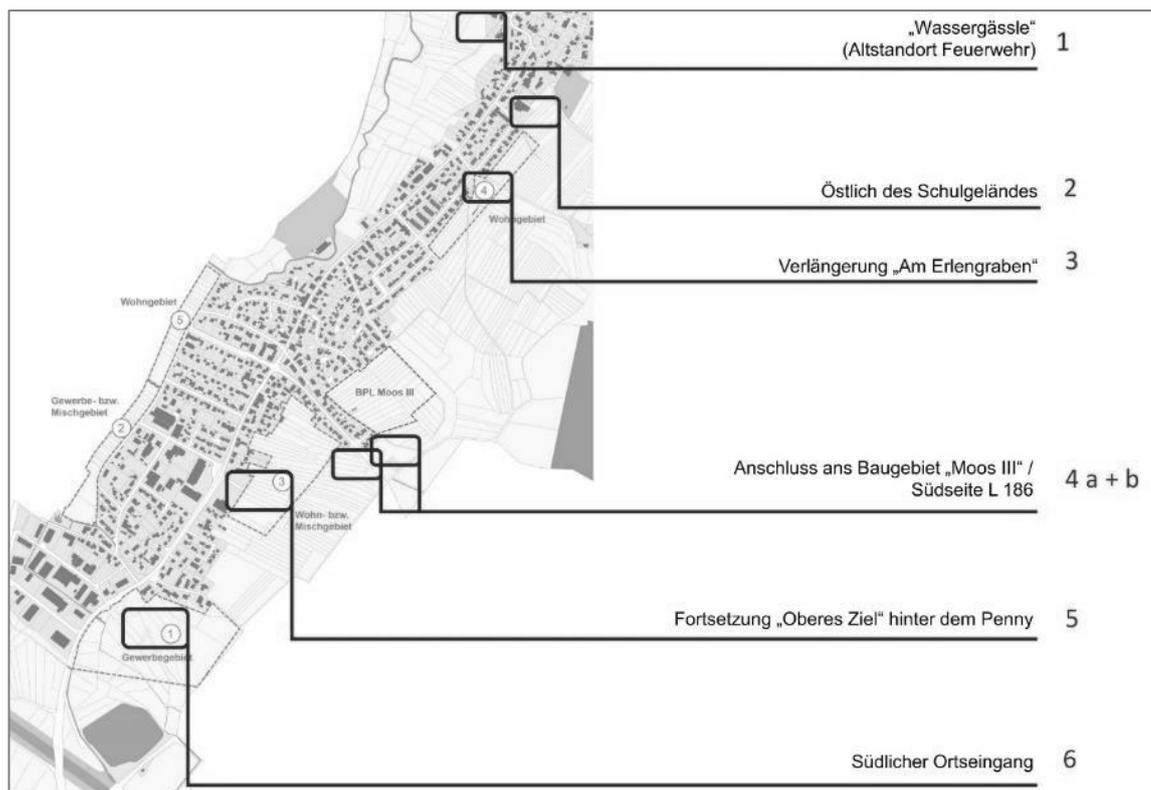




Standortalternativenprüfung Mehrzweckhalle, Feuerwehr und DRK

Stand: 19.01.2023
Ergänzt 20.10.2023



INHALT

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck | 3 |
| 1.2 | Bestandssituation..... | 4 |
| 1.2.1 | Hochburg Halle | 4 |
| 1.2.2 | Feuerwehr..... | 5 |
| 1.2.3 | DRK-Ortsgruppe | 6 |
| 2 | SYNERGIEN / NUTZUNGSKONFLIKTE BEI ZUSAMMENLEGUNG DER STANDORTE.... | 8 |
| 2.1 | Mögliche Vorteile..... | 8 |
| 2.2 | Mögliche Nachteile..... | 8 |
| 3 | STANDORTANFORDERUNGEN / KRITERIENKATALOG | 9 |
| 3.1 | Räumliche Lage | 9 |
| 3.2 | Verkehrliche Anbindung | 9 |
| 3.3 | Flächenverfügbarkeit..... | 9 |
| 3.4 | Flächengröße | 10 |
| 3.5 | Topografie..... | 10 |
| 3.6 | Orts- und Landschaftsbild | 10 |
| 3.7 | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen..... | 10 |
| 3.8 | Restriktionen | 11 |
| 3.8.1 | Regionalplanerische Restriktionen | 11 |
| 3.8.2 | Natur- und umweltfachliche Restriktionen | 11 |
| 3.8.3 | Überschwemmungsgebiete | 12 |
| 3.8.4 | Grafische Darstellung der Restriktionen | 14 |
| 3.9 | Nutzungskonflikte..... | 15 |
| 3.10 | Strategische Siedlungsentwicklung | 15 |
| 3.11 | Ortsgemeinschaftliche Aspekte / Soziale Belange..... | 15 |
| 4 | STANDORTALTERNATIVEN | 16 |
| 4.1 | Alternativflächen im Überblick | 16 |
| 4.2 | Flächensteckbriefe | 16 |
| 5 | ZWISCHENFAZIT | 40 |
| 6 | SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG | 41 |
| 7 | UMWELTBELANGE | 42 |
| 8 | WEITERES VORGEHEN..... | 52 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Im Jahr 2019 wurde das „GEK Sexau 2035“ erstellt. Es versteht sich als eine Art „Richtschnur“ für die zukünftige Gemeindeentwicklung und soll eine langfristige räumliche und thematische Perspektive für die Gemeinde Sexau aufzeigen. Die im Rahmen des gemeinschaftlich erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts definierten Ziele und Projekte sollen helfen, die Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. So ist beispielsweise die Benennung möglicher Potenzialflächen für die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde eine wichtige Grundlage für die anstehenden Diskussionen im Rahmen der geplanten FNP-Fortschreibung.

Von besonderer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung waren unter Berücksichtigung der Bestandsanalyse und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung unter anderem die folgenden Projekte mit einer hohen Priorität:

| <i>Projekt</i> | <i>Priorität</i> | <i>Bedeutung</i> | <i>Einfluss</i> | <i>Kosten-Nutzen</i> | <i>Weitere Schritte, u. a.</i> |
|--|------------------|------------------|-----------------|----------------------|--|
| Neubau Rettungszentrum (Feuerwehr und DRK) | + | + | + | ○ | Erarbeitung eines Gesamtkonzepts |
| Hallenneubau | + | + | + | ○ | > Prüfauftrag: Besteht Bedarf für eine weitere Halle? |

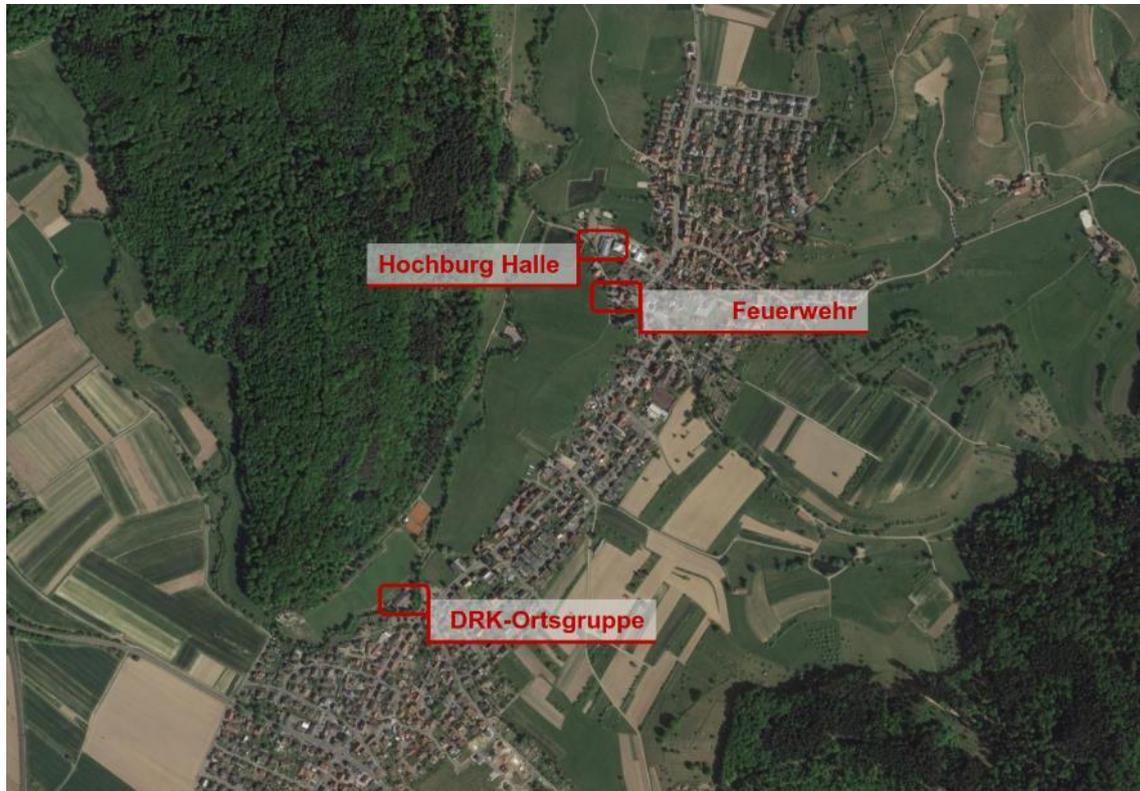
Die bestehende Hochburg Halle in Sexau befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an eine multifunktionale Halle und soll langfristig an ihrem Standort entfallen. Am Altstandort wäre hingegen die Erweiterung des östlich bestehenden Pflegeheims wünschenswert.

Als Ersatz soll eine neue 2-Feld-Halle gebaut werden, die multifunktional genutzt werden kann. Dafür soll ein geeigneter Standort gefunden werden.

Zusätzlich soll ein kleines „Rettungszentrum“, bestehend aus einem neuen Feuerwehrhaus und aus Räumlichkeiten für die DRK-Ortsgruppe gebaut werden.

Um einen weiteren Schritt in Richtung Umsetzung der Projekte aus dem GEK gehen zu können, wurde die vorliegende Standortalternativenprüfung beauftragt. Sie soll plausibel darlegen, ob der Hallenstandort und der Standort für das Rettungszentrum gebündelt werden können, was die Vor- und Nachteile eines gemeinsamen Standortes sind und welche Standortanforderungen an beide Nutzungen gestellt werden. Anhand eines vorab definierten Kriterienkatalogs werden mögliche Standorte geprüft und bewertet.

1.2 Bestandssituation



Übersichtsplan der Altstandorte Hochburg Halle, Feuerwehr und DRK-Ortsgruppe (ohne Maßstab),
Quelle: Eigene Darstellung

1.2.1 Hochburg Halle

Die Hochburg Halle liegt im Norden von Sexau am Rand der Ortsmitte und in direkter Nachbarschaft zum Seniorenheim mit Bürgerbegegnung, zur Feuerwehr und zur Kirche. Weiter schließen nach Süden und Osten Wohnlagen und nach Norden und Westen Spielflächen an, die dann in die freie Landschaft übergehen.

Das Grundstück im Wassergässle hat eine Größe von 1.640 m². Hinzu kommen Stellplatzanlagen mit einer Fläche von 2.300 m². Das Gebäude der Hochburg Halle ist eingeschossig konzipiert und hat eine Grundfläche von circa 800 m².

Darin sind der Hallensaal mit Bühne, Sanitär- und Umkleideräume, die Küche, ein Besprechungs-/Übungsraum sowie ein Geräteraum untergebracht. Im Untergeschoss sind zusätzlich Kellerräume und eine Bar vorhanden.

Die Halle befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Sie entspricht sowohl energetisch als auch funktional (Größe, Ausstattung) nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine multifunktionale Gemeindehalle. Bereits heute finden die meisten öffentlichen Veranstaltungen und auch einige Vereinstätigkeiten in der benachbarten Bürgerbegegnung statt. Am alten Standort kann die neue Halle aufgrund der Flächengröße und der Hochwassersituation nicht neu gebaut werden. Zudem bietet sich der Bereich als Erweiterungsfläche für das angrenzende Pflegeheim, welches Erweiterungsbedarf aufweist, an.



Hochburg Halle im Wassergässle, Quelle: Eigene Fotografie

1.2.2 Feuerwehr

Das Feuerwehrgerätehaus liegt im Norden von Sexau am Rand der Ortsmitte und in direkter Nachbarschaft zur Kirche, zur Hochburg Halle und zum Seniorenheim. Weiter schließen nach Norden, Osten und Westen Wohnlagen und nach Süden die freie Landschaft an.

Das Grundstück im Wassergässle hat eine Größe von 3.300 m² 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, weist mit Ausnahme des Turms zwei Geschosse auf und hat eine Grundfläche von circa 500 m².

Darin sind im Erdgeschoss die Fahrzeughallen für 4 Fahrzeuge, Sanitär- und Umkleideräume sowie zwei Werkräume untergebracht. Im Obergeschoss werden von der Feuerwehr ein Versammlungsraum, Garderobe, Teeküche und das Damen WC genutzt. Im Kellergeschoss sind zusätzlich Lagerräume für die Feuerwehr und die Gemeinde vorhanden.

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, weist keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr auf und ist an seiner Kapazitätsgrenze angelangt. Der östliche Gebäudeteil (Dorfgemeinschaftshaus) ist neuer und könnte erhalten bleiben.



Dorfgemeinschaftshaus (links) Feuerwehrgerätehaus (rechts) im Wassergässle, Quelle: Eigene Fotografie

1.2.3 DRK-Ortsgruppe

Die DRK-Ortsgruppe ist derzeit in Ortsrandlage am Sportplatz untergebracht. Zu den angrenzenden Wohnlagen wird durch die vorgelagerte Stellplatzfläche des Sportplatzes und den Brettenbach mit begrünter Uferzone ein entsprechender Abstand gehalten.

Das Grundstück in der Lörchstraße hat eine Größe von 2.875 m². Das Gebäude ist eingeschossig konzipiert und hat inklusive der Garagen eine Grundfläche von circa 785 m². Dabei spielen die Räumlichkeiten für die DRK-Ortsgruppe mit circa 90 m² neben einem Gasthaus und Vereinsräume des FC Sexau eher eine untergeordnete Rolle.

Innerhalb des Gebäudes sind für das DRK ein Unterrichts-/Übungsraum und eine Küche sowie 2 Toiletten und Umkleiden untergebracht. Weiter steht dem DRK im Hof eine Doppelgarage für Einsatzfahrzeug und Anhänger zur Verfügung. Diese wurde 1990 in Eigenleistung gebaut.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1972 und weist entsprechenden Sanierungsbedarf auf. Durch die beschränkten Räumlichkeiten des DRK in Kombination mit dem geplanten Wachstum des Ortsvereins wird die Funktionalität eingeschränkt. Die DRK-Ortsgruppe hat derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten, benötigt dringend getrennte Umkleideräume und muss schon heute ein Fahrzeug im Hof parken.



Räumlichkeiten der DRK-Ortsgruppe in der Lörchstraße, Quelle: Eigene Fotografie

2 SYNERGIEN / NUTZUNGSKONFLIKTE BEI ZUSAMMENLEGUNG DER STANDORTE

Synergieeffekte zwischen Feuerwehr und DRK sind grundsätzlich vorhanden. Die beiden Nutzungen werden in der Praxis häufig in einem gemeinsamen „Rettungszentrum“ baulich zusammengefasst. Da für die Räumlichkeiten des DRK kein Zuschuss gewährt wird, sollten die Grundrisse (z.B. Schulungsräume, Sanitäranlagen, Garagen) jedoch klar getrennt werden. Folglich wären auch zwei getrennte Standorte vorstellbar.

Im nachfolgenden werden die Vor- und Nachteile einer Zusammenlegung von Rettungszentrum oder nur einer der beiden Nutzungen Feuerwehr oder DRK und der Mehrzweckhalle erörtert:

2.1 Mögliche Vorteile

- Entzerrung der beengten Situation an den derzeitigen Standorten
- Kosteneffizienz aufgrund gemeinsamer Nutzung von Räumlichkeiten und Gerätschaften sowie notwendigen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung)
- passgenaue und zukunftsfähige Konzepterstellung beispielsweise hinsichtlich Raumaufteilung, Parkierung und Freiflächengestaltung, Synergien durch gemeinsame Nutzung
- Kurze Wege (DRK bei Sportunfällen und Großveranstaltungen, Blutspendeaktion in der Halle, etc.)

2.2 Mögliche Nachteile

- Konflikte bei gleichzeitigem Stattfinden größerer Veranstaltungen in der Halle und einem Feuerwehreinsatz im Hinblick auf
 - > die Lärmthematik (Wohnen in der Nachbarschaft)
 - > die Zufahrt-/Stellplatzsituation (Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge)

Es gibt sowohl Gründe die für aber auch gegen einen gemeinsamen Standort der Multifunktionshalle und des Rettungszentrums sprechen. Mengenmäßig überwiegen die Vorteile, potenzielle Konflikte können im Gewicht jedoch zu einem anderen Ausschlag führen. Insbesondere die Funktionalität der Erschließung und Stellplatzanlagen ist für ein Rettungszentrum ausschlaggebend, um im Einsatzfall schnellstmöglich ausrücken zu können. Bei einem gemeinsamen Standort besteht die Gefahr, dass es während Veranstaltungen zur Behinderung der Rettungsfahrzeuge durch Hallenbesucher kommt, sodass ein getrennter Standort favorisiert wird und angestrebt werden soll.

3 STANDORTANFORDERUNGEN / KRITERIENKATALOG

Nachfolgend werden die definierten Kriterien zur Bewertung der Standorte erläutert. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar. Eine weitere Differenzierung oder Priorisierung der Kriterien ist im weiteren Verlauf der Untersuchung möglich.

3.1 Räumliche Lage

Regionalplanerisches Ziel ist es, die Entwicklung im Außenbereich einzudämmen. Die Siedlungsentwicklung am Bestand fortzuführen ist auch bei der vorliegenden Standortalternativenprüfung eine zwingende Vorgabe. Diese kann sowohl durch Innenentwicklung als auch durch Arrondierung erfolgen.

Bei der Beurteilung der räumlichen Lage ist auch die Nachbarschaft von Bedeutung. Es gilt zu klären, welche Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden sind und wie sich das Vorhaben funktional, aber auch städtebaulich, einfügt.

3.2 Verkehrliche Anbindung

Was die Bereitschaftsfähigkeit angeht, ist die Lage und Verkehrsanbindung für den Standort des Rettungszentrums (Feuerwehr und DRK) von entscheidender Bedeutung, um eine gute Erreichbarkeit der Anlage zu ermöglichen und für die Feuerwehr und den Rettungsdienst kurze Einsatzzeiten sicher zu stellen. Vor allem für die Feuerwehrbesatzung ist es wichtig, zügig zum Gerätehaus zu gelangen und mit den Feuerwehrfahrzeugen schnell am Einsatzort anzukommen. Auch für das DRK ist die Hilfsfrist von enormer Bedeutung. Insgesamt bedeuten optimierte Wegstrecken auch geringere Emissionen für alle Fahrten.

Aus diesen Gründen benötigt die Fläche möglichst einen direkten Anschluss an die L110 (Ortsdurchfahrt). Alternativ kämen, mit negativen Auswirkungen auf die Erreichbarkeit und die Einsatzzeiten, direkt an die Ortsdurchfahrt anschließende, gut ausgebaute Straßen in Frage. Die Verkehrsanbindung stellt somit eines der wichtigsten Standortkriterien für das Rettungszentrum dar.

Bezüglich der Eintreffzeiten wurde für zwei favorisierte Standorte ein Gutachten durch den Kreisbrandmeister erstellt, welches in die Flächensteckbriefe Eingang fand.

Weiterhin sollte der Standort auch für Kinder und Jugendliche z.B. mit dem Fahrrad gut erreichbar sein, um die Jugendarbeit zu unterstützen. Hinsichtlich der Lage ist weiterhin zu berücksichtigen, dass insbesondere die Rettungsdienste in einer Gemeinde eine wichtige gemeinschaftliche Funktion erfüllen und sich die Mitglieder mit ihrer Feuerwehr und ihrer DRK-Ortsgruppe identifizieren. Auch aus diesem Grund ist eine möglichst zentrale Lage, die von allen Ortslagen gut erreichbar ist, für das Gelingen wichtig. Eine erfolgreiche Einrichtung wird sich nur realisieren lassen, wenn der Standort von allen Beteiligten akzeptiert werden kann.

Eine multifunktionale Halle sollte aus allen Ortslagen gut erreichbar sein sowie zur Belebung der Ortsmitte beitragen und somit zentral liegen. Aufgrund der Besucherverkehre, der Flächengröße und der zu erwartenden Lärmemission eignen sich Ortsrandlagen häufig jedoch besser. Anforderungen an die verkehrliche Anbindung sind eher gering. Wichtig ist jedoch, dass der neue Standort der Halle auch für Kinder und Jugendliche z.B. zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar ist.

3.3 Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit spielt für die Umsetzbarkeit eines Vorhabens eine entscheidende Rolle. Bestenfalls befindet sich der Standort bereits im Eigentum der Gemeinde Sexau. Bei privaten Eigentumsverhältnissen ist es sinnvoll, sich auf solche Flächen zu konzentrieren,

bei denen die Verfügbarkeit kurzfristig hergestellt werden kann. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer ist auch die Umlegung kein geeignetes Mittel, um die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit herbeizuführen, da dies in der Regel zu massiven zeitlichen Verzögerungen führt. Je mehr Eigentümer an der Fläche beteiligt sind, umso größer ist der Verhandlungsaufwand.

3.4 Flächengröße

Die geplanten Nutzungen der multifunktionalen Halle umfassen eine 2-Feld-Halle mit den entsprechenden Spielfeldern, den Gerätelagern, den Umkleide- und Sanitäreinrichtungen sowie einem Zuschauerbereich für Sportereignisse aber auch einer Küche, einem Besucherbereich und einer Bühne für Veranstaltungen (Mehrzweckhalle). Unter Berücksichtigung des Hallenbaukörpers, einer Fläche für ein Außenspielfeld oder alternativ ein Vereinsgebäude, der Außenbereiche und der notwendigen Stellplatzflächen (140 Stpl. für bis zu 840 Besucher) ist dabei von einem Flächenbedarf von circa 10.000 m² Grundstück auszugehen.

Die geplante Feuerwehr umfasst zum einen das eigentliche Feuerwehrgerätehaus zur Unterbringung, Wartung und Bereitstellung von zukünftig fünf Feuerwehrfahrzeuge sowie einen Schlauchturm und zum anderen Mannschafts- und Versammlungsräume, Nutzräume wie Küche und Sanitär, Stiefelwaschanlage und Waschküche sowie die Freiraumnutzungen wie Rangierbereich, Übungsflächen sowie Parkierungsflächen (33 Stpl. bei 33 Sitzplätze in Fahrzeugen) für die Mannschaften. Dabei ist von einem Flächenbedarf von circa 3.500 m² Grundstück auszugehen.

Für die DRK-Ortsgruppe sind 1 Übungs- und Gemeinschaftsraum, 2 getrennte Sanitäreinrichtungen mit Umkleiden, Duschen und Toiletten, 1 Küche, 1 Lagerraum, 1 Büro und Garage/Fahrzeughallen (für 3 Fahrzeuge: Transporter, Anhänger, HVO-Auto) Teil des zukünftigen Raumprogramms. Hinzu kommen Stellplätze für Personal und Mitglieder/Besucher. Insgesamt ist von einem Flächenbedarf von circa 2.000 m² Grundstück auszugehen.

Insgesamt ist bei Zusammenschluss der Nutzungen also ein Standort mit circa 15.500 m² Fläche zu suchen. Alternativ sind getrennte Standorte mit circa 10.000 m² für die Halle, 3.500 m² für die Feuerwehr sowie circa 2.000 m² für das DRK möglich. Diese Flächenannahmen wurden großzügig bemessen. Gegebenenfalls wären durch flächensparende Konzepte und Mehrfachnutzungen auch kleinere Standortalternativen möglich.

3.5 Topografie

Alle Nutzungen erfordern große Gebäudegrundflächen und äußere Erschließungsflächen. Aufgrund dieser funktionalen Anforderungen sollte der künftige Standort nahezu eben sein, bzw. eine ebene Fläche sollte ohne großen Aufwand herzustellen sein. Auf stark bewegtes Gelände kann nicht zurückgegriffen werden.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Da sich einige Standorte am Ortrand von Sexau befinden und die Nutzungen relativ große Gebäudevolumen erfordern, ist die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung. Dabei spielen Aspekte wie die architektonische Qualität und Baukultur sowie die Eingrünung der Grundstücke eine wichtige Rolle. Auch die Gebäudetypologie in der Nachbarschaft ist mitzubetrachten.

3.7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Aufgrund des stetig steigenden Nutzungsdrucks auch auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs sind die Belange der dort stattfindenden Nutzungen in die Abwägung mit einzubeziehen. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung ist zu berücksichtigen, ob die Standorte

stark von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt sind, die im Falle einer Neuinanspruchnahme der Flächen betroffen sind. Der Belang ist zu prüfen und eine Inanspruchnahme sowohl gegenüber einer möglichen Fläche ohne landwirtschaftliche Nutzung als auch gegenüber von für die Landwirtschaft weniger wertvollen Flächen zu begründen.

Dabei sollten Flächen der Vorrangfluren I und II nicht für eine anderweitige Nutzung in Anspruch genommen werden. Da andererseits kaum adäquate Konversionsflächen zur Verfügung stehen, lässt sich die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen voraussichtlich nicht vermeiden.

3.8 Restriktionen

3.8.1 Regionalplanerische Restriktionen

Aus regionalplanerischer Sicht ist eine Bebauung in einem regionalen Grünzug oder einer Grünzäsur nicht zulässig. Die Lage einer Standortalternative innerhalb eines Grünzugs oder einer Grünzäsur würde gegebenenfalls ein Zielabweichungsverfahren oder die Rücknahme des Grünzugs / der Grünzäsur erforderlich machen. Die Standorte wurden so ausgewählt, dass lediglich eine der sieben Flächen in Teilbereichen von einem regionalen Grünzug betroffen ist.

3.8.2 Natur- und umweltfachliche Restriktionen

Lediglich in Randbereich werden einzelnen Alternativflächen durch Schutzgebiete (Biotopkartierungen, FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“) tangiert.

Durch eine Verträglichkeitsprüfung muss in diesem Fall geprüft werden, ob die Verträglichkeit des Projektes mit den festgelegten Erhaltungszielen oder Schutzzwecken des FFH-Gebiets vereinbar ist. Ergibt die Prüfung, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets führen kann, ist es unzulässig. Abweichend kann ein Vorhaben nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

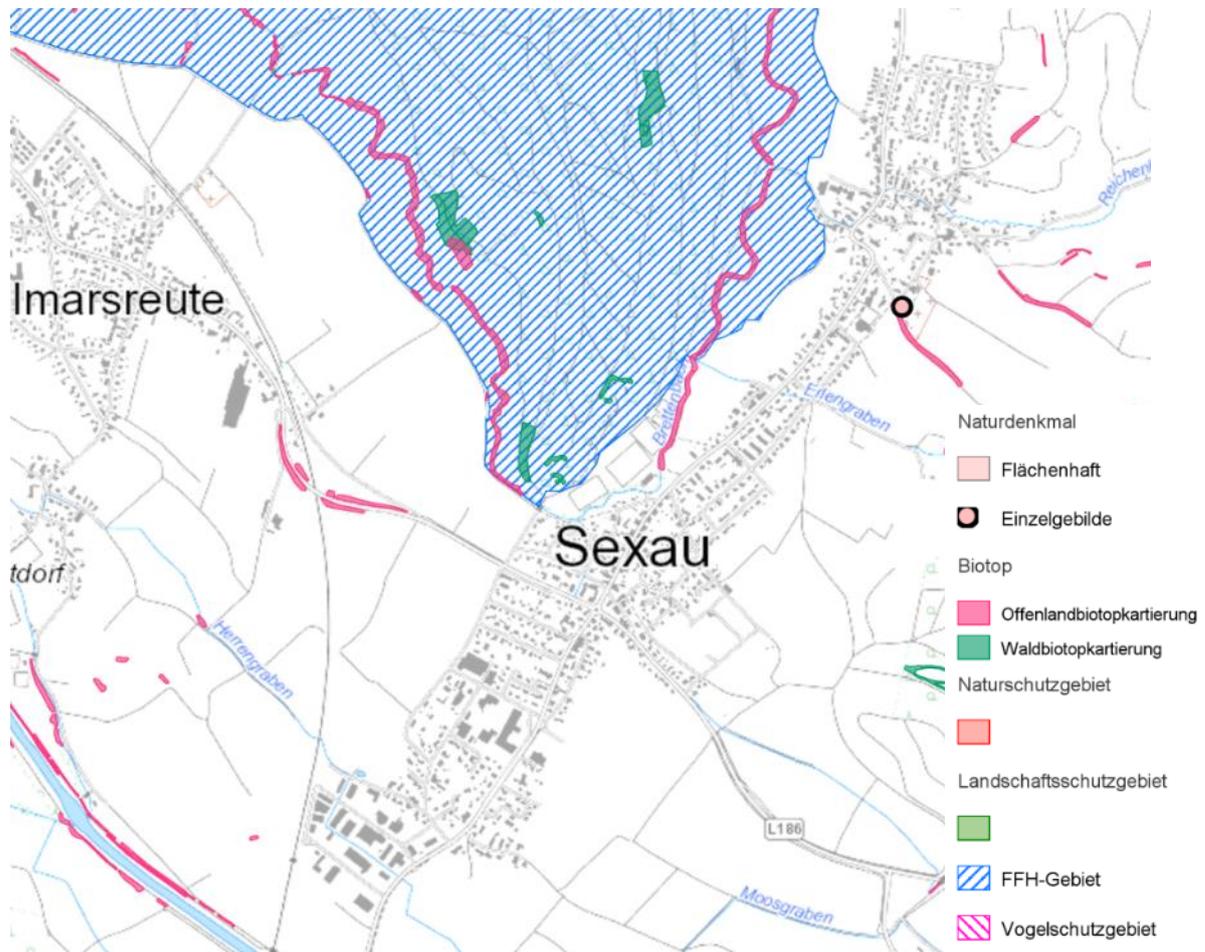
Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, indem ein gleichartiges Biotop an anderer Stelle geschaffen wird.

Neben den absoluten Ausschlusskriterien hinsichtlich der Ökologie besteht eine Vielzahl weiterer Schutzgüter, die im weiteren Verfahren (Umweltprüfung) beachtet werden müssen. Im Wesentlichen sind dies folgende Kriterien bzw. Schutzgüter:

- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Tiere und Pflanzen
- Mensch (Aspekte der Erholung)
- Kultur- und Sachgüter

Die artenschutzfachlichen Belange werden in der vorliegenden Standortalternativenprüfung lediglich anhand der vorhandenen Nutzung und Gehölzstruktur beurteilt. Detailliertere artenschutzfachliche Untersuchungen sind im weiteren Verfahren erforderlich.

Auf Kapitel 7 wird verwiesen.

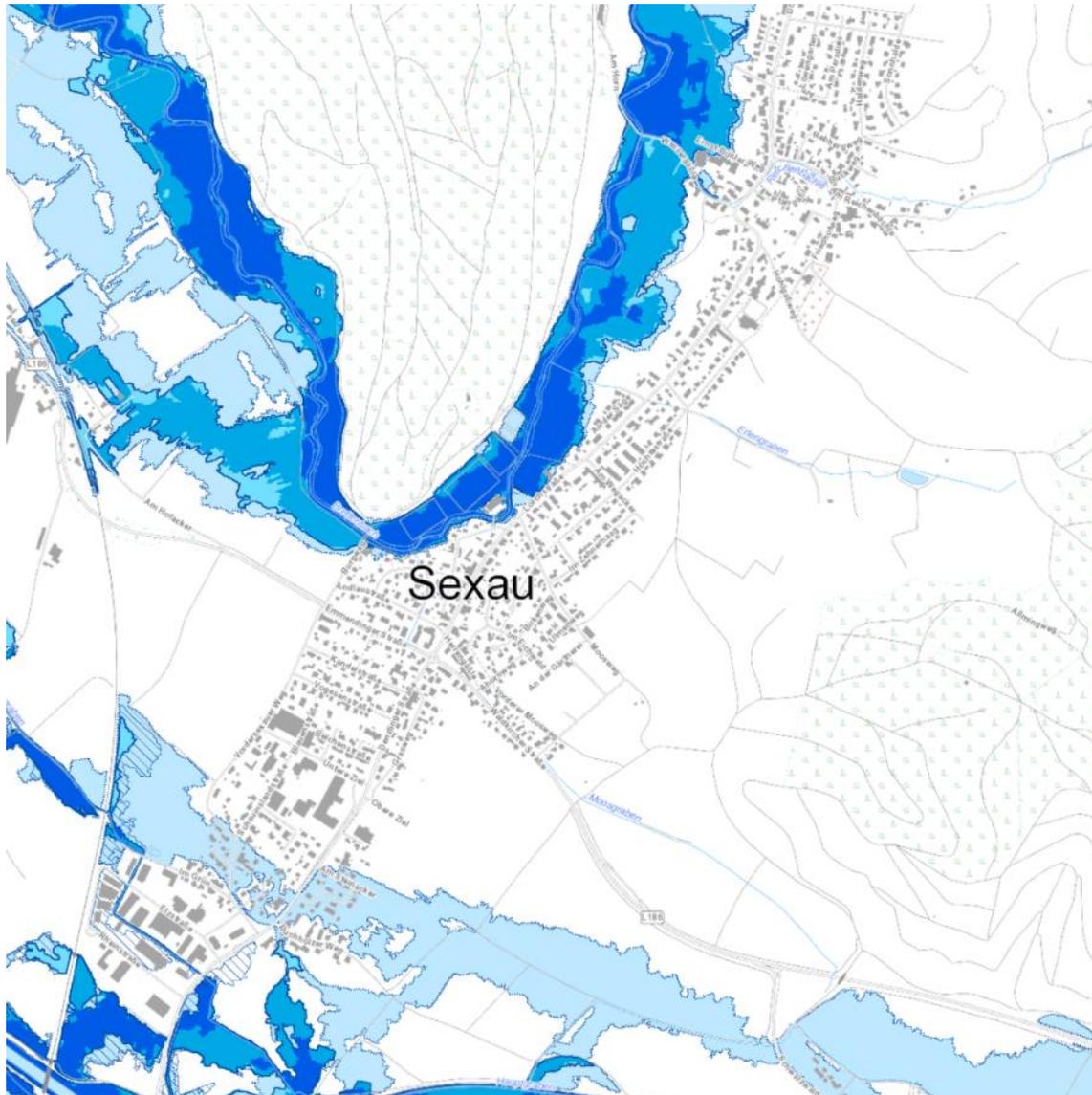


Auszug aus der Schutzgebietskarte (ohne Maßstab),
Quelle: LUBW Kartendienst (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

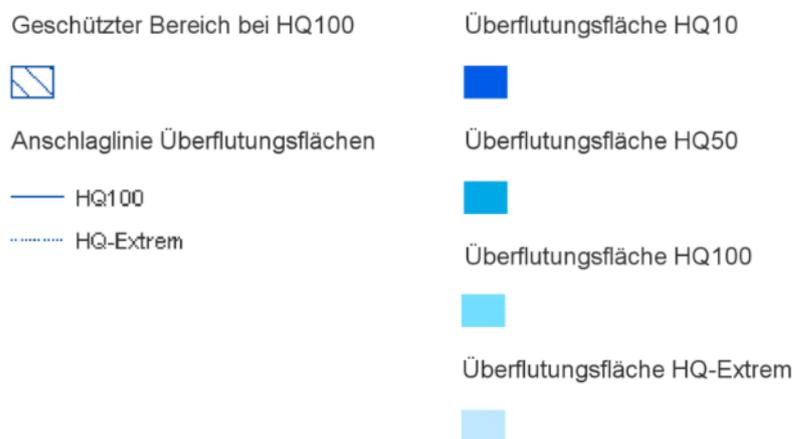
3.8.3 Überschwemmungsgebiete

Generell ist eine Neubebauung innerhalb eines HQ_{100} -Gebiets entsprechend § 78 WHG untersagt und nur in Ausnahmen, bzw. mit einem Ausgleich durch Ausweisung von Retentionsflächen an anderer Stelle möglich. Andernfalls müssten vor einer baulichen Entwicklung vorzeitige Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt werden, um die Fläche frei von HQ_{100} zu machen. Das Bauen in Gebieten, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist dagegen möglich. Es sollten allerdings Regeln beachtet werden, um Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden sowie den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung zu sichern. Gebäude sollten „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Gemeinde Sexau insbesondere im Süden durch die Elz mit Nebengräben und am westlichen Siedlungsrand durch den Brettenbach von Überschwemmungsgebieten betroffen ist. Je heller die Überflutungsfläche dargestellt ist, desto seltener ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens einer Überschwemmung (dunkelblau = HQ_{10} und hellblau = HQ_{extrem}).

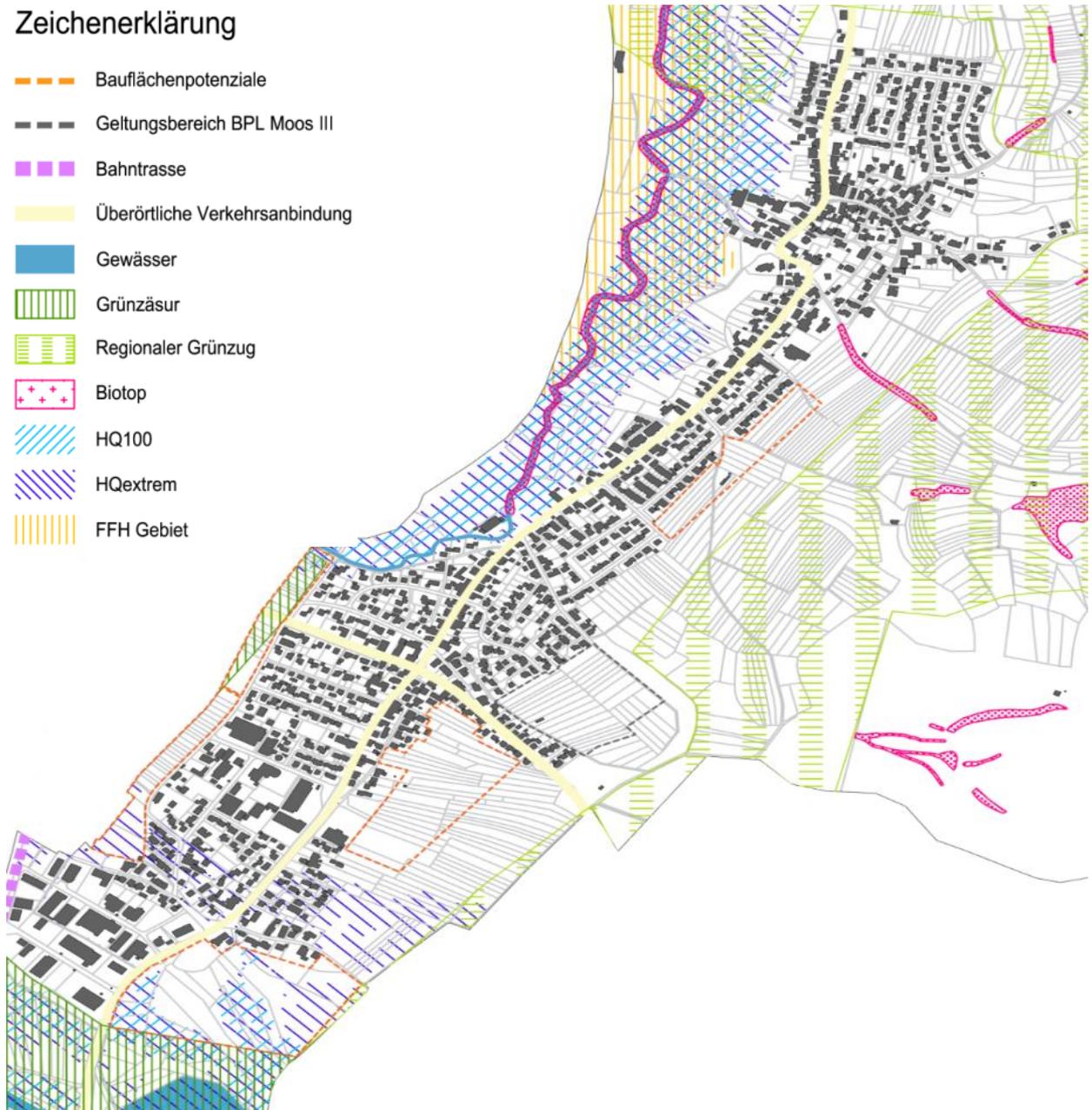


Auszug aus der Karte zu Überschwemmungsgebieten (ohne Maßstab),
Quelle: LUBW Kartendienst (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)



3.8.4 Grafische Darstellung der Restriktionen

Im nachfolgenden ist eine gesamtheitliche Restriktionskarte mit Darstellung aller Restriktionen aus dem GEK dargestellt. Im Sinne der strategischen Siedlungsentwicklung werden darin auch die auf Grundlage der Restriktionen ermittelten Bauflächenpotenziale (orange Strichlinie) dargestellt.



GEK Sexau - Restriktionskarte mit Darstellung der Bauflächenpotenziale (ohne Maßstab),
Quelle: Eigene Darstellung

3.9 Nutzungskonflikte

Durch den Betrieb der Feuerwehr und der DRK-Ortsgruppe ist mit gewissen Verkehrs- und Lärmemissionen zu rechnen. Dementsprechend sollte auf schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht genommen und ein entsprechender Abstand zu Wohnbebauung und sonstigen sensiblen Nutzungen eingehalten werden.

Auch durch den Betrieb einer multifunktionalen Halle entstehen sowohl durch regelmäßige Veranstaltungen (Trainingsbetrieb, Vereinsnutzung) als auch durch seltene Ereignisse (Sportevents, Kulturveranstaltungen o.Ä.) Verkehrs- und Lärmemissionen.

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sind daher die in Wohnbebauung integrierten Lagen entsprechend zu bewerten. Wenn möglich, sollte gegenüber der Bestandssituation angestrebt werden, dass zukünftig deutlich weniger Angrenzer betroffen sind als bislang.

Hinweis: Im Rahmen der Standortalternativenprüfung erfolgen keine vertiefenden Lärm- und Verkehrsuntersuchungen. Diese sind im weiteren Planungsverfahren einzuholen.

Auf Kapitel 6 wird verwiesen.

3.10 Strategische Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung sollte langfristig gedacht und auf eine strategische Siedlungsentwicklung Wert gelegt werden. Auch im Hinblick auf eine mögliche und zukunftsweisende FNP-Fortschreibung ist zu beachten, welche Potenzialflächen beispielsweise für Gewerbeflächen in Zukunft noch vorhanden sind und ob diese für den Hallenneubau und das Rettungszentrum in Anspruch genommen werden können oder ob diese zwingend für Gewerbe freigehalten werden müssen, da es sich um die letzten gewerblichen Flächenressourcen handelt. Außerdem sollte auch berücksichtigt werden, welche Entwicklungen in der Nachbarschaft der Standortalternativen möglicherweise geplant sind, um bereits hier Konfliktpotenziale zu vermeiden. Im Gegenzug gibt es auch mögliche Synergien zwischen Nutzungen zu berücksichtigen.

3.11 Ortsgemeinschaftliche Aspekte / Soziale Belange

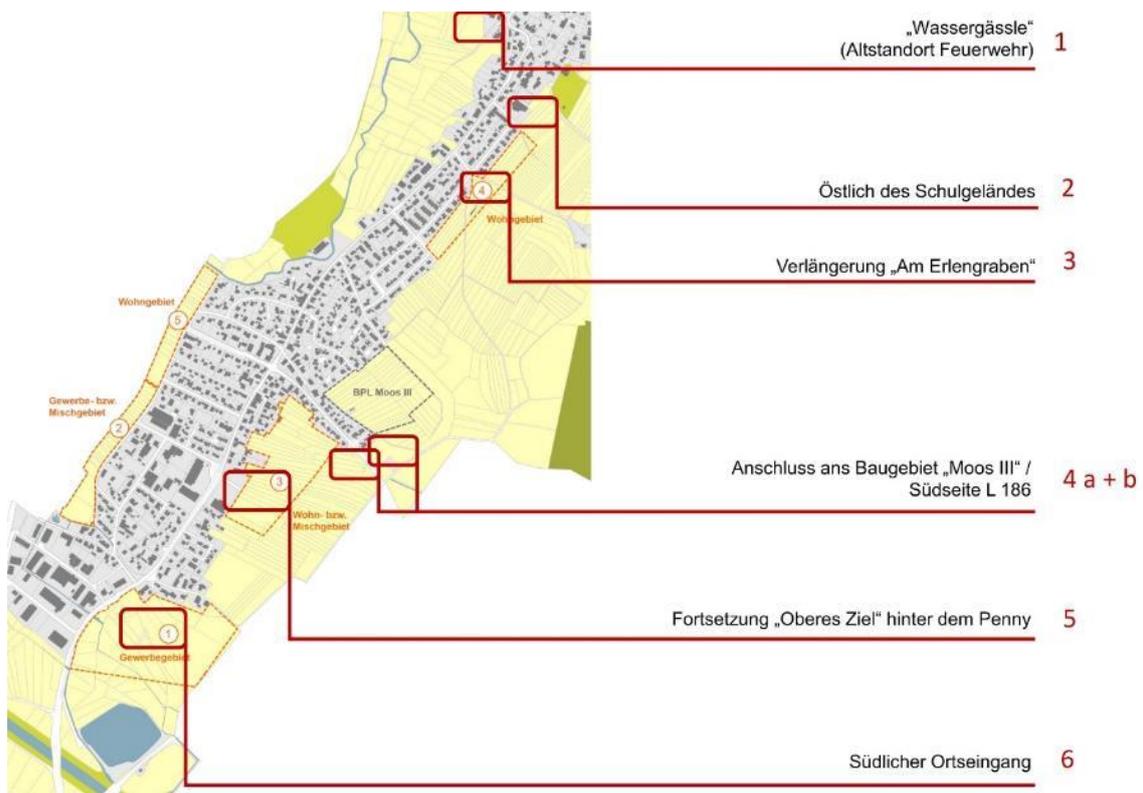
Im Hinblick auf die ortsgemeinschaftlichen Aspekte und sozialen Belange ist zum einen die Lage und Erreichbarkeit von Bedeutung, sodass die Nutzungen gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar sind. Und zum anderen ist das Platzangebot wichtig, damit ausreichend Räumlichkeiten für die Gemeinschaft und die Jugendarbeit (z.B. zur Förderung der Nachwuchskräfte) vorhanden sind. Beide Themen werden bereits in anderen Standortkriterien (Verkehrliche Anbindung, Flächengröße) berücksichtigt und in den Flächensteckbriefen nicht separat aufgeführt.

4 STANDORTALTERNATIVEN

4.1 Alternativflächen im Überblick

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



4.2 Flächensteckbriefe

Im nachfolgenden werden die sieben Standortalternativen anhand des vorab festgelegten Kriterienkatalogs bewertet und in einem Flächensteckbrief dargestellt.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem nachfolgenden dreistufigen System:

- Standort geeignet
- Standort bedingt geeignet
- Standort nicht geeignet

| 1 Wassergässle (Altstandort Feuerwehr) | |
|--|--|
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche liegt innerhalb der funktionalen Ortsmitte in direkter Nachbarschaft zur Kirche, zur Hochburg Halle und zum Seniorenheim mit Bürgerbegegnung und gleichzeitig am nordwestlichen Ortsrand. Nach Norden, Osten und Westen schließen Wohnlagen und nach Süden die freie Landschaft an.</p> <p>Der Altstandort der Feuerwehr befindet sich in beengter Innerortslage, jedoch mit Erweiterungsmöglichkeit nach Süden. Es handelt sich folglich um eine Innenentwicklung mit Arrondierung.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| Feuerwehrhaus, Parkplatz, Kinderkrippe, Grünland, Hochspannungsleitung | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative weist eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsstraße und somit auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage auf, wobei die nördlichen Siedlungsbereiche schneller erreicht werden können.</p> <p>Durch die Innerortslage ist der Standort auch für Fußgänger aus den Wohnlagen gut erreichbar.</p> <p>Aufgrund der Innerortslage ist lediglich eine beengte Zufahrtssituation zum Grundstück möglich. Die Grundstückerschließung muss, wie auch bisher, über zwei Zufahrten (Wassergässle und Kirchplatz) erfolgen.</p> <p>Aufgrund der beengten Zufahrtssituation wird die Erschließung einer zusätzlichen Nutzung mit Besucherverkehr (Halle) in Frage gestellt. Im weiteren Verfahren wäre die Möglichkeit einer äußeren Erschließung zu prüfen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Flächengröße | |
| Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 8.560 m ² (2.540 m ² Feuerwehr inkl. Parkplatz und Kinderkrippe, 6.020 m ² Erweiterung) und setzt sich aus 2 Flurstücken zusammen. | <input type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| Flächenverfügbarkeit | | |
| Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine mittlere Flächenverfügbarkeit. Das nördliche Flurstück ist kommunal, während sich das südliche Flurstück in Privatbesitz befindet. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Topografie | | |
| Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche. | <input type="checkbox"/> | |
| Orts- und Landschaftsbild | | |
| Aufgrund der Vornutzung und der benachbarten öffentlichen Gebäude, sind in der näheren Umgebung bereits Bebauungsstrukturen mit großen Baukörpern vorhanden. Im südlichen Bereich schließt die offene Landschaft an. Hier wäre eine Ortsrandeingußung wünschenswert. | <input type="checkbox"/> | |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | | |
| Der nördliche Bereich des Plangebiets ist bereits bebaut. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist folglich nicht zu erwarten. Beim südlichen Bereich des Plangebiets handelt es sich um Grünland. Dieses weist eine geringere Wertigkeit als Ackerflächen auf. | <input type="checkbox"/> | |
| Übergeordnete Restriktionen | | |
|  | <u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt außerhalb von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren. | <input type="checkbox"/> |
| | <u>Natur-/ umweltfachliche Restriktionen</u> Das südliche Flurstück (621/2) ist überwiegend als FFH-Gebiet ausgewiesen. Weitere Schutzgebiete werden nicht tangiert. Durch die aktuelle Nutzung der Alternativfläche (Bebauung, Parkplatz, Grünland ohne Gehölze) sind artenschutzfachliche Belange, wie beispielsweise Habitate eher weniger zu erwarten. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <u>Überschwemmungsgebiete</u> Das südliche Flurstück (621/2) wird im Westen teilweise durch ein Überschwemmungsgebiet (HQ100) tangiert. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nutzungskonflikte | | |
| Es besteht ein möglicher Konflikt mit der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung, wobei nur wenig direkte Angrenzer vorhanden sind und diese bereits jetzt | <input type="checkbox"/> | |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|--|---------------------------------|
| <p>von den Auswirkungen durch das Feuerwehrhaus und die Hochburg Halle betroffen sind.</p> | |
| <p>Strategische Siedlungsentwicklung</p> | |
| <p>Das ehemalige Schulgebäude (Kinderkrippe) im Nordosten der Alternativfläche muss erhalten bleiben. Durch die Kirche, die Kinderkrippe und das Seniorenheim mit Bürgerbegegnung in direkter Nachbarschaft ermöglicht dieser Standort eine Konzentration öffentlicher Gebäude und damit verbundene Synergien. Zumindest ein Teilerhalt des Gebäudekomplexes (Dorfgemeinschaftshaus im Osten) kann angestrebt werden.</p> | <p><input type="checkbox"/></p> |
| <p>Zusammenfassende Bewertung Aufgrund der zahlreichen Restriktionen und somit erschwerten Bedingungen soll von einer Entwicklung des südlichen Teilbereichs abgesehen werden (gelbe Abgrenzung). Dies hat auch den Vorteil, dass nur noch kommunale Flächen in Anspruch genommen werden und die Flächenverfügbarkeit folglich sichergestellt ist. Der nördliche Bereich allein ist für eine Hallenentwicklung zu klein. Auch für die Feuerwehr ist die Situation bereits jetzt sehr beengt und ohne Entwicklungsmöglichkeit. Im Hinblick auf eine sinnvolle und wirtschaftliche Nachnutzung des Feuerwehrgerätehauses würde sich das DRK an diesem Standort anbieten. Dieses hat einen geringeren Flächenbedarf und gleichzeitig eine Nutzungsmöglichkeit für die Fahrzeughallen und Umkleideräume. Weiter spricht für die Nutzung dieses Standortes durch das DRK, dass dieses feste Beschäftigte hat und somit weniger Verkehre erzeugt als durch die Feuerwehr, bei der im Einsatzfall zunächst alle freiwilligen Einsatzkräfte anfahren. Zudem rückt das DRK mit kleineren Fahrzeugen aus als die Feuerwehr. Folglich können auch die beengte Zufahrtsituation entschärft und die möglichen Nutzungskonflikte für Anwohner reduziert werden. Ein weiterer positiver Nebeneffekt dieses Standorts für das DRK ist die Nähe zum Seniorenheim, welches durch Krankenfahrten und Notfälle viele Einsätze des DRKs auslöst.</p> | |
| <p>Fläche als Hallen-Standort ungeeignet</p> | <p>■</p> |
| <p>Fläche als Feuerwehr-Standort ungeeignet</p> | <p>■</p> |
| <p>Fläche als DRK-Standort geeignet</p> | <p><input type="checkbox"/></p> |

| 2 Östlich des Schulgeländes | |
|---|--|
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche liegt innerhalb der funktionalen Ortsmitte in direkter Nachbarschaft zur Grund- und Werkrealschule sowie Sporthalle und gleichzeitig am östlichen Ortsrand. Nach Norden schließt der Friedhof, nach Süden Wohnbebauung und nach Osten die freie Landschaft an.</p> <p>Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| Stellplätze, Anbau Sporthalle, Ackerland, vereinzelte Obst- und Laubbäume, Feldhecke, eingezäunter Kleingarten | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative weist eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsstraße und somit auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage auf, wobei die nördlichen Siedlungsbereiche schneller erreicht werden können.</p> <p>Durch die Lage und Nähe zur Schule ist der Standort auch für Fußgänger aus den Wohnlagen gut erreichbar.</p> <p>Die Grundstückerschließung kann über die Straße „Am Franzenacker“ oder über den Hohlgaßweg erfolgen. Diesbezüglich wäre auch eine Ringerschließung über die Straße „Am Franzenacker“ und den Hohlgaßweg zur Entlastung beider Straßen und Kreuzungen vorstellbar.</p> <p>Eine weitere alternative Erschließung ist über die Höchtestraße möglich.</p> <p>Da dieser Standort grundsätzlich für die Ansiedlung der Feuerwehr denkbar erscheint, wurde eine Überprüfung der Eintreffzeiten der Freiwilligen Feuerwehr durch den Kreisbrandmeister durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Standort, entsprechen den Eintreffzeiten der Hinweise zur Leistungsfähigkeit einer Gemeindefeuerwehr geeignet ist, die Schutzziele unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Ausrückzeit von 5 Minuten zu erreichen. Die planerisch nicht abgedeckten, bzw. nicht zeitadäquat erreichbaren Gemeindeteile, die nur einen geringen Teil der Einwohnerschaft umfassen (Obersexau, Seilerhöfe, Staudenhöfe, Eberbächle), sind akzeptabel.</p> | <input type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|---|---|
| Flächengröße | |
| Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 9.800 m ² und setzt sich aus 5 Flurstücken zusammen. | <input type="checkbox"/> |
| Flächenverfügbarkeit | |
| Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine mittlere Flächenverfügbarkeit. Die beiden nordwestlichen Flurstücke sind kommunal, während sich die vier südöstlichen Flurstücke in Privatbesitz befinden. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Topografie | |
| Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche. Ein geringfügiges Gefälle von Südosten nach Nordwesten ist zu verzeichnen. | <input type="checkbox"/> |
| Orts- und Landschaftsbild | |
| Aufgrund der benachbarten öffentlichen Gebäude sind in der näheren Umgebung bereits Bebauungsstrukturen mit größeren Baukörpern vorhanden. Im Süden und Osten schließt die offene Landschaft an. Hier wäre eine Ortsrandeingrünung wünschenswert. | <input type="checkbox"/> |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | |
| Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Übergeordnete Restriktionen | |
|  | <u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt außerhalb von regionalen Grünstreifen und Grünstreifen. <input type="checkbox"/> |
| | <u>Natur-/ umweltfachliche Restriktionen</u> Der Hohlgaßweg im Norden ist als Offenlandbiotop kartiert, welches in Randreihen in die Alternativfläche hineinragt. Weitere Schutzgebiete werden nicht tangiert. Durch die vorhandenen Gehölze und Feldhecken sowie den strukturreichen Kleingarten sind artenschutzfachliche Belange nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren näher zu untersuchen. <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <u>Überschwemmungsgebiete</u> Eine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten (HQ ₁₀₀ / HQ _{extrem}) liegt nicht vor. <input type="checkbox"/> |
| Auf Kapitel 7 wird verwiesen. | |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|--|-------------------------------------|
| Nutzungskonflikte | |
| Es besteht ein möglicher Konflikt mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung, wobei nur wenig direkte Angrenzer vorhanden sind. Auf Kapitel 6 wird verwiesen. Einen möglichen Konflikt mit der Friedhofsruhe gilt es zu prüfen. Zum Friedhof ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Strategische Siedlungsentwicklung | |
| Durch die Schule und die Sporthalle in direkter Nachbarschaft ermöglicht dieser Standort eine Konzentration öffentlicher Gebäude und damit verbundene Synergien (z.B. gemeinsamer Hausmeister, mögl. Heizzentrale für Fernwärme). Auch eine Mitnutzung der Stellplätze durch beispielsweise die Besucher der Mehrzweckhalle ist nicht ausgeschlossen, da sich die Hauptnutzungszeiten der Halle (abends, am Wochenende) nicht mit den Unterrichtszeiten der Schule (vormittags, werktags) decken. Im Gegenzug bietet sich die Mitnutzung der Halle und der Außensportanlagen durch die Schule an und auch der bestehende rote Platz kann mit in die Planungen integriert werden. | <input type="checkbox"/> |
| Zusammenfassende Bewertung | |
| <p>Aufgrund der guten Erschließungsmöglichkeiten über die Straßen „Am Franzenacker“ und den Hohlgaßweg (mit möglicher Ringerschließung) sowie die Nähe zur Ortsdurchfahrt und die nur wenigen direkten Angrenzer eignet sich die Alternativfläche zunächst für alle drei Nutzungen.</p> <p>Durch die positiven Synergieeffekte zwischen der Schule und der Mehrzweckhalle wird diese für den Standort östlich des Schulgeländes jedoch favorisiert und den anderen beiden Nutzungen vorangestellt. Für diesen Standort als Hallenstandort spricht zudem die Identifikationsmöglichkeit durch die zentrale Lage und Nähe zu weiteren öffentlichen Nutzungen.</p> | |
| Fläche als Hallen-Standort geeignet | <input type="checkbox"/> |
| Fläche als Feuerwehr-Standort bedingt geeignet | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fläche als DRK-Standort bedingt geeignet | <input checked="" type="checkbox"/> |



Entwurfsskizze Neubau Mehrzweckhalle – Standort „Östlich des Schulgeländes“

| 3 Verlängerung „Am Erlengraben“ | |
|--|--|
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche 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 die Alternativfläche.</p> <p>Es handelt sich um eine Außenentwicklung, die spornartig in die Landschaft ragt.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| Überwiegend Ackerland, Streuobstwiese auf einem Flurstück | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative weist eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsstraße und somit auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage auf. Alle Siedlungsbereiche können von dort aus gut und schnell erreicht werden.</p> <p>Durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich ist der Standort auch für Fußgänger aus den Wohnlagen gut erreichbar.</p> <p>Die Grundstückerschließung kann über die Straße am Erlengraben erfolgen.</p> <p>Da dieser Standort grundsätzlich für die Ansiedlung der Feuerwehr denkbar erscheint, wurde eine Überprüfung der Eintreffzeiten der Freiwilligen Feuerwehr durch den Kreisbrandmeister durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Standort, entsprechen den Eintreffzeiten der Hinweise zur Leistungsfähigkeit einer Gemeindefeuerwehr geeignet ist, die Schutzziele unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Ausrückezeit von 5 Minuten zu erreichen. Die planerisch nicht abgedeckten, bzw. nicht zeitadäquat erreichbaren Gemeindeteile, die nur einen geringen Teil der Einwohnerschaft umfassen (Obersexau, Seilerhöfe, Staudenhöfe, Eberbächle), sind akzeptabel.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächengröße | |
| Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 8.810 m ² und setzt sich aus 5 Flurstücken zusammen. | <input type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

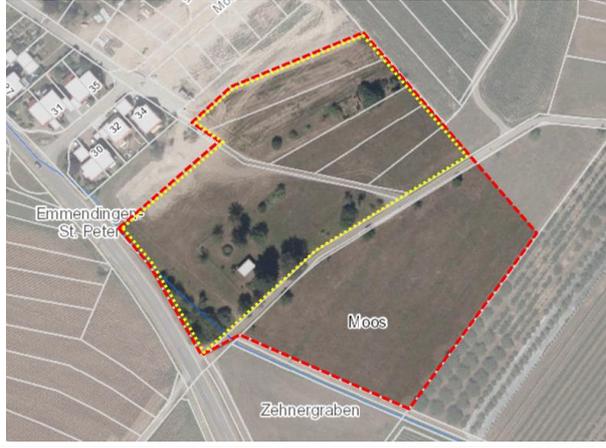
| | | |
|---|--|---|
| Flächenverfügbarkeit | | |
| Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine geringe Flächenverfügbarkeit. Alle fünf Flurstücke sind in Privatbesitz. | ■ | |
| Topografie | | |
| Die Fläche fällt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen leicht ab. Die Höhendifferenz beträgt jeweils bis zu 4 m. | □ | |
| Orts- und Landschaftsbild | | |
| In der näheren Umgebung ist nur kleinteilige Wohnbebauung vorhanden. Bei einer Neubebauung ist zu berücksichtigen, dass sich diese nicht zu massiv gegenüber der Wohnbebauung darstellt. Die Alternativfläche ragt spornartig in die Landschaft und ist aufgrund der topografischen Situation gut einsehbar. Hier wären eine Ortsrandeingrünung und Integration in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. | □ | |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | | |
| Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. | □ | |
| Übergeordnete Restriktionen | | |
|  | <u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt außerhalb von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren. | □ |
| | <u>Natur-/ umweltfachliche Restriktionen</u> Es werden keine Schutzgebiete tangiert. Im Plangebiet befindet sich jedoch eine wertige Streuobstwiese. Durch diese vorhandenen Streuobstbestände sind artenschutzfachliche Belange nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren näher zu untersuchen. | □ |
| | <u>Überschwemmungsgebiete</u> Eine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten (HQ ₁₀₀ / HQ _{extrem}) liegt nicht vor. | □ |
| Auf Kapitel 7 wird verwiesen. | | |
| Nutzungskonflikte | | |
| Es besteht ein Konflikt mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Auf Kapitel 6 wird verwiesen. | □ | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Strategische Siedlungsentwicklung | |
| <p>Im Hinblick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung wurde der Bereich im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK Sexau) als potenzielle Arrondierungsfläche für Wohnen dargestellt. Die Standortalternative würde dieses Entwicklungspotenzial zerschneiden. Dahingehend wäre zu überlegen, ob die Entwicklung erst östlich daran anschließend erfolgt. Die Fläche wäre nach Osten jedoch durch die Lage des regionalen Grünzugs begrenzt und der Sporn würde dadurch noch weiter in die Landschaft ragen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <p>Zusammenfassende Bewertung</p> <p>Im Hinblick auf die strategische Siedlungsentwicklung soll die neue Nutzung in das Wohnbauflächenpotenzial integriert werden. Dadurch verkleinert sich die Fläche auf circa 3.500 m² (gelbe Abgrenzung). Die Alternativfläche ist folglich nur noch für eine der Nutzungen geeignet oder müsste für ein gemeinsames Rettungszentrum weiter spornartig in die Landschaft ragen.</p> <p>Aufgrund des Flächenbedarfs und der Lage angrenzend an das derzeitige und zukünftige Wohngebiet wird ein Hallenstandort ausgeschlossen.</p> <p>Als Feuerwehrstandort oder Standort für das DRK ist die Alternativfläche geeignet. Insbesondere durch die zentrale Lage sind sowohl die nördlichen als auch die südlichen Siedlungsgebiete gut erreichbar. Hinzu kommt, dass der Standort alternative Erschließungsmöglichkeiten über landwirtschaftliche Wege ermöglicht, für den Fall, dass es zu Behinderungen auf der Ortsdurchfahrt kommt.</p> <p>Aufgrund der Größe müsste sich unter Berücksichtigung der anderen Standortoptionen für eine der beiden Nutzungen entschieden oder der Flächenzuschnitt wieder vergrößert werden. Die Eintreffzeiten der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Sexau können am Standort eingehalten werden.</p> | |
| Fläche als Hallen-Standort ungeeignet | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fläche als Feuerwehr-Standort geeignet | <input type="checkbox"/> |
| Fläche als DRK-Standort geeignet | <input type="checkbox"/> |

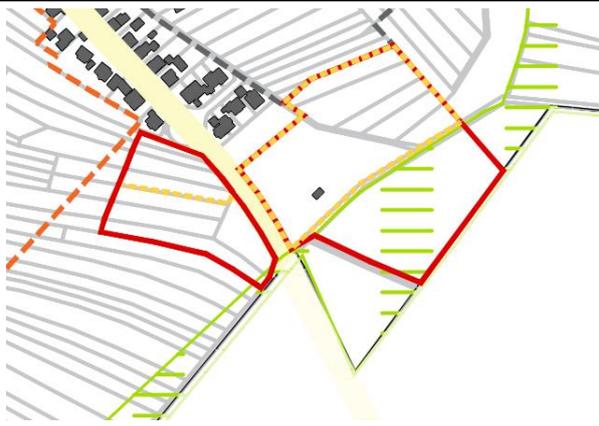
STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG



Entwurfsskizze Neubau Feuerwehr/DRK mit Wohngebiet - Standort „Am Erlengraben“

| 4a Anschluss an das Baugebiet „Moos III“ | |
|--|--|
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs und gleichzeitig am östlichen Ortsrand in Richtung Waldkirch. Nach Westen schließen Wohnlagen und nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft an. Es handelt sich um eine Außenentwicklung, die spornartig in die Landschaft ragt.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| <p>Ackerland, Grünland, eingezäuntes Betriebsgebäude zzgl. Tiefbrunnen, Graben mit Feldhecke/Gebüsch, Einzelbäume</p> | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative befindet sich an der Waldkircher Straße (L186) und weist eine Entfernung von circa 400 m zur Ortsdurchfahrtsstraße (L110) auf. Aufgrund der Zentralität hat die Alternativfläche auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage. Alle Siedlungsbereiche können von dort aus gut und schnell erreicht werden. Durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich ist der Standort auch für Fußgänger aus den Wohnlagen gut erreichbar.</p> <p>Die Grundstückerschließung kann über die Waldkircher Straße (L186) erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen des Bebauungsplans „Moos III“ eine Häuserreihe weiter nördlich bereits ein Kreisverkehr vorgesehen wurde, welcher jedoch noch nicht umgesetzt ist. Ein zweiter leistungsfähiger Verkehrsanschluss wäre vorab mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächengröße | |
| <p>Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 26.100 m² und setzt sich aus 8 Flurstücken zusammen.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächenverfügbarkeit | |
| <p>Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine hohe Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der Fläche ist kommunal. Lediglich drei Grundstücke sind in Privatbesitz.</p> | <input type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| Topografie | | |
| Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche. | <input type="checkbox"/> | |
| Orts- und Landschaftsbild | | |
| In der näheren Umgebung ist nur kleinteilige Wohnbebauung vorhanden. Bei einer Neubebauung ist zu berücksichtigen, dass sich diese nicht zu massiv gegenüber der Wohnbebauung darstellt. Die Alternativfläche liegt am Ortseingang und ragt spornartig in die Landschaft. Hier wären eine Ortsrandeingrünung und Einfügung in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | | |
| Durch die Entwicklung an diesem Standort würden zum Teil Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Der südöstliche Bereich stellt sich durch den Tiefbrunnen und die Bewuchs- und Gehölzstruktur nicht als Ackerfläche dar. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Übergeordnete Restriktionen | | |
|  | <u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt im südöstlichen Bereich innerhalb eines regionalen Grünzugs. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <u>Natur-/ umweltfachliche Restriktionen</u> Es werden keine Schutzgebiete tangiert. Durch die vorhandenen Baumbestände, die Feldhecke und den Moosgraben sind artenschutzfachliche Belange nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren näher zu untersuchen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <u>Überschwemmungsgebiete</u> Eine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten (HQ ₁₀₀ / HQ _{extrem}) liegt nicht vor. | <input type="checkbox"/> |
| Nutzungskonflikte | | |
| Es besteht ein Konflikt mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Durch das Retentionsbecken und die Ausgleichsflächen des Baugebiet „Moos III“ wird jedoch ein entsprechender Abstand eingehalten. Auf Kapitel 6 wird verwiesen. Weiter wären auch die Anwohner der Waldkircher Straße durch zusätzliche Verkehrsströme indirekt betroffen. Ein möglicher Konflikt mit den Tiefbrunnen wurde vom Büro RBS wave GmbH untersucht. Die Nutzung des Tiefbrunnens als Ersatzwasserbrunnen ist auf Grundlage des Testentwurfs weiterhin möglich da sich am baulichen Zustand des Brunnens sowie des Untergrundes nichts ändert. Eine Überbauung des Brunnens wäre möglich, wobei jedoch eine Zugänglichkeit zur Wartung der Unterwassermotorpumpe und den technischen Einbauten zu ermöglichen wäre. Im Falle einer Reaktivierung zur | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | |
|---|--|
| <p>dauerhaften Nutzung als Trinkwasserbrunnen müsste der Brunnen so verlegt werden, dass die Halle mit Parkplatzflächen außerhalb eines neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes liegen. Dies wäre auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2071 östlich des alten Brunnengebäudes möglich. Bei einer Verlegung und Neubohrung des Brunnens muss ein Wasserrechtsantrag gestellt werden. In diesem Zusammenhang würde das LGRB einen neuen Wasserschutzgebietsvorschlag erarbeiten. Das Einzugsgebiet und damit die Wasserschutzzone III wird sich gegenüber dem früheren aufgehobenen Schutzgebiet nicht ändern.</p> | |
| <p>Strategische Siedlungsentwicklung</p> | |
| <p>Im Hinblick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung sollte berücksichtigt werden, dass es durch den Anschluss des Regionalen Grünzugs die letzte Entwicklung in diesem Bereich wäre und sich die Fläche auch als Erweiterungsfläche für das Wohngebiet „Moos“ eignen würde.</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>Zusammenfassende Bewertung Aufgrund der Entfernung zur Ortsdurchfahrt ist der Standort für die Feuerwehr und das DRK etwas weniger gut geeignet. Für die Entwicklung einer Mehrzweckhalle ist der Standort geeignet bis bedingt geeignet. Trotz des bereits jetzt eingehaltenen und positiv wirkenden Abstands zur Wohnbebauung (Regenrückhaltungsbecken, Ausgleichsflächen) und der günstigen Eigentumsverhältnisse ergeben sich Einschränkungen zum Beispiel durch die Lage am Ortsrand und somit fehlende Identifikation und die Zufahrtsmöglichkeit von der Landesstraße. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der südöstliche Bereich durch einen regionalen Grünzug tangiert wird und somit nicht überbaut sondern maximal für Außennutzungen in Anspruch genommen werden kann. Es wird empfohlen, den Bereich des regionalen Grünzugs aus der Abgrenzung herauszunehmen (gelbe Abgrenzung).</p> | |
| <p>Fläche als Hallen-Standort geeignet bis bedingt geeignet</p> | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> |
| <p>Fläche als Feuerwehr-Standort bedingt geeignet</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <p>Fläche als DRK-Standort bedingt geeignet</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |



Entwurfsskizze Neubau Mehrzweckhalle – Standort „Anschluss an das Baugebiet Moos III“

| | |
|---|--|
| 4b Südseite L 186 | |
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs und gleichzeitig am östlichen Ortsrand in Richtung Waldkirch. Nach Norden schließen Wohnlagen und nach Osten, Süden sowie Westen die freie Landschaft an.</p> <p>Es handelt sich um eine Außenentwicklung, die spornartig in die Landschaft ragt.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| Ackerland, kein Bewuchs | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative befindet sich an der Waldkircher Straße (L186) und weist eine Entfernung von circa 400 m zur Ortsdurchfahrtsstraße (L110) auf. Aufgrund der Zentralität hat die Alternativfläche auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage. Alle Siedlungsbereiche können von dort aus gut und schnell erreicht werden.</p> <p>Durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich ist der Standort auch für Fußgänger aus den Wohnlagen gut erreichbar.</p> <p>Die Grundstückerschließung kann über die Waldkircher Straße (L186) erfolgen. Den Anschluss an die Landesstraße gilt es jedoch mit der Straßenbehörde zu klären. Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen des Bebauungsplans „Moos III“ bereits ein Kreisverkehr vorgesehen wurde, welcher jedoch noch nicht umgesetzt ist.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächengröße | |
| <p>Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 9.750 m² und setzt sich aus 8 (Teil-) Flurstücken zusammen.</p> <p>Alternativ könnte der Zuschnitt so gewählt werden, dass auf einer Flächengröße von 3.250 m² (4 Teilflurstücke) nur eine der Nutzungen untergebracht würde.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächenverfügbarkeit | |
| <p>Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine geringe Flächenverfügbarkeit. Nur eines der acht Teilflurstücke ist kommunal, die restlichen Teilflurstücke befinden sich in Privatbesitz.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | | |
|--|---|--------------------------|
| Topografie | | |
| Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche. | <input type="checkbox"/> | |
| Orts- und Landschaftsbild | | |
| In der näheren Umgebung ist nur kleinteilige Wohnbebauung vorhanden. Bei einer Neubebauung ist zu berücksichtigen, dass sich diese nicht zu massiv gegenüber der Wohnbebauung darstellt. Die Alternativfläche liegt am Ortseingang und ragt spornartig in die Landschaft. Hier wären eine Ortsrandeingrünung und Einfügung in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | | |
| Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet, welcher folglich stark betroffen wäre. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Übergeordnete Restriktionen | | |
| | <u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt außerhalb von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren. | <input type="checkbox"/> |
| | <u>Natur-/umweltfachliche Restriktionen</u> Es werden keine Schutzgebiete tangiert. Durch die aktuelle Nutzung der Alternativfläche (Acker-/Grünland ohne Gehölze) sind artenschutzfachliche Belange, wie beispielsweise Habitate eher weniger zu erwarten. | <input type="checkbox"/> |
| | <u>Überschwemmungsgebiete</u> Eine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten (HQ ₁₀₀ / HQ _{extrem}) liegt nicht vor. | <input type="checkbox"/> |
| Nutzungskonflikte | | |
| Es besteht ein Konflikt mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, wobei nur wenig direkte Angrenzer vorhanden sind. Weiter wären auch die Anwohner der Waldkircher Straße durch zusätzliche Verkehrsströme indirekt betroffen. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Strategische Siedlungsentwicklung | | |
| Derzeit wird durch die vorhandene Wohnbebauung ein weicher Ortsrand ausgebildet. Durch die Entwicklung einer Halle und/oder eines Rettungszentrums würde sich ein Bruch ergeben. Westlich an die Standortalternativfläche anschließend wurde im Rahmen des GEK ein Bauflächenpotenzial für eine Mischnutzung (Gewerbe eher im Süden, Wohnen eher im Norden) ausgewiesen. Konflikte sind diesbezüglich nicht zu erwarten, eher | <input type="checkbox"/> | |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|--|----------|
| <p>Synergien. Als Übergang von der Halle zur neuen Wohnnutzung wäre eine Mischnutzung sinnvoll.</p> | |
| <p>Zusammenfassende Bewertung Trotz der direkten Zufahrtsmöglichkeit auf die L186 über den geplanten Kreisverkehr ist der Standort aufgrund der Entfernung zur Ortsdurchfahrt für die Feuerwehr und das DRK etwas weniger gut geeignet. Für die Entwicklung einer Mehrzweckhalle ist der Standort bedingt geeignet. Eine Entwicklung ist nur in Kombination mit der westlich anschließenden potenziellen Mischbaufläche zu sehen, um zum einen den baulichen Zusammenhang herzustellen sowie eine weitere Erschließungsmöglichkeit zu haben und zum anderen mögliche Konflikte mit Nachbarnutzungen gleich in der Gesamtplanung behandeln zu können. Dadurch ist die Fläche jedoch nicht als kurzfristig entwickelbar anzusehen. Zudem befindet sich die Alternativfläche weiterhin am Ortrand, bricht den bisher weichen Siedlungsrand und muss entsprechende Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung einhalten.</p> | |
| <p>Fläche als Hallen-Standort bedingt geeignet</p> | <p>☐</p> |
| <p>Fläche als Feuerwehr-Standort bedingt geeignet</p> | <p>☐</p> |
| <p>Fläche als DRK-Standort bedingt geeignet</p> | <p>☐</p> |

| 5 Fortsetzung „Oberes Ziel“, hinter dem Penny | |
|---|--|
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche liegt im südlichen Bereich von Sexau, am östlichen Ortsrand und weist eine entsprechende Entfernung zur funktionalen Ortsmitte auf. Nach Westen schließen der Penny und eine zukünftige Gewerbenutzung nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft an. Es handelt sich um eine Arrondierung.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| Ackerland, Feldhecke | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative weist eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsstraße und somit auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage auf, wobei die südlichen Siedlungsbereiche schneller erreicht werden können. Durch die Lage im südlichen Siedlungsbereich sind entsprechende Gehzeiten einzuberechnen, obwohl der Standort für Fußgänger aus den Wohnlagen gut erreichbar ist. Die Grundstückerschließung kann über die Straße „Oberes Ziel“ erfolgen.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächengröße | |
| Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 19.775 m ² und setzt sich aus 8 Flurstücken zusammen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Flächenverfügbarkeit | |
| Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine eher geringe Flächenverfügbarkeit. Mit Ausnahme von zwei Flurstücken befinden sich alle Flurstücke in Privatbesitz. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Topografie | |
| Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche. | <input type="checkbox"/> |
| Orts- und Landschaftsbild | |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| <p>Durch den vorhandenen Penny-Markt sind bereits große Gebäudekubaturen in der näheren Umgebung vorhanden. Die Standortalternative liegt am Ortsrand. Diesbezüglich wäre eine Ortsrandeingrünung wünschenswert.</p> | | <input type="checkbox"/> |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | | |
| <p>Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet, welcher folglich stark betroffen wäre.</p> | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Übergeordnete Restriktionen | | |
|  | <p><u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt außerhalb von regionalen Grünstreifen und Grünstreifen.</p> | <input type="checkbox"/> |
| | <p><u>Natur-/ umweltfachliche Restriktionen</u> Es werden keine Schutzgebiete tangiert. Durch die vorhandene Feldhecke sind artenschutzfachliche Belange nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren näher zu untersuchen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <p><u>Überschwemmungsgebiete</u> Eine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀ / HQ_{extrem}) liegt nicht vor.</p> | <input type="checkbox"/> |
| | | Auf Kapitel 7 wird verwiesen. |
| Nutzungskonflikte | | |
| <p>Durch den Anschluss an den Penny-Markt besteht nur wenig Konfliktpotenzial. Auf Kapitel 6 wird verwiesen.</p> | | <input type="checkbox"/> |
| Strategische Siedlungsentwicklung | | |
| <p>Die Standortalternativfläche stellt die letzte alternative Entwicklungsfläche für Gewerbe dar, falls die Fläche am südlichen Ortseingang aufgrund der Überschwemmungssituation nicht entwickelt werden kann. Für das angrenzende Grundstück mit der Flst-Nr. 2320 wurde eine Baugenehmigung für eine gewerbliche Nutzung (Hausmeisterdienst) erteilt. Die Mitnutzung dieses Grundstücks ist somit nicht möglich. Durch die Nachbarschaft zum Penny-Markt könnten sich positive Synergien ergeben. Eine Mitnutzung der Stellplätze durch beispielsweise die Besucher der Mehrzweckhalle ist nicht ausgeschlossen, da sich die Hauptnutzungszeiten der Halle (abends, am Wochenende) überwiegend nicht mit den Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes (tagsüber) decken. Hierzu sind Abstimmung mit dem Betreiber notwendig.</p> | | <input checked="" type="checkbox"/> |

Zusammenfassende Bewertung

Hinsichtlich der größeren Baukörperstrukturen und Nachbarnutzung fügt sich eine Mehrzweckhalle vis-à-vis zum Lebensmittelmarkt gut ein und weist durch eine mögliche Mitnutzung der Stellplatzfläche positive Synergieeffekte auf. Weiter könnte sich die Mehrzweckhalle auch im Hinblick auf eine spätere Entwicklung der gemischten Baufläche als Leuchtturmprojekt und Identifikationsmerkmal darstellen. In diesem Fall wäre neben der vorhandenen Erschließung über die Straße „Oberes Ziel“ eine weitere Erschließungsmöglichkeit nach Norden möglich.

Auch als Feuerwehrstandort und als Standort für das DRK wäre die Standortalternative hinter dem Penny hinsichtlich der größeren Baukörperstruktur und Nachbarnutzung geeignet. Einschränkungen ergeben sich durch die Lage im Süden der Gemarkung und dadurch resultierende längere Hilfsfristen für die nördlich gelegenen Wohngebiete und Außenbereiche. Der Standort ist für die Feuerwehr und das DRK somit nur bedingt geeignet.

Fläche als Hallen-Standort geeignet



Fläche als Feuerwehr-Standort bedingt geeignet



Fläche als DRK-Standort bedingt geeignet



Entwurfsskizze Neubau Mehrzweckhalle – Standort „Oberes Ziel (hinter dem Penny)“

| 6 Südlicher Ortseingang | |
|--|--|
| Räumliche Lage | |
|  |  |
| <p>Die Standortalternativfläche am südlichen Ortseingang von Sexau und weist eine entsprechende Entfernung zur funktionalen Ortsmitte auf. Nach Westen schließen Gewerbenutzungen, nach Norden Wohnbebauung und nach Osten und Süden die freie Landschaft an.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Bestandsnutzung | |
| Ackerland, Grünland, Streuobstbestand, privates Gartengrundstück | |
| Verkehrliche Anbindung | |
| <p>Die Standortalternative weist eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsstraße und somit auch im Hinblick auf die Hilfsfristen eine gute verkehrliche Lage auf, wobei die südlichen Siedlungsbereiche schneller erreicht werden können.</p> <p>Durch die Lage am südlichen Ortseingang ist der Standort für Fußgänger nur unter Berücksichtigung entsprechender Gehzeiten möglich.</p> <p>Die Grundstückerschließung kann über die Denzlinger Straße (L110) erfolgen. Den Anschluss an die Landesstraße gilt es jedoch mit der Straßenbehörde zu klären.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Flächengröße | |
| <p>Die Standortalternativfläche hat eine Größe von 14.340 m² und setzt sich aus 5 Flurstücken zusammen.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Flächenverfügbarkeit | |
| <p>Die Standortalternativfläche besitzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine geringe Flächenverfügbarkeit. Alle Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.</p> <p>Das Flurstück Nr. 868 (Garten-/Ackergrundstück) kann prinzipiell mit einbezogen werden. Die Verfügbarkeit ist abhängig von den zu führenden Grundstücksverhandlungen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Topografie | |
| <p>Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche.</p> | <input type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | | |
|--|---|-------------------------------------|
| Orts- und Landschaftsbild | | |
| Durch das Gewerbegebiet vis-à-vis ist bereits großkörnige Bebauung in der näheren Umgebung vorhanden. Die Standortalternative liegt am Ortsrand. Diesbezüglich wäre eine Ortsrandeingrünung wünschenswert. | <input type="checkbox"/> | |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | | |
| Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Übergeordnete Restriktionen | | |
|  | <u>Regionalplanerische Restriktionen</u> Die Alternativfläche liegt außerhalb von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren. | <input type="checkbox"/> |
| | <u>Natur-/umweltfachliche Restriktionen</u> Es werden keine Schutzgebiete tangiert. Durch die vorhandenen Streuobstbestände sind artenschutzfachliche Belange nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren näher zu untersuchen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <u>Überschwemmungsgebiete</u> Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass die Standortalternativfläche außerhalb des angrenzenden Überschwemmungsgebiets (HQ ₁₀₀ /HQ _{extrem}) liegt. Dennoch ist von einer erhöhten Hochwassergefahr auszugehen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nutzungskonflikte | | |
| Durch die Lage vis-à-vis zum Gewerbegebiet besteht nur wenig Konfliktpotenzial. Es grenzt nur ein Wohngebäude an die Standortalternativfläche an. | <input type="checkbox"/> | |
| Strategische Siedlungsentwicklung | | |
| Die Standortalternativfläche stellt die letzte Entwicklungsfläche der Gemeinde Sexau für eine Gewerbenutzung dar, welche aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀ /HQ _{extrem}) jedoch nur mit erhöhten Aufwendungen entwickelbar ist. Die Restflächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets wären ausreichend groß für die Entwicklung von Halle und Rettungszentrum. Für die Gewerbeentwicklung müsste dann ein alternativer Standort, zum Beispiel hinter dem Penny, gesucht werden. | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Lage ganz im Süden und die dadurch entstehenden Entfernungen und Hilfsfristen ist der Standort für die Feuerwehr und das DRK eher ungeeignet.

Obwohl die Restriktionen durch Überschwemmungsgebiete aufgrund der Flächenabgrenzung umgangen werden, die Restfläche sinnvoll genutzt würde und sich eine Mehrzweckhalle vis-à-vis zum Gewerbegebiet hinsichtlich der größeren Baukörperstruktur und Nachbarnutzung gut einfügen würde, ist der Standort am südlichen Ortseingang auch für eine Hallen-Nutzung nur bedingt geeignet. Gründe hierfür sind insbesondere die mangelnde Identifikationsmöglichkeit und die Entfernungen zu den Wohngebieten.

Fläche als Hallen-Standort bedingt geeignet



Fläche als Feuerwehr-Standort ungeeignet



Fläche als DRK-Standort ungeeignet



5 ZWISCHENFAZIT

Die besonderen Standortvorteile und wichtigsten Restriktionen der jeweiligen Alternativflächen und die daraus resultierende Eignung der Fläche für die drei geprüften Nutzungen werden in folgender Tabelle zusammengefasst. Unter den geeigneten Standorten findet im Rahmen der Gesamtabwägung eine Auswahl statt.

| Standort | Wichtigste Restriktionen | Besondere Standortvorteile | Eignung | Weiteres Vorgehen |
|---|--|---|--------------------|-------------------|
| 1 Wassergässle | <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet - Überschwemmungsgebiet - Grundstückgröße | <ul style="list-style-type: none"> - Zentralität - Wirtschaftliche Bestandsnutzung | ■ Halle | Ausscheidung |
| | | | ■ Feuerwehr | Ausscheidung |
| | | | □ DRK | Weiterverfolgung |
| 2 Östlich des Schulgeländes | <ul style="list-style-type: none"> - Friedhofsruhe - Offenlandbiotop im Randbereich | <ul style="list-style-type: none"> - Synergien Schule - Zentralität - Identifikation - Erschließung | □ Halle | Lärmuntersuchung |
| | | | ■ Feuerwehr | 2. Wahl |
| | | | ■ DRK | 2. Wahl |
| 3 Verlängerung „Am Erlengraben“ | <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzende Wohnbebauung - Topografie | <ul style="list-style-type: none"> - Zentralität - Integration Wohngebiet | ■ Halle | Ausscheidung |
| | | | □ Feuerwehr | Weiterverfolgung |
| | | | □ DRK | 2. Wahl |
| 4a Anschluss an das Baugebiet „Moos III“ | <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung Ortsdurchfahrt - Regionaler Grünzug | <ul style="list-style-type: none"> - Zentralität - Abstände zur Wohnbebauung | □ Halle ■ Halle | Lärmuntersuchung |
| | | | ■ Feuerwehr | Ausscheidung |
| | | | ■ DRK | Ausscheidung |
| 4b Südseite L 186 | <ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit Baugebietsentwicklung - Siedlungsrand - Entfernung Ortsdurchfahrt | <ul style="list-style-type: none"> - Zentralität | ■ Halle | Ausscheidung |
| | | | ■ Feuerwehr | Ausscheidung |
| | | | ■ DRK | Ausscheidung |
| 5 Fortsetzung „Oberes Ziel“ (Penny) | <ul style="list-style-type: none"> - Feldhecke (Artenschutz) - Potenzialfläche Gewerbeentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> - Große Gebäudkörper - Nachbarschaft Gewerbegebiet | □ Halle | Lärmuntersuchung |
| | | | ■ Feuerwehr | Ausscheidung |
| | | | ■ DRK | Ausscheidung |
| 6 Südlicher Ortseingang | <ul style="list-style-type: none"> - Entfernungen - Fehlende Identifikation | <ul style="list-style-type: none"> - Große Gebäudkörper - Nachbarschaft Gewerbegebiet | ■ Halle | Ausscheidung |
| | | | ■ Feuerwehr | Ausscheidung |
| | | | ■ DRK | Ausscheidung |

Die Untersuchung der sieben Standorte hat gezeigt, dass sich der Standort „Am Erlengraben“ am besten für die Entwicklung einer Feuerwehr-Nutzung oder einer DRK-Nutzung eignet. Da als geeigneter Standort für das DRK zusätzlich die Alternativfläche „Wassergässle“ in Frage kommt und zunächst weiterverfolgt werden soll, wird der Standort „Am Erlengraben“ für die Feuerwehr favorisiert. Bei Ausdehnung der Fläche nach Südosten wären auch beide Nutzungen in einem kombinierten Rettungszentrum möglich.

Die betroffenen Akteure wie Feuerwehr und DRK wurden beteiligt und tragen die vorläufigen Standort-Priorisierungen mit.

Für die Entwicklung einer Mehrzweckhalle haben sich die beiden Standorte „Östlich des Schulgeländes“ und „Hinter dem Penny“ als gleich gut herauskristallisiert und auch der Standort „im Anschluss an das Baugebiet Moos III“ kommt in die nähere Betrachtung.

Diese drei Standorte für die Mehrzweckhalle und der Standort für die Feuerwehr wurden in einem weiteren Schritt näher betrachtet und werden anschließend weiter priorisiert. Hierfür wurden Testentwürfe erstellt.

6 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Teil der näheren Untersuchung war die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, welche vom Büro für Schallschutz Dr. Jans auf Grundlage der Testentwürfe erfolgt ist.

In der folgenden Tabelle werden die untersuchten Standorte miteinander verglichen:

| Art der Veranstaltung | Oberes Ziel (Penny) | Standortvariante Im Anschluss an Moos III | Östlich Schulgelände |
|---|--|--|---|
| Regelfall | keine Einschränkung | keine Einschränkung | Veranstaltungsende vor 22 Uhr |
| besonders laute Veranstaltung (kein "Sonderfall") | zulässig auch nach 22 Uhr, falls die Außenbauteile der Mehrzweckhalle erhöhte Luftschalldämmung aufweisen* | nach 22 Uhr nicht zulässig | nach 22 Uhr nicht zulässig |
| "Sonderfall" gemäß Freizeitlärmrichtlinie | zulässig | zulässig | nachts nur bei eingeschränkter Stellplatznutzung zulässig |

* jedoch Nutzung des Penny-Parkplatzes durch die Besucher der Mehrzweckhalle nicht zulässig.

Wie aus den Ergebnissen hervorgeht, ist der Standort "Oberes Ziel (Penny)" schalltechnisch am günstigsten. Bei diesem Standort ist - unter bestimmten Randbedingungen - eine nahezu uneingeschränkte Nutzung der Halle möglich; auch eine Fremdvermietung der Halle für Geburtstagsfeiern, Hochzeitsfeiern usw. ist zulässig, sofern die Außenbauteile der Halle eine hinreichend hohe Luftschalldämmung aufweisen.

Der Standort "Im Anschluss an das Baugebiet Moos III" erlaubt zwar keine derartigen Fremdvermietungen; uneingeschränkt zulässig ist aber eine übliche Sportnutzung. Auch kleinere Veranstaltungen mit geringer Zuschauerbeteiligung (entsprechend maximal 50 Parkbewegungen in 1 Nachtstunde) sind bis in die Nachtzeit zulässig.

Der Standort "Östlich Schule" ist schalltechnisch am ungünstigsten. Aufgrund der problematischen Stellplatzsituation ist die Nutzung der Halle in der Regel rechtzeitig vor 22.00 Uhr zu beenden, sodass die letzten Besucher bis 22.00 Uhr abgefahren sind.

Während beim Standort am Penny-Markt "besonders laute" Veranstaltungen (z.B. Faschachts- und Tanzveranstaltungen, Konzerte, private Feste wie Geburtstags- oder Hochzeitsfeiern) nahezu uneingeschränkt möglich sind, sind bei den zwei weiteren Standorten derartige Veranstaltungen nach 22.00 Uhr nur zulässig, wenn diese als "Sonderfall" im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie eingestuft werden können. Das heißt, diese Sonderfall-Veranstaltungen müssen u. a. "eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz" aufweisen und dürfen maximal 18-mal pro Jahr stattfinden.

Das jeweils neben der Mehrzweckhalle vorgesehene Kleinspielfeld ist schalltechnisch unkritisch, sofern dessen Nutzung - wie bei den vorliegenden Untersuchungen vorausgesetzt - auf den Tagzeitraum beschränkt ist.

Neben oder anstelle dieses Kleinspielfeldes steht die Errichtung eines Vereinsgebäudes zur Diskussion, welches für Proben des Musikzugs und von Tanzgruppen sowie für Festivitäten genutzt werden könnte. Da die Schallemissionen eines Vereinsgebäudes die Emissionen eines Kleinspielfeldes bzw. Bolzplatzes in der Regel nicht übersteigen, erscheint eine bestimmungsgemäße Nutzung des Vereinshauses bis maximal 22.00 Uhr unproblematisch. Bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass das Kleinspielfeld während der Nachtzeit nicht genutzt wird. Eine entsprechende Einschränkung gilt deshalb zunächst auch für das Vereinshaus. Ob und in welchem Umfang trotzdem nächtliche Veranstaltungen im Vereinshaus zulässig sind, kann erst nach Vorliegen einer detaillierten Planung untersucht werden. Zu favorisieren ist auch hier wiederum der Standort "Oberes Ziel (Penny)"

Der Standort "Am Erlengraben" ist für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses bei alleiniger Berücksichtigung schalltechnischer Gesichtspunkte grundsätzlich geeignet. Allerdings muss die in der Nachbarschaft des Feuerwehrgerätehauses geplante Wohnbebauung im Vergleich zur Darstellung im Testentwurf weiter abrücken. Zusätzlich sollte zur Vermeidung unzulässiger nächtlicher Pegelspitzen die Anordnung der Pkw-Stellplätze noch schalltechnisch optimiert werden; alternativ sind kritische Stellplätze abzuschirmen.

7 UMWELTBELANGE

In einem nächsten Schritt sollten die Standorte der engeren Wahl hinsichtlich der Umweltbelange näher untersucht werden. Hierzu zählt der Standort „Am Erlengraben“ für den Neubau der Feuerwehr und die beiden Standorte „Östlich des Schulgeländes“ und „Oberes Ziel (Penny)“ als Hallenstandort. Der Standort „Im Anschluss an das Baugebiet Moos III“ wurde nicht mehr näher untersucht, weil dort sowohl städtebaulich als auch schalltechnisch Abstriche gemacht werden müssten.

Die Umweltbelange wurden von Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA Ralf Wer-muth) untersucht. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

| | |
|--|---|
| Östlich des Schulgeländes | |
| Bestand | |
| Die Alternativfläche liegt mittig in Sexau am östlichen Ortsrand. Westlich der Fläche grenzt das Schulgelände an, südlich und östlich beginnt die offene Kulturlandschaft mit Ackerflächen und einzelnen Gehölzen. Im Norden der Fläche befindet sich der Friedhof der Gemeinde. | |
| Arten, Biotope | |
| <p>Die Fläche selbst besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit fragmentarischer Unkrautvegetation. Auf der Ackerfläche bestehen vier alte Obstbäume, die teilweise bereits abgängig sind und größere Totholzanteile aufweisen.</p> <p>Im Südwesten der Fläche besteht eine Grünfläche auf der eine blütenreiche Fettwiese mit unter anderem Wiesen Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i>), Gewöhnliche Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), Acker Witwenblume (<i>Knautia arvensis</i>), Wiesen Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>), Wiesen Labkraut (<i>Galium mollugo</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i> agg.), Gewöhnlicher Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>) und Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>) ausgebildet ist.</p> <p>Nördlich der Fläche verläuft ein Hohlweg der als geschütztes Biotop („Hohlweg im Gewann Franzenacker“, Nr. 178133160354) kartiert ist. Zum Biotop gehören auch Gehölzstrukturen aus Walnussbäumen, die teilweise innerhalb der Alternativfläche liegen.</p> <p>Von Norden zieht sich zudem ein schmaler Feldgarten in die Ackerfläche, auf dem weitere Gehölze und Sträucher, sowie ein kleiner Holzschuppen zu finden sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Fauna sind vor allem die Gehölzstrukturen im Gebiet als wertgebend zu betrachten. Vögel könnten die Strukturen als Brutstätte, Fledermäuse als Versteck bzw. Sommerquartier nutzen. Zudem ist ein Besatz der Totholzbäume mit xylobionten Insekten nicht auszuschließen. Die blütenreiche Fettwiese im Westen des Gebiets ist aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden Bebauung für bodenbrütende Vogelarten uninteressant. Möglicherweise wird die Fläche jedoch von Schmetterlingen und anderen Insekten als Nahrungsquelle genutzt. Die Ackerfläche bietet kaum Potenzial für Tiere, ein Vorkommen der Feldlerche ist jedoch nicht auszuschließen, wenn auch aufgrund der Ortsnähe eher unwahrscheinlich.</p> <p>Sofern nicht in das geschützte Biotop eingegriffen wird, wären geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sollten Eingriffe in das geschützte Biotop notwendig sein, wäre ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG zu stellen und das Biotop Art- und Wertgleich auszugleichen. In diesem Fall wären mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | ■ |
| Boden, Fläche | |
| Im Untersuchungsgebiet liegt die Bodenkundliche Einheit „ <i>Pseudovergleyte Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerdern</i> “ vor. Der Bodentyp weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (3,0). Hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt ihm eine hohe (3,0) und hinsichtlich seiner Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe eine mittlere bis hohe (2,5) Bedeutung zu. In der Gesamtbewertung erhält er die Bewertungsstufe 2,83 (mittel bis hoch). | ■ |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|--|--|
| <p>Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0. Der Grad der Beeinträchtigung hängt maßgeblich vom Grad der Versiegelung ab. Durch die Versiegelung von mittel- bis hochwertigen Böden wären mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1. Es würden hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Damit wäre mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ zu rechnen.</p> | |
| <p>Wasser</p> | |
| <p>Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens des vorliegenden Bodentyps würden sich geringe bis mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen ergeben. Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr großen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens) zu. Das Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasser- und oder Quellschutzgebiet. Es sind keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden. Durch die Wahl der Standortalternative wären geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <p><input type="checkbox"/></p> |
| <p>Klima / Luft</p> | |
| <p>Das Plangebiet liegt zwischen dem Schwarzwald und der wärmebegünstigten Oberrheinebene. Die mittlere Jahrestemperatur liegt in der Gemeinde Sexau bei ca. 10,1°C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 1.097 mm. Im gesamten Tiefland treten Belastungen in Form von Überhitzung und Schwüle auf, sowie häufige Temperaturinversionen mit Dunst oder Nebel und Anreicherung der Luft mit Schadstoffen. Im Rheintal besteht aufgrund der hohen Wärmebelastung, und der relativ hohen Anzahl an Schwületage und Windarmut ein Belastungsklima für den Menschen. Im Bereich der Vorbergzone nehmen die belastenden Klimafaktoren mit zunehmender Höhe und Einfluss der Bergwindssysteme jedoch ab. Im Gebiet herrschen Windrichtungen vorwiegend aus östlichen und südlichen Richtungen vor. Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima“ – Blatt Mitte, Sep. 2013), liegt das Gebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut, als klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich. Der Grad der Beeinträchtigung hängt vom Grad der Versiegelung sowie von den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ab. Aufgrund der hohen Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut, wäre durch die Planung mit mittleren bis hohen Auswirkungen zu rechnen.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> |
| <p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> | |
| <p>Die Standortalternative befindet sich östlich des bestehenden Schulgebäudes. Hier sind bereits Bebauungsstrukturen mit größeren Baukörpern vorhanden, sodass sich eine Halle gut in die bestehende Struktur einfügen würde. Nördlich befindet sich der Friedhof der Gemeinde. Hier wäre potenziell ein Konflikt durch entstehende Lärmbelastung zu beachten.</p> | <p><input type="checkbox"/></p> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|--|--------------------------|
| <p>Zur offenen Landschaft hin, wäre im Sinne des Ortsbildes eine Ortsrandeingrünung wünschenswert. Als Erholungsgebiet spielt die Fläche aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen aus überwiegend Ackerflächen eine untergeordnete Rolle. Es wären geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.</p> | |
| <p>Mensch / Wohnen</p> | |
| <p>Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet, welcher folglich stark betroffen wäre. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an die offene Landschaft an. Hier würden potenziell Konflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft und den dort zu erwartenden üblichen Emissionen (Staub, Gerüche, Spritzmittelabdrift) entstehen. Durch eine Ortsrandeingrünung könnte dieser Konflikt gemindert werden. Angrenzende Wohnbebauung gibt es nur im Südwesten. Hier können baubedingte Störungen wie Lärm und Staubbelastung entstehen. Zudem kann es durch den Bau einer Mehrzweckhalle auch zu betriebsbedingten Lärmbelastungen durch Veranstaltungen kommen. Es wären geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> | |
| <p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt, somit wären keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>Zusammenfassende Bewertung</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bedingt geeignet. Konflikte ergeben sich hauptsächlich durch den Entfall von einzelnen Gehölzen, die Versiegelung hochwertiger Böden, sowie klimatischen Vorbelastungen im Gebiet. Um weitere Konflikte zu vermeiden, sollte zudem auf Eingriffe in das geschützte Biotop verzichtet werden. Es müssten Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Fläche sowie Klima und Luft berücksichtigt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind auf Bebauungsplanebene ebenfalls zu berücksichtigen. Entstehende Konflikte sind durch Festsetzungen zur Eingrünung sowie durch die Umsetzung von Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene voraussichtlich bewältigbar.</p> | |
| <p>Fläche bedingt geeignet</p> | |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| „Oberes Ziel“, hinter dem Penny | |
|---|-------------------------------------|
| Bestand | |
| Die Fläche liegt im südlichen Bereich von Sexau und am östlichen Ortsrand. Nach Westen schließen der Penny und eine zukünftige Gewerbenutzung nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft mit intensiv genutzten Ackerflächen an. | |
| Arten, Biotope | |
| Die Fläche selbst wird fast komplett als Ackerfläche bewirtschaftet. Ausschließlich im Westen befindet sich eine kleine Gehölzstruktur aus einigen jungen Walnussbäumen (<i>Juglans regia</i>) sowie Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>) und Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) im Unterwuchs. | <input type="checkbox"/> |
| Im Hinblick auf die Fauna ist diese Gehölzstruktur potenziell als Bruthabitat für Busch- und Kronenbrütende Vogelarten zu betrachten. Größere Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen konnten an den noch recht jungen Walnussbäumen nicht festgestellt werden, wodurch das Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten bzw. Fledermäusen weitestgehend auszuschließen ist. Die Ackerfläche ist Teil eines großen zusammenhängenden Schlags und ragt relativ weit in die offene Landschaft hinein. Ein Vorkommen der Feldlerche in diesem Bereich ist nicht auszuschließen. | |
| Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wären geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. | |
| Boden, Fläche | |
| Im Untersuchungsgebiet liegt die Bodenkundliche Einheit „ <i>Parabraunerde aus lösslehmhaltiger Deckschicht über spätwürmzeitlichem Hochflutlehm</i> “ vor. Der Bodentyp weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (2,0). Hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt ihm ebenfalls eine mittlere (2,0) und hinsichtlich seiner Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe eine mittlere bis hohe (2,5) Bedeutung zu. In der Gesamtbewertung erhält er die Bewertungsstufe 2,17 (mittel). | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0. Der Grad der Beeinträchtigung hängt maßgeblich vom Grad der Versiegelung ab. | |
| Durch die Versiegelung von mittelwertigen Böden wären mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. | |
| Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1. Es würden hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Damit wäre mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ zu rechnen. | |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|---|-------------------------------------|
| Wasser | |
| <p>Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens des vorliegenden Bodentyps würden sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen ergeben.</p> <p>Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr großen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens) zu.</p> <p>Zudem liegt das Gebiet im festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG Mauracherberg – Teninger Allmend“.</p> <p>Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Durch den vorliegenden Bodentyp mit mittlerer Filter- und Pufferfunktion und aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wären mittlere - hohe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Klima / Luft | |
| <p>Das Plangebiet liegt zwischen dem Schwarzwald und der wärmebegünstigten Oberrheinebene. Die mittlere Jahrestemperatur liegt in der Gemeinde Sexau bei ca. 10,1°C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 1.097 mm.</p> <p>Im gesamten Tiefland treten Belastungen in Form von Überhitzung und Schwüle, sowie häufige Temperaturinversionen mit Dunst oder Nebel auf. Im Rheintal besteht aufgrund der hohen Wärmebelastung, und der relativ hohen Anzahl an Schwületage und Windarmut ein Belastungsklima für den Menschen. Im Bereich der Vorbergzone nehmen die belastenden Klimafaktoren mit zunehmender Höhe und Einfluss der Bergwindssysteme jedoch ab.</p> <p>Im Gebiet herrschen Windrichtungen vorwiegend aus östlichen und südlichen Richtungen vor.</p> <p>Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima“ – Blatt Mitte, Sep. 2013), liegt das Gebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut, als klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich. Zudem ist das Gebiet als Freiraumbereich mit erhöhten Luftbelastungsrisiken dargestellt [vgl. RELISKO Zielsetzung A1 – niedrige Priorität].</p> <p>Der Grad der Beeinträchtigung hängt vom Grad der Versiegelung sowie von den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ab.</p> <p>Aufgrund der hohen Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut, sowie aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Luftbelastungsrisiken wäre durch die Planung mit hohen bis sehr hohen Auswirkungen zu rechnen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Landschafts- und Ortsbild, Erholung | |
| <p>Die Standortalternative befindet sich östlich des Pennys. Hier sind bereits Bebauungsstrukturen mit größeren Baukörpern vorhanden, sodass sich eine Halle gut in die bestehende Struktur einfügen würde. Nördlich und südlich befinden sich einige Gärten, in Richtung Osten öffnet sich die Landschaft.</p> <p>Zur offenen Landschaft hin, wäre im Sinne des Ortsbildes eine Ortsrandeingrünung wünschenswert.</p> <p>Als Erholungsgebiet spielt die Fläche, aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen aus überwiegend Ackerflächen ohne Zugänglichkeit durch Wege oder Straßen, keine Rolle.</p> <p>Es wären geringe Auswirkungen zu erwarten.</p> | <input type="checkbox"/> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|---|-------------------------------------|
| Mensch / Wohnen | |
| <p>Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet, welcher folglich stark betroffen wäre. Im Osten grenzt das Gebiet an die offene Landschaft an. Hier würden potenziell Konflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft und den dort zu erwartenden üblichen Emissionen (Staub, Gerüche, Spritzmittelabdrift) entstehen. Durch eine Ortsrandeingrünung könnte dieser Konflikt gemindert werden. Da keine direkt angrenzende Wohnbebauung vorhanden ist, sind hier keine Konflikte gegeben. Es wären geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | |
| <p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt, somit wären keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <input type="checkbox"/> |
| Zusammenfassende Bewertung | |
| <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre das Gebiet bedingt geeignet. Konflikte ergeben sich hauptsächlich im Hinblick auf die Versiegelung hochwertiger Böden, die Lage im Wasserschutzgebiet sowie die hohen klimatischen Vorbelastungen im Gebiet. Es müssten Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter, Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft berücksichtigt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Entstehende Konflikte sind durch Festsetzungen zur Eingrünung sowie durch die Umsetzung von Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene voraussichtlich bewältigbar.</p> | |
| Fläche bedingt geeignet | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Verlängerung „Am Erlengraben“ | |
|--|----------|
| Bestand | |
| <p>Die Standortalternativfläche 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 die Alternativfläche.</p> | |
| Arten, Biotope | |
| <p>Die Fläche selbst besteht im Norden aus einer intensiven Ackerfläche. Östlich der Fläche verläuft ein Feldweg, auf dem einige trittverträgliche Arten zu finden sind. Südlich an die Ackerfläche grenzt ein relativ dichter Streuobstbestand aus Apfelbäumen unterschiedlichen Alters. Einige der älteren Bäume weisen bereits große Totholzanteile sowie Baumhöhlen und Rindenabplatzungen auf. Der Unterwuchs ist aufgrund der dichten Baumstruktur geprägt von schattenverträglichen Arten wie Gewöhnlicher Nelkenwurz (<i>Geum urbanum</i>) und Efeu (<i>Hedera helix</i>). Zudem finden sich Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Gewöhnlicher Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i> agg.) und Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>).</p> <p>Südlich der Obstbaumwiese befindet sich eine Grünlandfläche auf der eine artenarme Fettwiese mit Kriechendem Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>) Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Gewöhnlicher Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i> agg.), Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>) und Wiesenklees (<i>Trifolium pratense</i>) ausgebildet ist.</p> <p>Im Hinblick auf die Fauna ist vor allem die Streuobstwiese im Gebiet als wertgebend zu betrachten. Einige Bäume weisen bereits größere Baum- und Asthöhlen auf, die von Vögeln als Brutstätte, bzw. von Fledermäusen als Versteck bzw. Sommerquartier, genutzt werden könnten. Die Obstbäume sind zudem als Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse sowie im Sommer für Insekten, zu betrachten. An einigen Baumstämmen wurden zudem bereits Besatzspuren von xylobionten Insekten festgestellt. Sollte die Streuobstwiese überplant werden, müsste hierfür ein art- und wertgleicher Ausgleich erfolgen. Die südliche Fettwiese wird vermutlich intensiv bewirtschaftet und mehrmals jährlich gemäht. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ist sie aus diesem Grund, sowie aufgrund des angrenzenden Kleintierzuchtvereins eher unwahrscheinlich, wenn auch nicht komplett auszuschließen. Die Ackerfläche bietet kaum Potenzial für Tiere, ein Vorkommen der Feldlerche ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, wenn auch aufgrund der Ortsnähe eher unwahrscheinlich.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wären hohe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <p>■</p> |
| Boden, Fläche | |
| <p>Im Untersuchungsgebiet liegt die Bodenkundliche Einheit „<i>Tiefes Kolluvium, pseudo-vergleytes Kolluvium und Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund aus holozänen Abschwemmmassen</i>“ vor. Der Bodentyp weist eine hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (3,5). Hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt ihm eine hohe (3,0) und hinsichtlich seiner Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe eine mittlere bis hohe (2,5) Bedeutung zu. In der Gesamtbewertung erhält er die Bewertungsstufe 3,0 (hoch).</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den</p> | <p>■</p> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|---|--|
| <p>vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0. Der Grad der Beeinträchtigung hängt maßgeblich vom Grad der Versiegelung ab. Durch die Versiegelung von hochwertigen Böden wären hohe Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1. Es würden hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Damit wäre mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ zu rechnen.</p> | |
| <p>Wasser</p> | |
| <p>Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens des vorliegenden Bodentyps würden sich geringe bis mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen ergeben. Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr großen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens) zu. Das Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasser- und oder Quellschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Durch die Wahl der Standortalternative wären geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <p><input type="checkbox"/></p> |
| <p>Klima / Luft</p> | |
| <p>Das Plangebiet liegt zwischen dem Schwarzwald und der wärmebegünstigten Oberrheinebene. Die mittlere Jahrestemperatur liegt in der Gemeinde Sexau bei ca. 10,1°C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 1.097 mm. Im gesamten Tiefland treten Belastungen in Form von Überhitzung und Schwüle, sowie häufige Temperaturinversionen mit Dunst oder Nebel auf. Im Rheintal besteht aufgrund der hohen Wärmebelastung, und der relativ hohen Anzahl an Schwületage und Windarmut ein Belastungsklima für den Menschen. Im Bereich der Vorbergzone nehmen die belastenden Klimafaktoren mit zunehmender Höhe und Einfluss der Bergwindssysteme jedoch ab. Im Gebiet herrschen Windrichtungen vorwiegend aus östlichen und südlichen Richtungen vor. Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima“ – Blatt Mitte, Sep. 2013), liegt das Gebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut, als klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich. Der Grad der Beeinträchtigung hängt vom Grad der Versiegelung sowie von den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ab. Aufgrund der hohen Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut, wäre durch die Planung mit hohen Auswirkungen zu rechnen.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> |
| <p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> | |
| <p>In der näheren Umgebung ist nur kleinteilige Wohnbebauung vorhanden. Bei einer Neubebauung ist zu berücksichtigen, dass sich diese nicht zu massiv gegenüber der Wohnbebauung darstellt. Zudem ragt die Fläche spornartig in die Landschaft und ist aufgrund der topografischen Situation gut einsehbar. Eine Eingrünung der Fläche wäre dringend notwendig, um die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild zu mindern.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> |

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

| | |
|--|-------------------------------------|
| <p>Das Gebiet ist durch die Straße „Am Erlengraben“ gut zu erreichen und wird sowohl im Norden wie auch im Westen durch geteerte Wege gesäumt, die einen weiteren Zugang zur offenen Kulturlandschaft ermöglichen. Damit und aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen kann dem Gebiet eine mittlere Erholungsfunktion zugeschrieben werden. Es sind mittlere bis hohe Auswirkungen zu erwarten.</p> | |
| <p>Mensch / Wohnen</p> | |
| <p>Durch die Entwicklung an diesem Standort würden Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet, welcher folglich stark betroffen wäre. Im Osten, Süden und Norden grenzt das Gebiet an die offene Landschaft an. Hier würden potenziell Konflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft und den dort zu erwartenden üblichen Emissionen (Staub, Gerüche, Spritzmittelabdrift) entstehen. Durch eine Ortsrandeingrünung könnte dieser Konflikt gemindert werden. Für die angrenzende Wohnbebauung im Westen, können baubedingte Störungen wie Lärm und Staubbelastung entstehen. Zudem kann es durch den Bau einer Feuerwehr auch zu betriebsbedingten Lärmbelastungen durch ausrückende Fahrzeuge, Übungen etc. kommen. Es wären mittlere Auswirkungen zu erwarten.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> | |
| <p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt, somit wären keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>Zusammenfassende Bewertung</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre das Gebiet bedingt geeignet. Konflikte ergeben sich hauptsächlich im Hinblick auf den Entfall der hochwertigen Streuobstwiese, die Versiegelung von hochwertigen Böden, die klimatischen Vorbelastungen im Gebiet sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es müssten Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Fläche, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Mensch/Wohnen berücksichtigt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind auf Bebauungsplanebene ebenfalls zu berücksichtigen. Entstehende Konflikte sind durch Festsetzungen zur Eingrünung sowie durch die Umsetzung von Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene voraussichtlich bewältigbar.</p> | |
| <p>Fläche bedingt geeignet</p> | |

8 WEITERES VORGEHEN

Da der Standort „Östlich des Schulgeländes“ städtebaulich und sozialgesellschaftlich favorisiert wird, wurde das Büro für Schallschutz, Dr. Jans gebeten, diesen Standort auf Grundlage der näheren Planung nochmal zu untersuchen bzw. konkrete Lärmschutzmaßnahmen, wie eine veränderte Anordnung der Stellplätze etc. auszuarbeiten.

Die Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans erfolgt derzeit in Abstimmung mit der Feuerwehr, dem Kreisbrandmeister und dem Landratsamt und soll als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Es wurde eine Vereinsumfrage durchgeführt. Die Rückläufe waren jedoch nicht ausreichend aussagenkräftig, weshalb diesbezüglich nochmals nachgearbeitet wird. Ziel ist, die Bedarfe der Vereine zu ermitteln, um ein möglichst bedarfsgerechtes und nutzerfreundliches Raumprogramm für die zukünftige Mehrzweckhalle erstellen zu können.

Das Architekturbüro Thiele erarbeitet auf Grundlage der Vereinsumfrage und des Feuerwehrbedarfsplans einen konkreten Planungsansatz mit Raumprogramm als Vorbereitung auf den Planungswettbewerb für die beiden Neubauten.

Die Gemeinde führt derzeit eine Eigentümerabfrage zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der betroffenen Grundstücke durch. An allen Standorten besteht weiterer Gesprächsbedarf mit den Eigentümern. Der Gemeinderat wird zunächst die Höhe möglicher Kaufangebote beraten. Für die finalen Standorte sollten dann zu gegebener Zeit konkrete Verkaufsangebote oder Flächentauschmöglichkeiten unterbreitet werden. Tauschflächen stehen gegebenenfalls zur Verfügung.

Die am Ende ausgewählten Standorte für den Neubau der Feuerwehr und der Mehrzweckhalle sind für die entsprechende Nutzung bauleitplanerisch vorzubereiten. Hierzu ist sowohl die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Gemeinde Sexau, den 19.01.2023

fsp.stadtplanung

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