

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der im Gewerbegebiet Unteres Ziel befindliche Plus-Markt ist an die Gemeinde Sexau mit der Absicht herantreten, den bestehenden Markt an die Denzlinger Straße zu verlagern. Der aktuelle Standort liegt relativ versteckt im Gewerbegebiet und ist verkehrlich nicht optimal erreichbar. Der Standort an der Denzlinger Straße eignet sich hingegen ideal für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, da das Gebiet leicht erreichbar ist und innerhalb der bestehenden Ortslage liegt.

Die Gemeinde Sexau ist stark daran interessiert, die Nahversorgung für die eigene Bevölkerung sicherzustellen. Aus diesem Grund befürwortet sie die Umsiedlung des bestehenden Marktes an einen attraktiveren Standort. Durch die Möglichkeit einen Backshop zu integrieren und die Bereitschaft einer ortsansässigen Bäckerei dort einen Shop zu betreiben, kann das bestehende Angebot ideal ergänzt werden.

Die Verkaufsfläche des neuen Standortes soll nicht über 800 qm liegen, sodass die Großflächigkeit im planungsrechtlichen Sinn nicht überschritten wird.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Ermittlung der städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Rahmenbedingungen stellt die Gemeinde nun einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, das Planungsziel im Rahmen der städtebaulichen Gesamtsituation rechtlich zu sichern und damit auch Grundlagen für den Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Insgesamt gilt es, eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für den Geltungsbereich zu sichern.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops
- Festsetzung des nördlichen Bereichs als Gewerbegebiet zur Verhinderung eines kleinen unüberplanten Bereichs, der ggf. nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden würde
- konfliktvermeidende Integration in die bereits bestehende, baulich genutzte Umgebung
- Anbindung des Marktes an die Denzlinger Straße und Integration des Grasweges
- Sicherung der Erschließung der hinterliegenden, landwirtschaftlichen Grundstücke
- Gestaltung der Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets in die angrenzende Bebauung

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Sexau an der Denzlinger Straße. Das Gebiet wird im Norden und Süden durch bestehende Bebauung (Grasweg Nr. 19 und Denzlinger Straße Nr. 23 im Norden und Denzlinger Straße Nr. 31 im Süden) begrenzt. Im Westen schließt sich die L 110 und daran die Firma Maxon an und im Osten landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist § 13 a BauGB entsprechend anzuwenden.

Nach der Begründung zur Gesetzesnovelle sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bisher unbebaute, landwirtschaftliche Fläche, die jedoch im Siedlungszusammenhang von Sexau liegt. Die Baulücke zwischen der nördlich und südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Bebauung beträgt ca. 120 m. Die für Sexau spezifische Siedlungsstruktur, die durch eine bandartige Entwicklung entlang der Hauptstraßen charakterisiert wird, legt nahe, die Bebauung diesen Bereichs als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.

Da es im vorliegenden Fall um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs geht, der die Grundversorgung des Ortes sicherstellt, wird, wie vom Gesetzgeber gewünscht, dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die zulässige Grundfläche liegt im vorliegenden Fall weit unterhalb dieses Schwellenwerts.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als

20 000 m² ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Verfahren wird gemäß § 12 als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Dabei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Das Vorhaben wird dabei durch die getroffenen Festsetzungen, sowie durch sonstige Darstellungen wie erläuternde Einschriebe und Schnittzeichnung hinreichend genau bestimmt. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung (graue Geltungsbereichsgrenze).

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden weitere Flächen, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (Gewerbegebiet sowie landwirtschaftliche Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Verfahrensablauf

- 31.07.2008 Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau beschließt die Aufstellung und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13 a BauGB
- 18.08.2008 - Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m.
19.09.2008 § 13 a BauGB.
- 02.10.2008 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Lebensmitteldiscounter Denzlinger Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im östlichen Bereich wird die Bauflächengrenze des Flächennutzungsplans um ca. 10 m überschritten. Diese geringfügige Überschreitung liegt im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Baugebiet, Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „Lebensmittelmarkt“ wurde im Hinblick auf das projektierte Vorhaben vorgenommen. Um das Vorhaben hinreichend genau zu bestimmen, wurde festgesetzt, dass nur ein Lebensmittelmarkt bis 800 m² und ein Backshop bis 40 m² maximaler Verkaufsfläche zulässig sind.

Bei den Betrieben handelt es sich um eigenständig zu genehmigende, aus baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten getrennte Vorhaben. Dies ergibt sich insbesondere aufgrund eigenständig vorhandener Eingänge, Anlieferungszone und Personalräumen sowie der Tatsache, dass die Gesamtfläche nicht durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird. Daher wird die Grenze zur Großflächigkeit in keinem Fall überschritten. Um dies zu verdeutlichen wurde die Festsetzung aufgenommen, dass der Bereich des Backshops vom Bereich des Lebensmittelmarkts durch bauliche Anordnung räumlich und funktional so zu trennen ist, dass keine Großflächigkeit i.S. § 11 BauNVO entsteht.

Entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung wird für den nördlichen Gebietsteil ein „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, wobei die nach BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten differenziert wurden. So wurden Vergnügungsstätten, ins-

besondere zur Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen, im Gebiet auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ eindeutig definiert. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erscheint im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht erforderlich. Da weder die Festsetzung der Geschossigkeit noch die der Geschossflächenzahl ein geeignetes Instrument für die Höhenentwicklung darstellt, wird auch auf deren Festsetzung verzichtet.

Für das Gewerbegebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde insbesondere unter der Berücksichtigung folgender Aspekte festgesetzt:

- Dimensionen und Charakter der anschließenden Bebauung,
- der Möglichkeit zur Einbindung in die landschaftliche Umgebung,
- des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- und des städtebaulichen Ziels einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ und im Gewerbegebiet eine Höhe von 9 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist die neu zu erstellende Stichstraße auf der Höhe der jeweiligen Grundstückseinfahrt (Fahrbahnbelag Oberkante).

Um Sonnenenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten dürfen.

2.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wurde eine offene Bauweise festgelegt, um eine dörfliche Struktur zu fördern. Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da durch den Vorhaben- und Erschließungsplan das geplante Gebäude ausreichend bestimmt ist.

2.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ und im Gewerbegebiet sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, da diese ausreichend bemessen sind und die sonstigen Grundstücksflächen weitgehend von Hochbauten frei bleiben sollen.

Von dieser Regelung ausgenommen wurden technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen). Weiterhin wurden im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ Werbe-

anlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen, da dies für die Außendarstellung eines Lebensmittelmarktes üblich ist.

Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ wurden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Dementsprechend sind Stellplätze dort und innerhalb der Baufenster zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze hingegen überall zulässig, da dort einem ansiedlungswilligen Betrieb ein möglichst großer Spielraum eröffnet werden soll und Stellplätze baulich nicht in Erscheinung treten.

2.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes „Lebensmittelmarkt“ und des Gewerbegebietes erfolgt über eine geplante Stichstraße, die von der Denzlinger Straße abzweigt.

Diese Stichstraße könnte langfristig, sofern ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen besteht und die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind, für die Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen herangezogen werden. Diese sind jedoch derzeit nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten.

An die Gestaltung des geplanten Kreuzungsbereichs werden erhöhte Anforderungen gestellt, da leicht versetzt auf der anderen Straßenseite die Straße „Unteres Ziel“ einmündet und darüber hinaus der Grasweg auf die Denzlinger Straße trifft. Die Gemeinde ist sich dieser besondere Aufgabenstellung bewusst, weshalb sie durch ein Ingenieurbüro (Büro Fichtner in Freiburg) den Kreuzungspunkt intensiv untersuchen ließ. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass für die Erschließung der beiden an der Denzlinger Straße gelegenen Grundstücke (Gebiet „Lebensmittelmarkt“ und Gewerbegebiet) eine einfache Einmündung ausreicht, in die zuvor der Grasweg geführt wird. Sollte die Stichstraße langfristig der Erschließung weiterer Gebiete dienen, wird aus verkehrsplanerischer Sicht eine Kreisellösung favorisiert, in die dann auch die Straße „Unteres Ziel“ einmünden würde.

Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der Denzlinger Straße und der bestehende Grünstreifen zwischen Wirtschaftsweg und Denzlinger Straße soll unverändert bestehen bleiben (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Die bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind bisher über den parallel zur Denzlinger Straße verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Da diese Erschließung künftig durch die Ansiedlung des Marktes entfällt, wurde im Bebauungsplan an der östlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Streifen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen, auf dem zugunsten der Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wurde.

Durch das Plangebiet verläuft eine Elektro-Freileitung, die im Zuge der Planung verlegt werden muss.

Die neue Stromversorgung wird durch Erdkabel entsprechend dem heutigen Stand der Technik ausgeführt. Die Straßenbeleuchtungsanlage wird von der EnBW im Auftrag der Gemeinde eingerichtet. Die Standorte der Straßenleuchten werden nach Rücksprache mit der Gemeinde festgelegt.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung soll den Gewerbetreibenden ein möglichst großer Gestaltungsspielraum verbleiben. Aus diesem Grund wurde lediglich aufgenommen, dass die Dacheindeckung aus dunkelroten bis braunen, grauen oder schwarzen Materialien zu erfolgen hat oder Dächer extensiv begrünt werden müssen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen wurden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf allen Dächern zulässig sind und aus blendfreiem Material hergestellt werden müssen.

Werbeanlagen

Um übermäßigen „Werbewildwuchs“ zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen die maximale Gebäudehöhe von 9 m nicht überschreiten dürfen und so auszuführen sind, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden. Weiterhin wurde aus gestalterischen Gründen blinkende und blendende Werbung sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

Einfriedigungen

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen im Straßenraum zu vermeiden, wurden Einfriedigungen auf eine maximale Höhe von 2 m begrenzt. Weiterhin wird die Verwendung von Stacheldraht bei Einfriedigungen als ortstypisch generell ausgeschlossen.

Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser (beispielsweise von Dachflächen) über eine belebte Bodenschicht auf dem Grundstück selbst oder im Einvernehmen mit den Eigentümern der angrenzenden Flächen versickert werden muss.

Der Gemeinde ist bekannt, dass im Gebiet lehmige Böden vorkommen, die voraussichtlich eine Versickerung ohne weitere technische Vorkehrungen erschweren. Aus diesem Grund wird es voraussichtlich erforderlich sein, beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme oder ähnliches zu verwenden.

Da die Bauherren bezüglich der Ausgestaltung der Versickerungsanlagen nicht eingeschränkt werden sollen, wurde lediglich festgesetzt, dass Versickerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen sind (ATV-Arbeitsblatt A 138) und dass für Dritte daraus keine Beeinträchtigungen entstehen dürfen. Dafür ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ein Überlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal herzustellen.

3 UMWELTSCHÜTZENDE UND GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Ferner gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4, wenn der Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Gleichwohl sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft und des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Derzeit wird die gesamte Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Schützenswerte Grünstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage und der angrenzenden Bebauung im Norden und Süden dem Siedlungsbereich zuzurechnen und wird als Maßnahme zur Innenentwicklung angesehen. So kann der Flächenverbrauch an anderer Stelle, in Bereichen, die weniger stark durch einen Siedlungszusammenhang geprägt sind und somit für den ökologischen Haushalt bedeutsamer sind, vermieden werden.

Den Belangen von Natur und Landschaft und des Landschafts- und Ortsbildes werden im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Zur Entlastung der Kanalisation und als Beitrag zur Neubildung des Grundwassers wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden sind.
- Zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen wurde festgesetzt, dass kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Auschwemmung von Metallionen zu befürchten ist.
- Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden verschiedene Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen und im Gewerbegebiet festgesetzt. Für alle Pflanzgebote wurden in Übereinstimmung mit der von der Landesanstalt für Umweltschutz herausgegebenen Broschüre „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU)“ entsprechende Pflanzempfehlungen für Sträucher und Bäume aufgenommen.

- Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Fauna für Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche Leuchten wie z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Damit ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Verschlechterungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche kommt es zwar zu einem Verlust an Bodenfunktionen, diese sind jedoch vor dem Hintergrund der als positiv einzuschätzenden Innenentwicklung, vertretbar. Auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind nicht gravierend, da durch entsprechende Festsetzungen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden konnte und erreicht wurde, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verschlechtert. Sonstige Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht erheblich.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes gewisse Lärmemissionen aus, die ebenso wie allgemeine Emissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die im Norden angrenzende Bebauung liegt innerhalb des Bebauungsplans ‚Unteres Ziel‘. Die im Süden angrenzende Bebauung liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplans, sondern wird nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) beurteilt. Der nördlich angrenzende Bereich wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, der südlich angrenzende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Tatsächlich befinden sich in beiden Bereichen sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen. Im Westen grenzt die Firma Maxon an.

Zur Vermeidung von unzumutbaren Immissionen wurde im vorliegenden Fall der Markt so positioniert, dass die Anlieferungszone im Osten zu liegen kommt, und somit einen großen Abstand zur Bestandsbebauung aufweist. Die Lage und Orientierung des Gebäudes im Süden schafft einen Lärmschutz zwischen der südlich angrenzenden Bestandsbebauung und dem Parkplatz.

Aus Sicht der Gemeinde wird damit den Belangen des Immissionsschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die konkrete Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm hat auf der Ebene der Objektplanung zu erfolgen.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	9.066 qm
(davon Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans: 6.660 qm)	
Gebiet „Lebensmittelmarkt“	4.951 qm
Gewerbegebiet	1.986 qm
öffentliche Grünfläche (Verkehrsrgrün)	124 qm
private Grünflächen	794 qm
Straßenverkehrsfläche	800 qm
landwirtschaftliche Fläche	411 qm

Gemeinde Sexau, den 27. Okt. 2008




Goby
Bürgermeister
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser