

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	3
2	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN .....	4
3	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG .....	5
4	BEDARF .....	6
4.1	Feuerwehr .....	6
4.2	Wohnbaufläche .....	7
5	INHALT DER ÄNDERUNG .....	7
5.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
5.2	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	8
6	UMWELTBERICHT .....	9
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	9
8	KOSTEN .....	9
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	9

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Sexau befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Gleichzeitig ist das Gebäude an seine Kapazitätsgrenzen angelangt und es können keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgewiesen werden. Daher sieht es die Gemeinde Sexau als erforderlich an, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort zu errichten.

Im Vorfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde dazu auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzepts der Gemeinde Sexau eine Standortalternativenprüfung mit insgesamt sieben potenziellen Standorten durchgeführt. Darin hat sich der Standort am Erlengraben für die Feuerwehr als am geeignetsten herauskristallisiert.

Die Feuerwehr soll etwas abgerückt von der bestehenden Wohnbebauung platziert werden, um potenzielle Konflikte mit der Bestandsbebauung zu minimieren. Die dadurch entstehende Lücke bietet die Option, die wohnbauliche Struktur entlang der Höchtestraße zu schließen. Dies hat zudem den Vorteil, dass im Rahmen einer Neubebauung z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen am Wohngebäude besser als im Bestand auf die Situation der benachbarten Feuerwehr reagiert werden kann. Außerdem verzeichnet die Gemeinde Sexau nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauland, die dadurch zu einem Teil befriedigt werden kann.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des projektierten Vorhabens in der Gemeinde Sexau ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan kann also nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rund 1,12 ha liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs und gleichzeitig am östlichen Ortsrand. Nach Westen schließen Wohnlagen und nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft an. Im Süden grenzt der Kleintierzuchtverein an den Änderungsbereich. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der Erlengraben.

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehener Spielplatz auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1922 wurde nicht errichtet. Auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1170 befindet sich eine Streuobstwiese.



..... bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
.....

Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
vom .....  
mit Frist bis  
.....

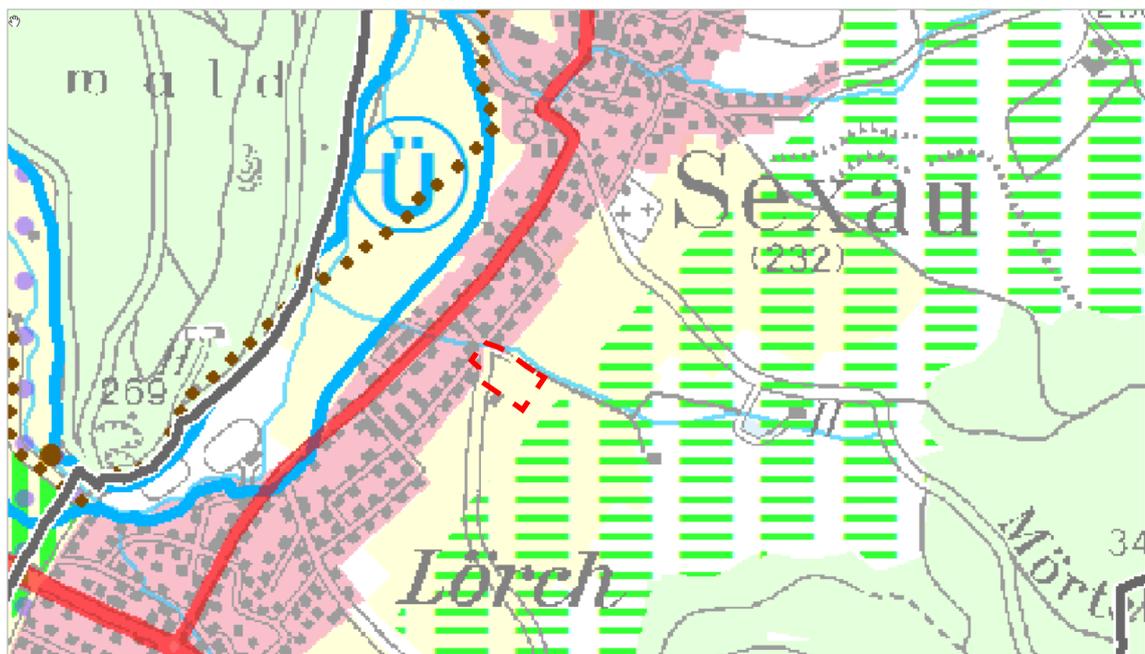
..... Der gemeinsame Ausschuss behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Am Erlengraben - Feuerwehr“

## 2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Das Plangebiet liegt gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein auf landwirtschaftlichen Flächen und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Regelungen des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Südlicher Oberrhein stehen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

Wie auf folgender Abbildung ersichtlich verläuft in östlicher Nähe zum Änderungsbereich ein Regionaler Grünzug. Eine Betroffenheit liegt jedoch aufgrund des Abstands nicht vor.



Lage des Plangebiets (ohne Maßstab; Abgrenzung des Plangebiets rot gestrichelt umrandet)

### **3 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG**

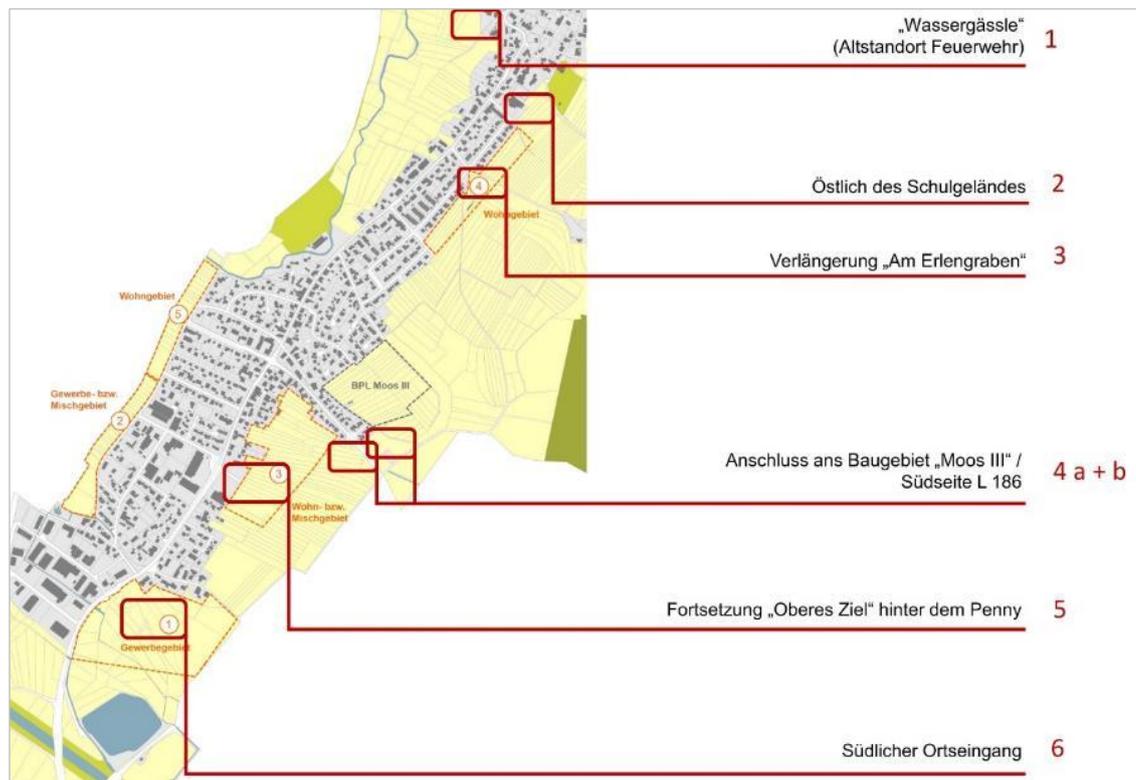
Im Vorfeld der vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurden andere Standorte und Konzepte im Wege eines nachvollziehbaren und transparenten Aktes ermittelt und bewertet, und unter Beachtung der materiellen Anforderungen des § 1 (7) BauGB wurde eine Auswahl unter den in Betracht gezogenen Alternativen getroffen. Diese Standortalternativenprüfung (Stand 19.01.2023) wird der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Anhang beigefügt.

Die Standortalternativenprüfung legt plausibel dar, welche Standortanforderungen für eine neue Feuerwehr gestellt werden. Dafür wurde ein Katalog aus folgenden Kriterien für die Bewertung der Standorte erarbeitet:

- Räumliche Lage
- Verkehrliche Anbindung
- Flächenverfügbarkeit
- Flächengröße
- Topografie
- Orts- und Landschaftsbild
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Restriktionen (Regionalplanerische Restriktionen, Natur- und umweltfachliche Restriktionen und Überschwemmungsgebiete)
- Nutzungskonflikte
- Strategische Siedlungsentwicklung
- Ortsgemeinschaftliche Aspekte / Soziale Belange

Die nachfolgenden sieben Standortalternativen wurden durch eine Vorauswahl für die Standortverlegung als plausibel erachtet und zur weiteren Prüfung bestimmt:

- 1 Wassergässle (Altstandort Feuerwehr)
- 2 Östlich des Schulgeländes
- 3 Verlängerung „Am Erlengraben“
- 4a Anschluss an das Baugebiet „Moos III“
- 4b Südseite L 186
- 5 Fortsetzung „Oberes Ziel“ hinter dem Penny
- 6 Südlicher Ortseingang



Die Untersuchung der sieben Standorte hat gezeigt, dass sich der Standort „Am Erlengraben“ am besten für die Entwicklung einer Feuerwehr-Nutzung eignet. Die betroffenen Akteure wie die Feuerwehr der Gemeinde Sexau wurde beteiligt und trägt diesen Standort mit.

Darauf aufbauend sowie auf Grundlage eines Feuerwehrbedarfsplans erarbeitete das Architekturbüro Thiele eine konkrete Machbarkeitsstudie. Diese dient nun als Plangrundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bzw. den parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

Ferner wurde in der Standortalternativenprüfung parallel auch ein neuer Standort für eine Mehrzweckhalle und für ein DRK-Haus innerhalb der Gemeinde Sexau gesucht. Vorliegend wird jedoch zunächst der favorisierte Standort für die Entwicklung einer neuen Feuerwehr genutzt.

## 4 BEDARF

### 4.1 Feuerwehr

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus liegt im Norden von Sexau am Rand der Ortsmitte und in direkter Nachbarschaft zur Kirche, zur Hochburg Halle und zum Seniorenheim. Das Grundstück im Wassergässle hat eine Größe von rund 0,33 ha und umfasst neben dem Feuerwehrgerätehaus mit Außenflächen auch das Dorfgemeinschaftshaus mit zusätzlichen Räumen für die Feuerwehr und andere Vereine sowie das ehemalige Schulgebäude mit Vorplatz, welches heute als Kinderkrippe genutzt wird. Das Gebäude der Feuerwehr besteht folglich aus mehreren Gebäudeteilen, die beim Auszug der Feuerwehr eine Umnutzung vereinfachen.

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, weist keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr auf und ist an seiner

Kapazitätsgrenze angelangt. Daher sieht es die Gemeinde Sexau als erforderlich an, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort zu errichten.

Der Flächenumfang und die Abgrenzung des Planbereichs hängt von der Machbarkeitsstudie (Stand Okt. 2023) des Architekturbüros Thomas Thiele bzw. dem Platzbedarf der Feuerwehrinfrastruktur ab, das in einer flächensparenden Lösung umgesetzt werden soll und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die Flächengröße wurde so bemessen, dass innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche noch geringfügige Änderungen und Anpassungen des beschriebenen Nutzungskonzepts der Feuerwehr realisierbar sind.

#### **4.2 Wohnbaufläche**

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. Gleichzeitig besteht insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. 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 im westlichen Bereich des Plangebiets an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier bisher unbebaute Grundstücke für eine ca. 0,26 ha Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereiten.

Ferner liegt der Standort vollständig innerhalb eines im Rahmen des Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts Sexau (GEK) 2035 informell geplanten Wohngebiets.

### **5 INHALT DER ÄNDERUNG**

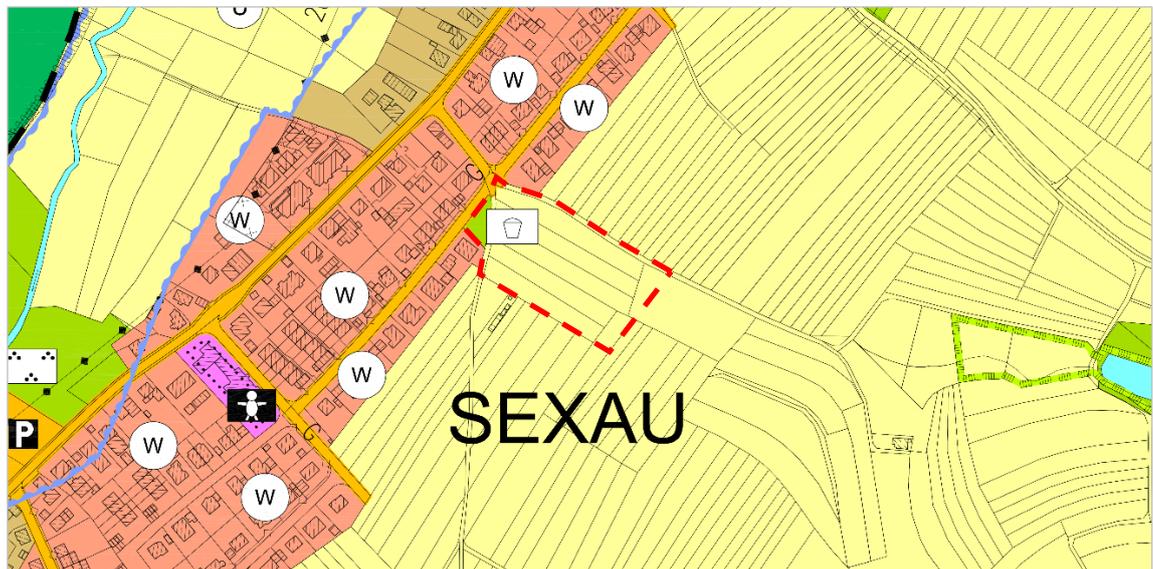
#### **5.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht seit dem 14.07.2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Der noch zur Aufstellung des Flächennutzungsplans angedachte Spielplatz wurde nie errichtet. Anstelle dessen befinden sich die Spielplätze „Spielplatz Sexau“, „Waldspielplatz Sexau“ und der „Spielplatz Farbenspiel“ unweit der Dorfstraße, weshalb die Gemeinde Sexau den Spielplatz im vorliegenden Planbereich nicht für notwendig erachtet.

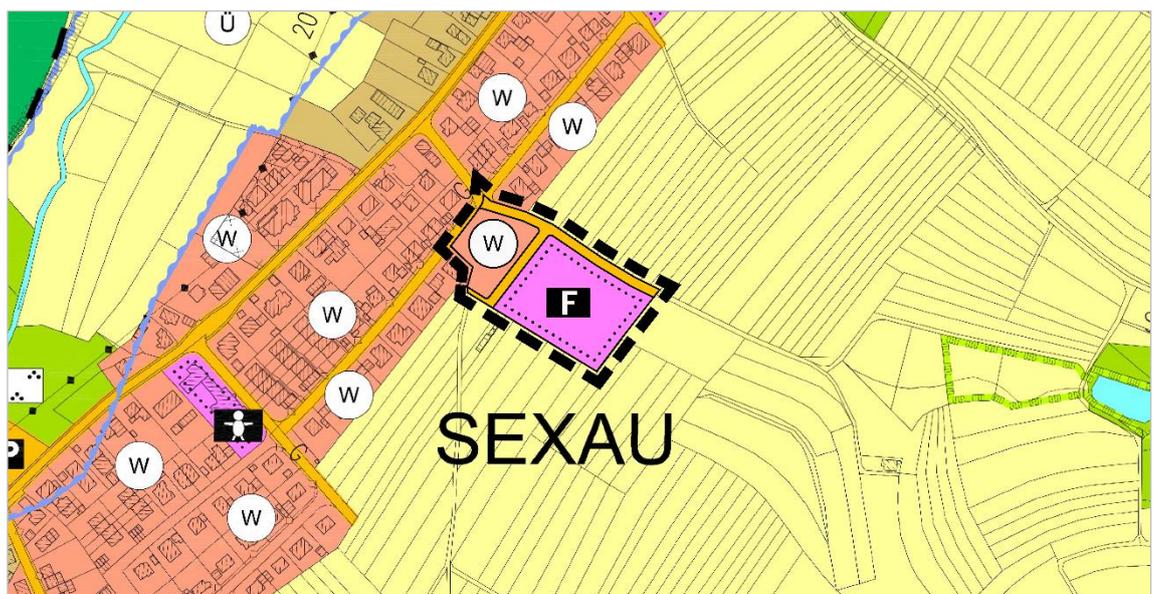
Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, der die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und eines Wohngebiets vorsieht, ist also nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006 (ohne Maßstab; Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

## 5.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Als planungsrechtliche Grundlage für das geplante Feuerwehrgerätehaus mit den jeweiligen betriebsnotwendigen Parkierungsmöglichkeiten und Nebenanlagen soll im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.



Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand: Frühzeitige Beteiligung)

## 6 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln. Durch das Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach wird ein Umweltbericht für die punktueller Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

## 7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die geplante Umnutzung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Umfang von ca. 0,97 ha in Anspruch genommen. Das heißt, dass diese damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und daher die Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet. Insbesondere ist geplant, dass der landwirtschaftliche Weg, der südlich ins Plangebiet mündet, innerhalb des Plangebiets weitergeführt wird. So soll gewährleistet werden, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge auch weiterhin den Planbereich durchfahren können. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten.

## 8 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Sexau getragen.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,68 ha
Wohnbaufläche	ca.0,26 ha
Verkehrsfläche	ca.0,18 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1,12 ha</b>

Emmendingen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Vorsitzender der  
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächen-  
nutzungsplanänderung mit den hierzu ergan-  
genen Beschlüssen des Gemeinsamen Aus-  
schusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft übereinstimmt.

Emmendingen, den

Vorsitzender der  
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung  
gem. § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt ge-  
macht worden ist. Tag der Bekanntmachung  
und somit Tag der Wirksamkeit ist der  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Emmendingen, den

Vorsitzender der  
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft