erschließung

Die Baugrundstücke sind verkehrstechnisch durch die Straße „Mühlebächle“ ausreichend erschlossen. Die einzelnen Gebäude werden verkehrlich über private Verkehrsflächen erschlossen, die von den Grundstückseigentümern hergestellt werden.

Die Anbindung an die technische Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Energie, Telekommunikation) erfolgt durch Anbindung an die bestehende Netze. Die Hausanschlüsse werden von den Eigentümern hergestellt.

### 4 Begründung der Änderungen

#### 4.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

Die Festsetzungen im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan „Mühlebächle“ sind aus nachfolgendem Kartenausschnitt ersichtlich (ohne Maßstab):

**Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Mühlebächle“ (ohne Maßstab):**





abstand zum Nachbargebäude vergrößert und so die Belichtung des neuen Baufensters von der Südwestseite verbessert werden.

Die Nutzungsbereiche Nr. 6 und 9 sind für die Herstellung von Nebengebäuden und zum Hauptgebäude zählende bauliche Anlagen (u.a. für Vorrats- und Abstellräume, Arbeitsräume und Podeste) vorgesehen, nicht jedoch für Wohnungen. Das nord-östliche Baufenster war im bisherigen Plan ebenfalls nur für Garagen, Carports und Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.

Die Festsetzung einer Grünfläche („Hausgärten“) kann entfallen, da es sich hier um eine Böschungfläche handelt. Diese soll jedoch bei der Anrechnung der GRZ und GFZ mitgezählt werden können.

Da im alten Bebauungsplan die bestehenden Böschungen nicht eingetragen waren aber für die Anordnung der neuen Gebäude wesentlich sind, wurden diese in das Deckblatt aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird minimal korrigiert, um die vorgesehene leicht verdichtete zweireihige Bebauung zu ermöglichen.

Die Gebäudestellung wird - wie im übrigen Bebauungsplan auch - nicht vorgeschrieben, da es hierfür keinen zwingendes Erfordernis gibt.

Die in den Nutzungsschablonen aufgeführten Bauvorschriften werden nachfolgend erläutert.

## **4.2 Änderungen der schriftlichen Festsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1.1 Dorfgebiet**

Ziel der 1. Änderung ist es, die Bebauung mit Wohngebäuden neu zu ordnen. Geplant sind Einzelwohngebäude, die jedoch gemeinschaftlich errichtet werden sollen. Dadurch soll die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke und die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage entfallen.

Bezugsrahmen für die Gebietsfestsetzung ist der gesamte Bebauungsplan. Die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) wird daher im Sinne einer einheitlichen Gebietsfestsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, sowie ein weiterer auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Diese Betriebe sollen weiterhin erhalten bleiben.

Wohnnutzung wird in einigen Teilbereichen der überbaubaren Flächen ausgeschlossen um die vorherrschende aufgelockerte Bebauung, die auch an der Nutzung erkennbar ist, beizubehalten.

#### **4.2.1.2 Wohnungen je Wohngebäude**

Die Anzahl der Wohnungen wird durch Eintragung der höchstzulässigen Zahl je Wohngebäude für die einzelnen Baufenster beschränkt. Die höchstens zulässige Wohnungszahl je Baufenster wird unterschiedlich festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass insgesamt 8 Wohnungen im Änderungsbereich zulässig sind. Diese Gesamtzahl entspricht etwa der bisher zulässigen Anzahl der Wohnungen. Begründet wird die Beschränkung mit dem Ziel, die Wohnruhe der bestehenden Wohngebäude im Baugebiet weitgehend zu erhalten.

#### **4.2.2 Bauweise**

Aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird die offene Bauweise übernommen. Die drei geplanten Wohngebäude an der Nordseite des Geltungsbereiches sollen durch eine Plattform untereinander verbunden werden, welche die Höhe der vorhandenen Böschung überwinden soll. Darunter sollen Stellplätze und Abstellräume angeordnet werden. Um eine Riegelbildung zu verhindern, werden die überbaubaren Flächen zwischen den Wohngebäuden sowohl in der Höhe (nur eingeschossig) als auch in der Nutzung (keine Wohnungen) beschränkt, so dass eine aufgelockerte Bebauung auch hier weitgehend sichergestellt wird und auf eine weitere Beschränkung der Hausformen verzichtet werden kann.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird geringfügig um 0,05 von 0,35 auf 0,4 angehoben, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mehr gerecht werden zu können, auch wenn der nach § 17 BauNVO angegebene Höchstwert von 0,6 im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes nach wie vor unterschritten wird.

Aus den gleichen Gründen erfolgt eine geringfügige Erhöhung der GFZ von 0,7 auf 0,8.

##### Private Grünfläche

Um die Grundstücksfläche dementsprechend besser ausnutzen zu können, entfällt die Einschränkung durch eine private Grünfläche („Hausgärten“). Da es sich um einen für eine Bebauung ungeeigneten Hangbereich handelt und er auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegt, ist die Ausweisung als private Grünfläche im Übrigen nicht mehr erforderlich.

##### Gebäudehöhe

Für das Erscheinungsbild der neuen Gebäude sind die Gesamthöhenentwicklung und die Geschosszahl maßgebend. Daher wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) absolut

in m ü. NN und für die einzelnen Nutzungsbereiche einzeln im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) angegeben.

Auf das Gelände bezogene Höhenangaben (Erdgeschossfußboden- und Wandhöhen) sollen entfallen, da sich im Änderungsbereich durch alte Geländemodellierungen hervorgerufene Geländehöhenunterschiede mit künstlichen Böschungen und Stützmauern befinden, die eine Bezugnahme auf das vorhandene Gelände („bergseitig“) nicht mehr sinnvoll erscheinen lassen. Da sich die öffentliche Erschließungsstraße in zu großer Entfernung befindet, scheidet auch diese als unterer Bezugspunkt für Höhenbeschränkungen aus. Dennoch wird die bisherige Höhenbegrenzung (Firsthöhe bergseits maximal 11,0 m) weitestgehend übernommen und auf NN-Höhen übertragen.

## 5 Kosten

Änderungen an der öffentlichen Erschließungsanlage werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, so dass der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten übernehmen die Grundstückseigentümer.

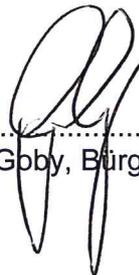
## 6 Hinweise

Begründungen zu den Hinweisen sind nicht erforderlich.

Sexau, den 11.04.2019

(Datum Satzungsbeschluss)

.....  
(Michael Goby, Bürgermeister)



.....  
(Dienstsiegel)

### Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Bebauungsplanänderung und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den .....

**17. April 2019**

.....  
(Michael Goby, Bürgermeister)



.....  
(Dienstsiegel)