

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung

Vorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ und zum Erlass örtlicher Bauvorschriften „Vordersexau“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 10.04.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ und zum Erlass örtlicher Bauvorschriften „Vordersexau“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sexau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu alle aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Moos III“ nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf. Bereits in der Vergangenheit wurden systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Ein Ziel der Gemeinde Sexau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Sexau deshalb an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und auf dem bestehenden Wohngrundstück mit der Flst.Nr. 2015 eine weitere Wohnbaufläche schaffen. Dazu ist es notwendig, den westlichen Bereich des Grundstücks (ca. 0,12 ha), der aktuell noch dem Außenbereich zuzuordnen ist, in den Bebauungsplan „Vordersexau“ aufzunehmen und die angestrebte Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand sowie zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens wird es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordersexau“ im Bereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 2015 in einem 2-stufigen-Regelverfahren zu ändern und zu erweitern. Dabei müssen aus bauordnungsrechtlicher Sicht auch die veralteten Gestaltungsvorschriften in neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften modifiziert werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum südlich des Planbereichs befindlichen Gewerbegebiets, ist eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung und Berücksichtigung erforderlich. Bei der Erweiterung des Bebauungsplans sind zudem die natur- und artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, zu beachten.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 2015 ist bereits über die Straße „Im Grün“ erschlossen, sodass neben den Planungsaufwand keine wesentlichen Kosten für die Gemeinde „Sexau“ entstehen.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der geringen Flächengröße des Erweiterungsbereichs kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen

- Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes (Erlass örtlicher Bauvorschriften)
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße „Im Grün“
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von rund 0,12 ha befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Sexau und umfasst Teile der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2015 und 892/1.

Nördlich grenzt das Grundstück mit der Flst.Nr. 886 an den Deckblattbereich an. Östlich grenzt der östliche Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 2015 an. Südlich befinden sich die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 892/1, 2119/1 und 2119. Im Westen grenzt das Grundstück mit der Flst.Nr. 888 an den Geltungsbereich an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 10.04.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Vorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ und zum Erlass örtlicher Bauvorschriften „Vordersexau“ wird mit der Begründung, dem Scopingpapier zu den Umweltbelangen und der Artenschutzfachlichen Relevanzprüfung vom

28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Sexau unter <https://www.sexau.de/pb/675435.html> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt, Zimmer 9 im Rathaus der Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau), während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können Termine vereinbart werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Sexau abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an Gerber@Sexau.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Sexau, den 25.04.2025

gez. Michael Goby, Bürgermeister