

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan "Mühlebächle" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlebächle" der Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

#### 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Mühlebächle " ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen sowie der Erschließung des Gebietes zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Mit dem Baugebiet " Mühlebächle " soll dem anstehenden Bedarf dort ortsansässiger Bauwilliger, entsprochen werden.

Des Weiteren soll die Möglichkeit für An- und Umbauten bei vorhandenen Wohngebäuden sowie Umnutzung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden in einzelnen Fällen gegeben werden.

#### 2.0 Übergeordnete Planung / Bestehende Planungen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen erstellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet Mischbaufläche aus.

#### 3.0 Städtebauliche Konzeption Erschließung - Bebauung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,75 ha und liegt im Norden von Sexau außerhalb der eigentlichen Ortslage, östlich und westlich der L 110. Im Norden wird das künftige Baugebiet durch den Mühlebächle-Weg sowie im Süden durch einen Weg begrenzt. Im Osten und Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden und Süden über bereits vorhandene Wege, die teilweise im Privateigentum sind. Es ist kein weiterer Ausbau der Erschließung vorgesehen. Die Fahrbahnbreite der vorhandenen Erschließung kann den PKW-Verkehr der zusätzlich noch entstehenden Bebauung im Planungsgebiet aufnehmen.

Das gesamte Planungsgebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden, wobei im Dorfgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen werden sollen, da diese Anlagen aufgrund des Flächenbedarfs an dieser Stelle nicht realisierbar wären bzw. Vergnügungstätten aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu Konflikten hinsichtlich Lärmbelästigungen führen würden.

Durch ein wechselndes Nebeneinander von reiner Wohnnutzung und vereinzelt landwirtschaftlicher Nutzung, ergibt sich eine heterogene Nutzung, so dass aus städtebaulicher Sicht das Planungsgebiet insgesamt als Dorfgebiet eingestuft wurde.

Bei der Ausweisung des Bestandes erhält die bestehende Bebauung mit der derzeitigen Nutzung Bestandsschutz.

Die Nutzung des Plangebietes ist gegliedert in überwiegend freistehende Einzelhäuser aber auch Doppelhäuser.

Die Gemeinde legt bei dieser Planung Wert auf eine lockeres, der umgebenden Bebauung angepaßtes Gebiet. Bereits im Rahmen der Ausweisung der Fläche im FNP wurde klar definiert, dass es sich hierbei lediglich um die Arrondierung des Bestandes, d. h. um die Verfestigung eines kleinen gewachsenen Bereiches handelt. Unter diesem Aspekt wurden auch die Erweiterungsmöglichkeiten für den Bereich Schrodihof untersucht. Es soll hier nur in dem Umfang eine weitere Wohnnutzung ausgewiesen werden, wie sie sich bei einem landwirtschaftlichen Betrieb entwickeln könnte.

Im Hinblick auf die vorhandene Bau- und Wohnungsstruktur in diesem gewachsenen Bereich und begründet damit, dass eine zu starke Verdichtung auch hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht zu vertreten wäre, wird für alle Gebäude festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Für einen Teilbereich des Schrodihofes wurde eine überbaubare Fläche festgesetzt, die keine Wohnnutzung zuläßt, aber durchaus eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Garagen ermöglicht.

Für andere bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude soll jedoch die spätere Umnutzung zu Wohnzwecken offengehalten werden.

Für das gesamte Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 PKW verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten. Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Sexau im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten PKW.

Da es aufgrund der geringen Straßenbreite kaum möglich ist, dass Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum, abgestellt werden, muß es im öffentlichen Interesse sein, dass die für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper wird mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudetiefe sowie der Wand- und Firsthöhe versucht, in diesem Gebiet Gebäude zu erhalten, die in der Proportion der umgebenden Bebauung angepaßt sind. Des Weiteren wird aufgrund der vorhandenen Topographie für die Gebäude der Nutzungszone 1 die Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NN festgesetzt. Die EFH ist den Geländeschnitten 1 und 2 zu entnehmen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, ebenso

Der rückwärtige Bereich des Flst.Nr. 1599 wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen, ebenso die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke im nordöstlichen Bereich. Diese Ausweisung der Grünfläche erscheint aus städtebaulicher Sicht wichtig um hier eine klare Zäsur zur freien Landschaft festzulegen. Ein Bauen in 2. Reihe wäre hier aus planerischer Sicht nicht gewollt. Zulässig sind innerhalb dieser Grünfläche jedoch 1 Gartenhäuschen pro Wohngebäude mit max. 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Frage der Oberflächenentwässerung untersucht und geprüft. Eine Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes in einem Muldensystem ist aufgrund der Tatsache, dass es sich um überwiegend Bestand handelt und nur wenige einzelne Grundstücke noch bebaut werden, nicht möglich. Aus dem gleichen Grund wird im Textteil nur empfohlen, dass das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt werden soll.

#### 4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Die geplante Bebauung läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für die meisten Bereiche des Planungsgebietes bestehen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch Baurecht. Eingriffe im Sinne von § 8 BNatSchG sind zulässig.

In Absprache mit dem Landratsamt Emmendingen, Untere Baurechtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wurden deshalb die Bereiche abgegrenzt, für die kein Baurecht besteht und für die die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG durchgeführt wer-

## 4.1 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt östlich der Straße außerhalb des regionalen Grünzuges und westlich der Straße innerhalb des regionalen Grünzuges. Westlich der Straße ist die landwirtschaftliche Nutzfläche als landbauwürdige Fläche ausgewiesen. Ebenfalls grenzt westlich der Straße das regional bedeutsame Biotop Nr. 84 "Brettenbachtal" an.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wird das Gebiet "Mühlenbächle" als besonders bedeutsam für Landschaft und Naturschutz beschrieben. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird empfohlen.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### FFH-Richtlinie

Gemäß der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Pläne oder Projekte, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 19c (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsvorschläge für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vorgeschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 19c BNatSchG sind nicht erforderlich.

## 4.2 Verbale Bewertung der Schutzgüter

### Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört zum Grundgebirgs-Schwarzwald und liegt im Bereich von lößlehmbedeckten flachen bis mittel geneigten Unterhängen und pleistozänen Terrassen der Schwarzwaldtäler. Die Bodengesellschaft besteht überwiegend aus Pseudogley-Parabraunerde, pseudovergleyte Parabraunerde und Kolluvium.

Die vorwiegenden Bodenarten bestehen aus schwach grusigem, schluffig-sandigem Lehm und sandig lehmigem Schluff über schwach grusigem schluffig tonigem Lehm sowie über grusigem tonigem Lehm und sandig lehmigem Hangschutt ober über Kies (Geolog. Karte Freiburg M. 1:50.000).

Die Umgebung wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden als Grünland, als Weide und als Hausgarten genutzt bzw. schließen eine Grünlandbrache mit ein.

#### Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion der landwirtschaftlichen Flächen liegt in der Kaltluftproduktion. Die produzierte Kaltluft fließt hangabwärts Richtung Brettenbachau und von dort in die Siedlung von Sexau.

Die vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers.

Die Sonnenstrahlung steht also nicht zur Erwärmung der Luft zur Verfügung; außerdem ist die Luftfeuchtigkeit höher. Deshalb sind bewachsene und unbefestigte Flächen kühler als versiegelte Flächen.

Insgesamt wird jedoch die klimatische Bedeutung aufgrund des hohen Potentials an klimatischen Ausgleichsflächen ringsherum und aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung von Mühlenbächle und Sexau als gering eingestuft.

#### Schutzgut Wasser

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze am Rand des Geltungsbereiches der zu bewertenden Flächen verläuft das Mühlenbächle als schmales, schnell fließendes Bächlein mit gras- und krautreicher Begleitvegetation. Es ist ein Gewässer mit extensiver Nutzung. Überschwemmungen sind aufgrund der angrenzenden Grünlandnutzung ohne erhebliche Bodenerosion und Schad-/Nährstoffeintrag in die Fließgewässer möglich. Die Bedeutung für das Schutzgut ist gering. (Ein 10,0 m breiter Gewässerschutzstreifen liegt südlich des Mühlenbächle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der überwiegend geschlossenen Vegetationsdecke als mittel einzustufen. Der überwiegende Teil des Niederschlages fließt oberflächennah ab. Die Fläche hat eine geringe Bedeutung für die Grundwassermächtigkeit, da die Schicht durchlässiger Kiese und Schotter nur eine relativ geringe Mächtigkeit aufweist. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist mittel.

#### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die Rasenfläche ist ein intensiv genutzter Lebensraum mit stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen. Es kommen Allerweltsarten ohne besonderes Entwicklungspotential vor. Die Bedeutung des Lebensraumes für das Schutzgut ist gering.

Die Lagerfläche und die Viehweiden sind Lebensräume ohne besondere Vielfalt und ohne besonderes Artenvorkommen mit durchschnittlicher Artenzahl. Die Bedeutung der Lebensräume für das Schutzgut ist gering bis allgemein (mittel).

Das Grünland und die Grünlandbrache können noch eine spezielle Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen und haben ein gutes Entwicklungspotential. Als hofnahe Bereiche werden sie jedoch intensiv genutzt und deshalb ebenfalls als Lebensräume mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut eingestuft.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet ist für Erholungssuchende und Spaziergänger durch Straßen und Wege rundum erschlossen. Es liegt in einem Landschaftsraum mit hoher Erholungseignung. Die vorhandenen Gebäude sind gut eingegrünt. Die Sichtbeziehungen sind erlebnisreich. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine hohe Erlebnisvielfalt durch eine große Anzahl an unterschiedlichen Strukturen (Häuser, Höfe, Wiesen, Bäume, Weideflächen, Nutztiere, Bach, Berge, etc.). Das Planungsgebiet hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### Regionaler Biotopverbund

Ein Biotopverbund ist in dem Bereich, in dem die Fläche liegt, vorhanden.

### 4.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 BNatSchG i.V.m. § 8 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

#### Schutzgut Boden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung von max. 2.840 m<sup>2</sup> Fläche (Gesamtfläche ca. 5.410 m<sup>2</sup>. Davon GRZ 0,35 + 50% ergibt 2.840 m<sup>2</sup> versiegelbare Fläche).

#### Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 2.840 m<sup>2</sup> Fläche. Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist sowie die Anlage von Zisternen führen zur Regenwasserrückhaltung.

#### Schutzgut Klima

Insgesamt können ca. 2.840 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden, die derzeit der Produktion von Kaltluft dient.

#### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es gehen ca. 530 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Rasenfläche als artenarmer Lebensraum mit einer geringen Bedeutung verloren. Lebensräume mit einer geringen bis mittleren (allgemeinen) Bedeutung gehen im Umfang von ca. 3.070 m<sup>2</sup> als Viehweide und als Lagerfläche mit ca. 400 m<sup>2</sup> verloren sowie Grünland mit ca. 560 m<sup>2</sup> und Grünlandbrache mit ca. 850 m<sup>2</sup> als Lebensräume mit einer mittleren Bedeutung verloren.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist hoch. Es entsteht die Tendenz eines geschlossenen Siedlungsbandes außerhalb von Sexau.

### 4.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 3 (2) BNatSchG).

#### Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

#### Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten, sofern nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

### 4.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

#### Pflanzung von Bäumen auf der Grundstücksfläche

Auf jedem privaten Grundstück ist zur inneren Durchgrünung mind. ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzugsweise ein Obstbaum oder 2 standortgerechte einheimische Sträucher gemäß der Artenliste anpflanzen.

4.6 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<p><u>Schutzgut Boden</u> Bodenabtrag</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versiegelung für Bebauung auf einer Gesamtfläche von 2.840 m<sup>2</sup>.</p>	<p><u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit Oberboden. Die Beeinträchtigung ist ausgleichbar.</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Maximal dürfen 52,5 % der gesamten Grundstücksflächen versiegelt werden. Zusätzlich kommt die Neuversiegelung für Verkehrsflächen hinzu. Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind, soweit nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.</p> <p><u>Ausgleich</u> Die Summe der versiegelten Flächen entspricht nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1 : 1" dem Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden. Da Entsiegelung nur in den seltensten Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen die die Lebensraumfunktionen des Bodens verbessern, erforderlich. Die Extensivierung der Nutzung ist eine solche Maßnahme, die die Lebensraumfunktion des Bodens verbessert. Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden wird die Extensivierung der Nutzung dem Schutzgut Boden zugerechnet, die zusätzliche Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftliche Flächen in extensiv genutzte Gehölzanlagen dem Schutzgut Arten und Biotope zugeordnet. Die Zerstörung der Bodenfunktionen kann nicht vollständig ausgeglichen werden, es verbleibt ein Defizit von 2.840 m<sup>2</sup> vollständig versiegelbarer Fläche.</p>
<p><u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit und Veränderung der Grundwasserneubildung.</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen, sofern nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist.</p> <p><u>Ausgleich</u> Ein vollständiger Ausgleich der Retentionsfähigkeit kann aufgrund der Bodenversiegelung nicht stattfinden.</p>

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<p><u>Schutzgut Klima / Luft</u> Beeinträchtigung (Verlust) von Kaltluftproduktionsflächen;</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Reduzierung des Versiegelungsgrades; max. 52,5 % der Grundstücksfläche dürfen versiegelt werden.</p> <p><u>Ausgleich</u> Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftabflußbahn. Die Fläche hat aufgrund des hohen Potentials an klimatischen Ausgleichsflächen rings um Mühlenbach und Sexau sowie der geringen Siedlungsausdehnung von Mühlenbächle nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Der Eingriff ins Klimapotential wird deshalb nicht erheblich eingestuft, so daß kein über die Ein- und Durchgrünung hinausgehender Bedarf an Maßnahmen besteht. Durch die Baum- und Strauchpflanzgebote kann die Beeinträchtigung der Frischluft- und Kaltluftproduktion ausgeglichen werden.</p>
<p><u>Schutzgut Arten und Biotope</u> Flächenverlust von Lebensräumen mit geringer bis hoher Wertigkeit.</p>	<p><u>Ausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grundstücke</li> </ul> <p>Die Pflanzung von Bäumen wird als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Lebensräumen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit angelegt. Sie können die Inanspruchnahme jedoch nicht ausgleichen.</p>
<p><u>Biotopverbund</u> ausreichend vorhanden</p>	<p><u>Ausgleich</u> Nicht erforderlich</p>
<p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Veränderung der Raumstruktur durch große Gebäudekörper</p>	<p><u>Ausgleich</u> Eingrünung des Planungsgebietes mit Bäumen und mit Sträuchern.</p>

#### 4.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB ergänzt, um die in § 8a Abs. 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot § 11 Abs. 1 NatSchG, die Ausgleichspflicht § 11 Abs. 1 und 2 NatSchG und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

### Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren, werden durchgeführt:

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Eingrünung
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten soweit wie möglich
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen
- Anlage von Zisternen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grundstücke

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung aller Maßnahmen die Beeinträchtigungen minimiert sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichen. Der Eingriffsschwerpunkt liegt in den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen kann aufgrund der Versiegelung (Verlust sämtlicher Bodenfunktionen) sowie Verlust von Lebensräumen mit mittlerer Wertigkeit nicht erreicht werden. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist diesen Schutzgütern zuzuordnen.

### Schutzgut Boden

Als Ausgleich für den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung wäre Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1 erforderlich. Da Entsiegelung nur in seltenen Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen, die die Lebensraumfunktionen des Bodens verbessern, z.B. Extensivierung der Nutzung, als Ausgleich geeignet. Es werden insgesamt ca. 2.840 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche versiegelt, für die ein Ausgleich erforderlich ist.

### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die Inanspruchnahme von Lebensräumen mit einer mittleren Wertigkeit (ca. 560 m<sup>2</sup> Grünland und 850 m<sup>2</sup> Grünlandbrache) entspricht bei einer Aufwer-

tung um eine Stufe (z.B. intensiv genutztes Ackerland in extensiv genutztes Grünland) einem Ausgleichsumfang von ca. 1.410 m<sup>2</sup> bzw. bei einer Aufwertung innerhalb der gleichen Stufe einem Ausgleichsumfang von ca. 1:1,5.

Es wird vorgeschlagen, folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes durchzuführen (vgl. Lage und Maßnahmenplan Nr. 1):

- Umwandlung von intensiv genutztem, artenarmen Grünland in extensiv genutztes Grünland auf den Flurstücken 1384, 1385/1 und 1385/2 mit einem Flächenanteil von ca. 4.100 m<sup>2</sup> (ca. 5.697 m<sup>2</sup> Gesamtfläche abzügl. ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche für Wasserschutzzone I) und Entwicklung in Richtung Magerwiese. Mahd zu einem späten Mähzeitpunkt und mit Abtransport des Mähgutes zur Aushagerung. In den ersten 10 Jahren max. 2 schürige Mahd, danach ggf. nur ein Schnitt. Verzicht auf jegliche Düngung. Sicherung der Fläche mit der extensiven Pflege auf mind. 25 Jahre.

Aufgrund des vollständigen Verlustes aller Bodenfunktionen und den bereits vorhandenen Bodenfunktionen der Aufwertungsfläche wird der Kompensationsumfang in Absprache mit dem Landratsamt im Verhältnis 1:1,5 durchgeführt, so dass der Ausgleichsumfang ca. 4.100 m<sup>2</sup> (ca. 2.840 m<sup>2</sup> versiegelbare Grundstücksfläche x 1,15) beträgt.

Die Extensivierung der Nutzung führt zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen, die dem Schutzgut Boden zugeordnet wird.

Die Anlage von extensiv genutztem Grünland im Umfang von 4.100 m<sup>2</sup> wird dem Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugeordnet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung der Maßnahme außerhalb des Planungsgebietes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung.

## 5.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

### Kanalisation

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem, das Schmutzwasser ist der Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an die Kläranlage "Untere Elz" zuzuleiten.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sexau.

## 6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes	: 2,75 ha	= 100 %
Verkehrsfläche u. öffentliche Grünfläche	: 0,31 ha	= 11,3 %
Private Grünfläche	: 0,35 ha	= 12,7 %
Bestehende Bebauung	: 1,63 ha	= 59,3 %
Überplante Flächen	: 0,44 ha	= 16,7 %

## 7.0 Kostenschätzung

Da kein weiterer Ausbau der Erschließung vorgesehen ist, entstehen hier keine Kosten. Lediglich für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen Kosten von ca. 133.000 DM (inkl. MwSt.).

8.0 Beabsichtigte Maßnahmen

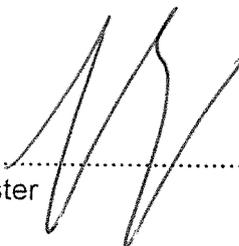
Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für  
Umlegung,  
Grenzregelung,  
Erschließung,  
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig wer-  
den.

Freiburg, den 02.03.2001 LIF-ba  
geändert 13.07.2001 LIF-ma  
geändert 17.08.2001 LIF-ba  
geändert 16.11.2001 LIF-ba  
geändert 29.11.2001 LIF-ba

Sexau, den 09.01.02 .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister

