

Begründung

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG	2
2	VERFAHREN	2
2.1	Vereinfachtes Verfahren	2
2.2	Verfahrensablauf	3
3	ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
4	INHALTE DER PLANUNG	3
4.1	Überbaubarkeit des Herrengrabens	3
4.2	Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen Lagerflächen und Stellplätzen	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
4.4	Weitere Änderungen	6
5	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	7
6	KOSTEN	11

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Im Grün II“ wurde am 28.07.2011 durch den Gemeinderat der Gemeinde Sexau als Satzung beschlossen und am 19.08.2011 rechtskräftig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um ein unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln.

Um die Erschließung und Vermarktung des Gebiets voranbringen zu können, wurde der Bebauungsplan zügig zur Satzung gebracht. Damit waren die Voraussetzungen für den Verkauf und die Ausschreibung für die Erschließung gegeben.

Zwischenzeitlich ist die Vermarktung fortgeschritten, sodass insbesondere im Bereich der Firma Schlenker, die im ersten Abschnitt „Im Grün“ ansässig ist, die Wünsche zur baulichen Erweiterung soweit feststehen, dass der Anschluss an die südlich angrenzenden Flächen planungsrechtlich erfasst werden kann. Dazu wird eine Überbrückung des Entwässerungsgrabens „Herrengaben“ notwendig, um die Betriebsorganisation geringst möglich zu stören.

Um die Überbrückung zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan für einen Teilbereich des Bebauungsplans (Deckblattbereich) geändert werden. Dabei sollen die Baugrenzen auch im Bereich des Bebauungsplans „Im Grün“ dem tatsächlichen Bestand angepasst werden.

Zudem sollen weitere Festsetzungen, die sich aus aktuellen Anfragen ergaben, für den Gesamtbereich des Bebauungsplans „Im Grün II“ angepasst werden.

2 VERFAHREN

2.1 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Als Teil dieser Begründung wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

2.2 Verfahrensablauf

09.02.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage
Schreiben vom 29.02.2012 mit Frist bis 05.04.2012	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
19.03. - 19.04.2012	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
26.04.2012	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

3 ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Zum einen wird der Bebauungsplan „Im Grün II“ für den gesamten Geltungsbereich textlich geändert und ergänzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem planzeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Im Grün II“.

Zum anderen wird ein Teilbereich der Planzeichnung geändert und erweitert sowie für diesen Bereich die die Festsetzungen ergänzt. Die Erweiterung erstreckt sich dabei auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grün“, der für den Überlagerungsbereich durch ein weißes Deckblatt aufgehoben wird. Die Abgrenzung der Erweiterungsfläche ergibt sich aus den Notwendigkeiten der Gewässerüberbrückung und einer Anpassung der Baugrenzen an den tatsächlich genehmigten Bestand. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Deckblatt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Grün II“.

4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Überbaubarkeit des Herrengrabens

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Überbrückung des Herrengrabens, durch die das neue Gewerbegrundstück im Bebauungsplan „Im Grün II“ mit den gewerblich genutzten und in einer Hand liegenden Grundstücken 2130 und 2131 im Bereich „Im Grün“ verbunden werden kann.

Der Herrengraben dient als klassifiziertes Gewässer der Entwässerung und ist in seiner ökologischen und wasserrechtlichen Funktion zu erhalten. Die Lage der Böschungsoberkanten wurde eingemessen und ist aus der Planzeichnung zum Deckblatt ersichtlich.

Im Zuge der Planung zum Gewerbegebiet „Im Grün“ die südliche Böschung als eigenständiges Grundstück (Flst.nr. 2132) ausgewiesen. Die nördliche Böschung ist auf privatem Grund und im Bebauungsplan „Im Grün“ als nicht überbaubare, private Grünfläche ausgewiesen.

Um den Betriebsabläufen der betroffenen Firma gerecht zu werden, sind zwei Übergänge geplant. Dies wird planzeichnerisch durch ein separates Baufenster A realisiert, in dem zwei Überbrückungen mit Einhausung von jeweils bis zu 5 m Breite zu-

lässig sind. Um eine gewisse Flexibilität bezüglich der Anschlüsse zu gewährleisten, wurde der Bereich für Überfahrten auf ca. 20 m Breite festgesetzt.

Die Pflege des Grabens soll gewährleistet durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde planungsrechtlich gewährleistet sein.

Im Zuge der Baufenster-Neuweisung wird im Bereich des Bebauungsplans „Im Grün“ das Baufenster erweitert und an den Gebäudebestand angepasst.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Grün“ liegenden Bereiche (gewerbliche Flächen, private Grünflächen und öffentliches Grabengrundstück) sind unten dargestellt und werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilanziert (siehe Ziffer 5).

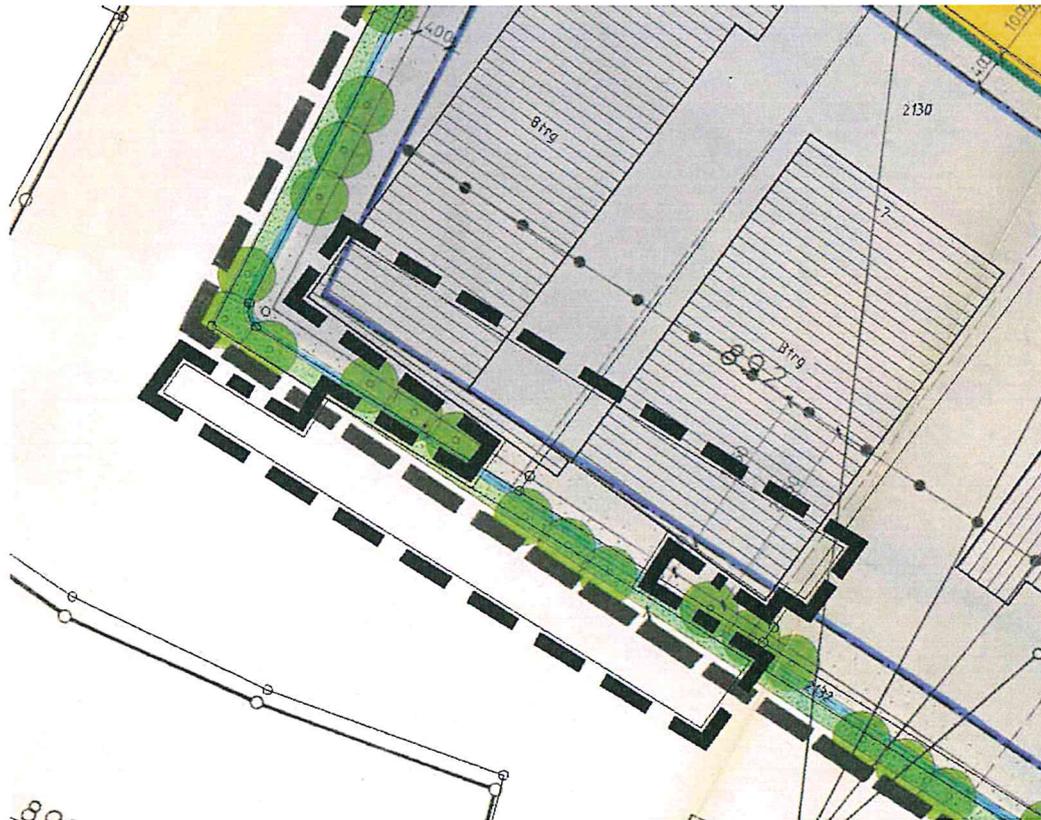


Abbildung 1: Geltungsbereich des Deckblatts mit überlagertem Bebauungsplan „Im Grün“

Aus betrieblicher Sicht sollten die neuen Gebäude möglichst nah an den Bestand rücken. Daher wurde über einen Bereich von ca. 54 m auf den Gewässer begleitenden privaten Grünstreifen zugunsten einer gewerblichen Baufläche verzichtet. Zum Schutz des Gewässers wurde die überbaubare Fläche (Baufenster) mit einem 1,5 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze – was in etwa der Oberkante der Böschung entspricht - vorgesehen. Damit kann die ökologische Funktion des Baches noch gewährleistet werden und Störungen durch die gewerbliche Nutzung minimiert werden.

Die im Bereich des Bebauungsplans sich ergebenden Nutzungsänderungen wurden ebenfalls naturschutzrechtlich bilanziert (siehe Ziffer 5).

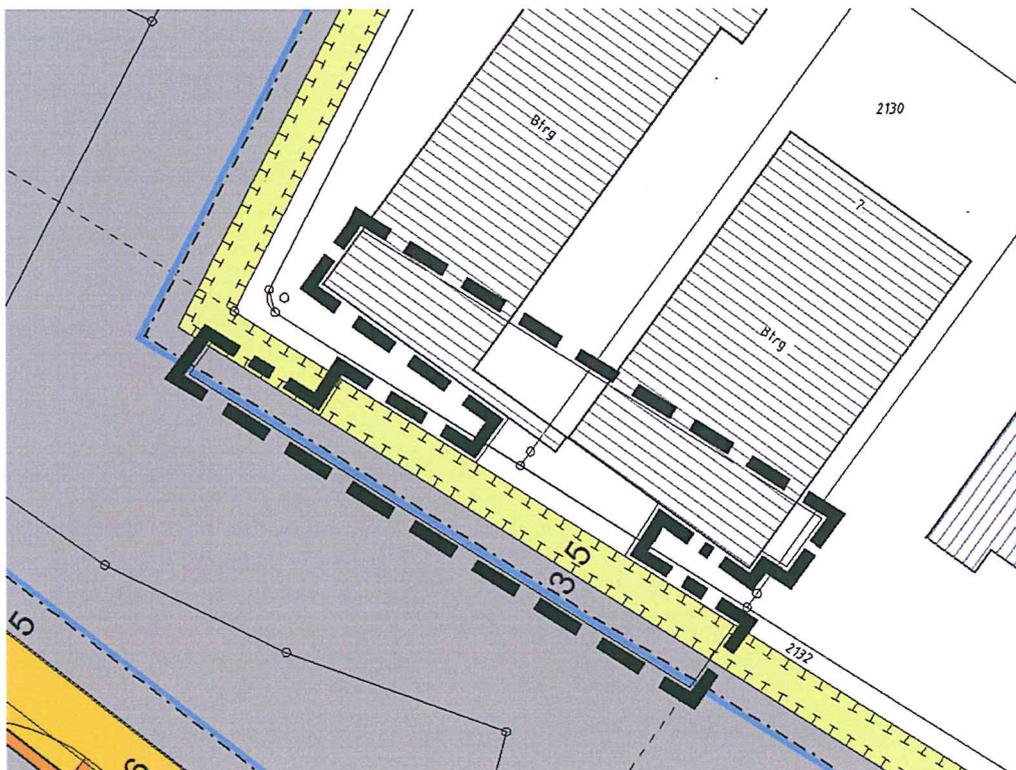


Abbildung 2: Geltungsbereich des Deckblatts mit geändertem Bebauungsplan „Im Grün II“

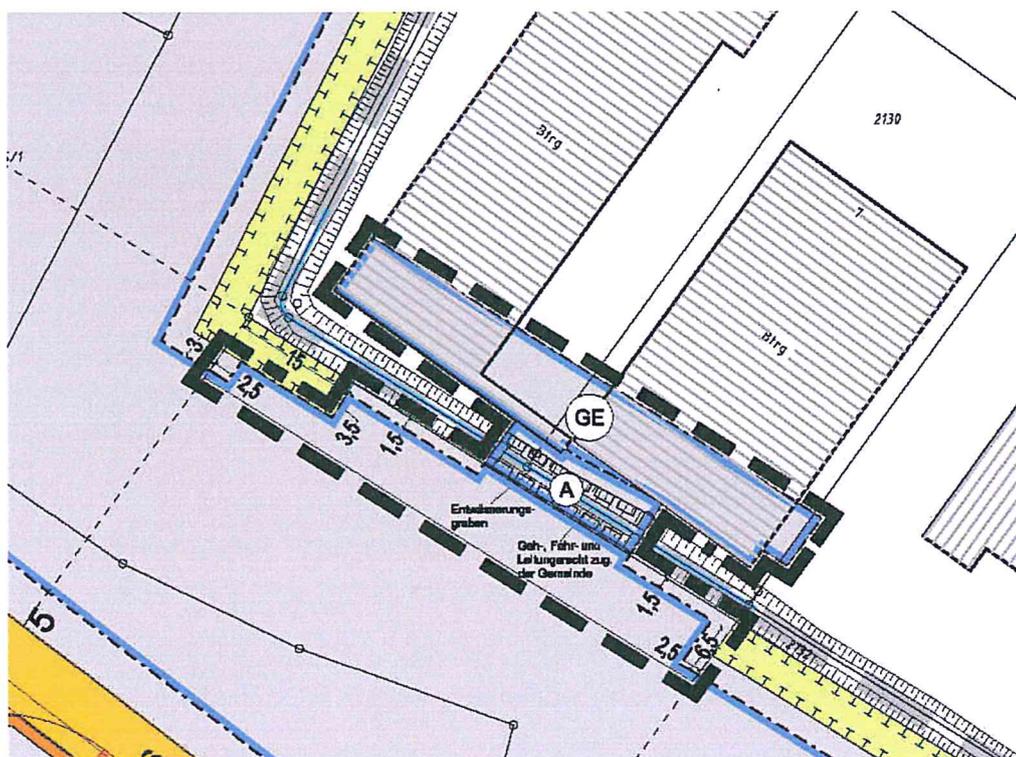


Abbildung 3: Deckblattbereich mit geändertem Bebauungsplan „Im Grün II“

4.2 Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen Lagerflächen und Stellplätzen

Die Bebauungspläne „Im Grün“ und „Im Grün II“ sehen entlang der Verkehrsachsen und zu den Grünflächen aus gestalterischen Gründen Abstandsflächen vor, die nicht durch Baukörper oder Lagerflächen belastet werden sollen.

Um in der Genehmigungspraxis Unklarheiten vorzubeugen, wird die bisherige Festsetzung konkretisiert, indem der Begriff „Nebenanlagen (gemäß § 14 (1) BauNVO)“ ergänzt wird durch „die hochbaulich in Erscheinung treten“.

Lagerflächen, die bislang lediglich innerhalb der Baufenster zulässig waren, sollen auch zwischen Baugrenze und privaten Grünflächen und Bahnflächen ermöglicht werden. Die optisch häufig unschön wirkenden Lagerplätze sollen jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig sein, um den Straßenraum nicht zu belasten und den Charakter eines hochwertigen Gewerbegebiets zu unterstützen. Dies gilt umso mehr für den Gebietseingang und die Landesstraße L110.

Letztgenannte Bereiche können u.a. als Stellplatzflächen genutzt werden. Um zu verhindern, dass private Stellplätze, die im Gesamtgebiet zulässig sind, direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden und damit die Ausführung der öffentlichen Stellplatzflächen (P) erschweren oder verhindern, wird festgesetzt, dass Stellplätze zu den Verkehrsflächen mit öffentlichem Parkstreifen nicht direkt von der öffentlichen Straße erschlossen werden dürfen, sondern intern, d.h. vom privaten Grundstück aus, anzufahren sind.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an die Regelungen im Bebauungsplan „Im Grün“ wurden die Dächer der Hauptgebäude (als Pult-, Sattel- oder Walmdächer) bislang mit Dachneigungen zwischen 10° und 35° festgesetzt.

Um den Bauherren einen größeren gestalterischen Spielraum zu lassen, sollen auch flacher geneigte Dächer mit bis zu 5° zugelassen werden.

Hierzu wird die örtliche Bauvorschrift 2.1.1 sowie die Nutzungsschablonen der Planzeichnung durch zwei Deckblätter geändert.

4.4 Weitere Änderungen

Anlässlich eines Entwässerungsgesuchs wurde eine Inkonsistenz in einem Hinweis innerhalb der Bauvorschriften (Festsetzung Ziffer 1.9.4 zu Gründungstiefen) festgestellt. Sie geht auf eine Stellungnahme des Landratsamts vom 18.03.2010 zurück, in der nach Prüfung und Abgleich mit den in der Entwässerungsplanung (RBS Wave vom 23.12.2010) enthaltenen Höhen offensichtlich bei den Bestandshöhen Ost und West vertauscht wurde. Der Hinweis wird entsprechend berichtigt.

Zudem wurden die örtlichen Bauvorschriften zur Entwässerung überprüft. Hier wird die Bezugsgröße in Festsetzung 2.4.10 von Dachfläche in Hoffläche korrigiert. Ebenso wurde für Festsetzung 2.4.5 präzisiert, wie der Notüberlauf gestaltet werden kann.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen, in dem von einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen wird. Jedoch gilt gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die geplante Änderung werden z.T. bisher festgesetzte Grünflächen vor allem im Bereich des bestehenden Grabens in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird dieser Graben auf einer Breite von max. 10,0 m verdolt, um einen Übergang des bestehenden Betriebes auf dem Grundstück Flst. Nrn. 2139 und 2131 (BPL „Im Grün“) zum geplanten Betriebsgelände (BPL „Im Grün II“) herzustellen (vergleiche hierzu auch Abbildung 1 und Abbildung 2.

Der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wird wie folgt bilanziert:

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
	BPL „Im Grün“					
1a	Gewerbegebiet GRZ 0,6 Gesamtfläche = 596 m ² (max. Versiegelung = 80%)	477	60.10	1	477	Sehr gering
1b	Davon private Grünfläche	119	60.60	6	714	gering
2	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Öffentliche und private Grünfläche)	102	12.20	16	1.632	mittel
3	Baumgruppe (3 Bäume entlang Graben) auf mittelwertigem Biotoptyp	(80+14) x 5 x 3	-	-	1.410	-
	BPL „Im Grün II“					
1	Private Grünfläche F2	274	60.60	6	1.644	gering
2a	Gewerbegebiet GE Gesamtfläche = 272 m ² (max. Versiegelung = 80%)	218	60.10	1	218	Sehr gering
2b	Davon private Grünfläche	54	60.60	6	324	gering
	Summe	1.244	-	-	6.419	-

Bewertung der Planung nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
1a	Gewerbegebiet GRZ 0,8 Gesamtfläche = 1.194 m ² (max. Versiegelung = 80%)	955	60.10	1	955	Sehr gering
1b	Davon private Grünfläche	239	60.60	6	1.434	gering
2	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	50	12.21	16	800	gering
	Summe	1.244	-	-	3.189	-

Durch die zusätzliche Ausweisung einer Gewerbefläche entsteht im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit von 3.230 Punkten. Dies ergibt monetär umgerechnet einen Wert von 807 €.

Des Weiteren entsteht ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden von ca. 260 m². Bei dem Bodentyp handelt es sich um einen braunen Aueboden. Dieser weist als Standort für Kulturpflanzen als höchstwertigste Bodenfunktion eine hohe Bedeutung auf. Bei einer Versiegelung von 0,026 ha ergibt sich ein Wert von insgesamt 0,078 ha/WE oder umgerechnet ein monetärer Wert von 325 € oder 1.300 Punkte der zusätzlich zu kompensieren ist. Somit entsteht ein auszugleichender Gesamtwert von 1.067 € oder 4.530 Punkten.

Als Ausgleichsmaßnahme sind Maßnahmen auf dem Grundstück Flst.nr. 1105/1, Gemarkung Kollmarsreute vorgesehen, das in den Besitz der Gemeinde Sexau übergehen wird. Die Fläche grenzt im Bereich des Regenrückhaltebeckens unmittelbar im Norden an das Plangebiet an. Das Grundstück wird derzeit im westlichen Bereich als Holzlagerplatz genutzt. Hier befindet sich auch ein Walnussbaum, der erhalten werden soll und in der folgenden Bilanzierung deshalb nicht berücksichtigt wird. An der nördlichen Grundstücksgrenze fließt ein Bach (Herrengaben) vorbei, der auch entlang des Plangebiets verläuft. Entlang dieses Gewässers befindet sich im östlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Weg, der derzeit zusätzlich als Baustraße genutzt wird und mit Schotter belegt ist.

Vorgesehen ist, die Lagerfläche als Wiesenfläche und entlang des Baches einen Gewässerrandstreifen anzulegen, der mit standortgerechten Ufergehölzen aufgewertet wird. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben soll jedoch zuerst nur der Gewässerrandstreifen angelegt werden. Der übrige Bereich soll erst im Zusammenhang mit möglichen weiteren Bauvorhaben als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden. Daher wird im folgenden nur dieser Teilbereich bilanziert.

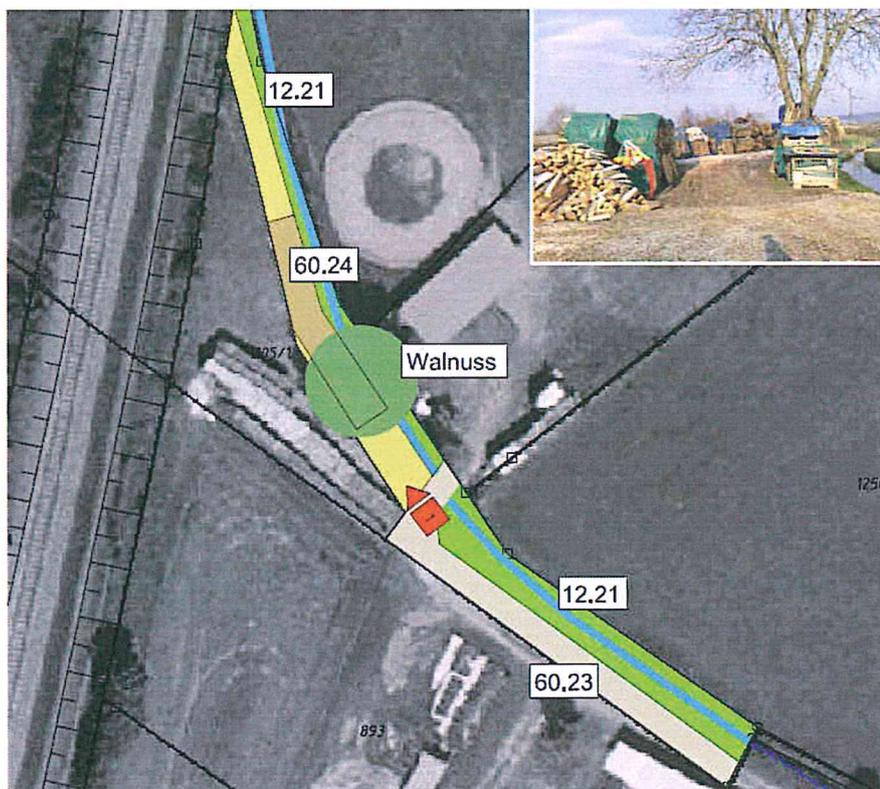
Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage eines Gewässerrandstreifens: Anpflanzung von mindestens 25 standortgerechten Ufergehölzen in einzelnen Gruppen. Größe: 60-100 cm. Artenempfehlung: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Grauweide (*Salix cinera*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Fahlweide (*Salix rubens*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Salweide (*Salix caprea*).

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
1	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Breite 0,80m)	86	12.21	16	1.376	mittel
2	Fettwiese (artenarm)	177	33.41	11	1.947	
3	Unbefestigter Weg oder Platz (und Holzlager)	188	60.24	3	564	gering
4	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	157	60.23	2	314	gering
	Summe	608	-	-	4.201	-

Bestandsplan ohne Maßstab



Zeichenerklärung

Biotoptypen (Kartierungsschlüssel LfU, 1995)

12 Fließgewässer

12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt

60 Biotoptypen der Siedlungsflächen

60.23 Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

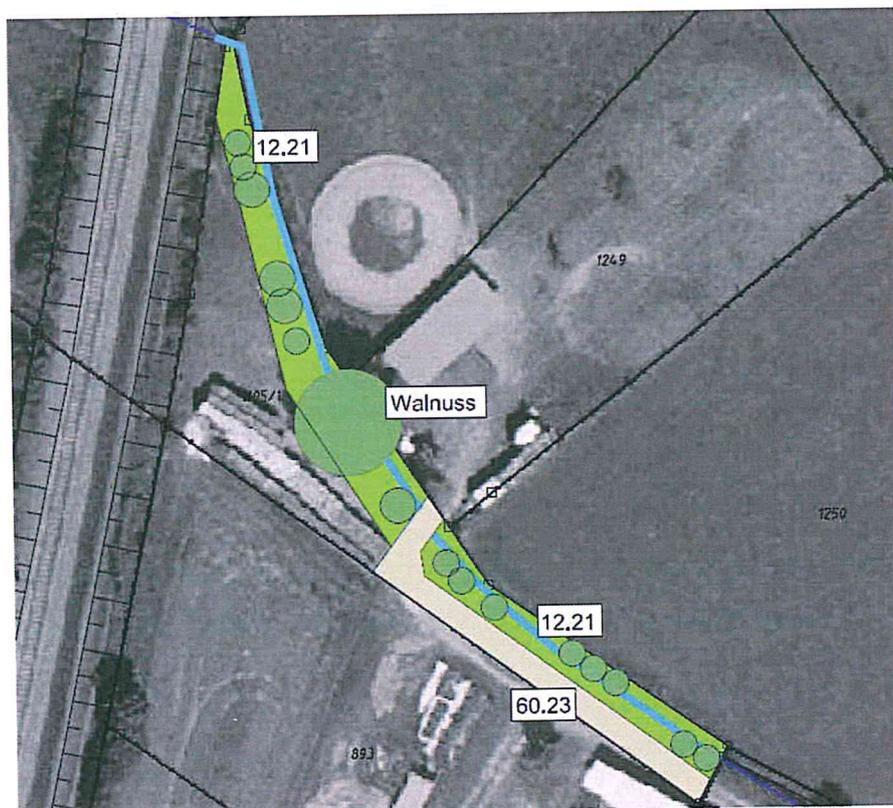
60.24 Unbefestigter Weg oder Platz und Holzlager

Fotostandort

Bewertung der Planung nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
1	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Breite: 0,80m)	86	12.21	16	1.376	hoch
2	Gebüsch feuchter Standorte (Ufergehölze entlang Gewässerstrandstreifen)	365	42.30	21	7.665	mittel
3	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	157	60.23	2	314	gering
	Summe	608	-	-	9.355	-

Maßnahmenplan ohne Maßstab



Zeichenerklärung

Biototypen (Kartierungsschlüssel LFU, 1995)

- 12 Fließgewässer
- 12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt
- 42 Gebüsch
- 42.30 Gebüsch feuchter Standorte
- 60 Biototypen der Siedlungsflächen
- 60.23 Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Dem errechneten Defizit von insgesamt 4.530 Punkten steht ein Ausgleichswert von 5.154 Punkten gegenüber. Damit kann durch die dargestellte externe Maßnahme der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Sexau geht davon aus, dass durch die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme den Belangen des Naturschutzes in ausreichender Weise Rechnung getragen wird.

6 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Sexau, den **13. Juli 2012**

Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentörning 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser