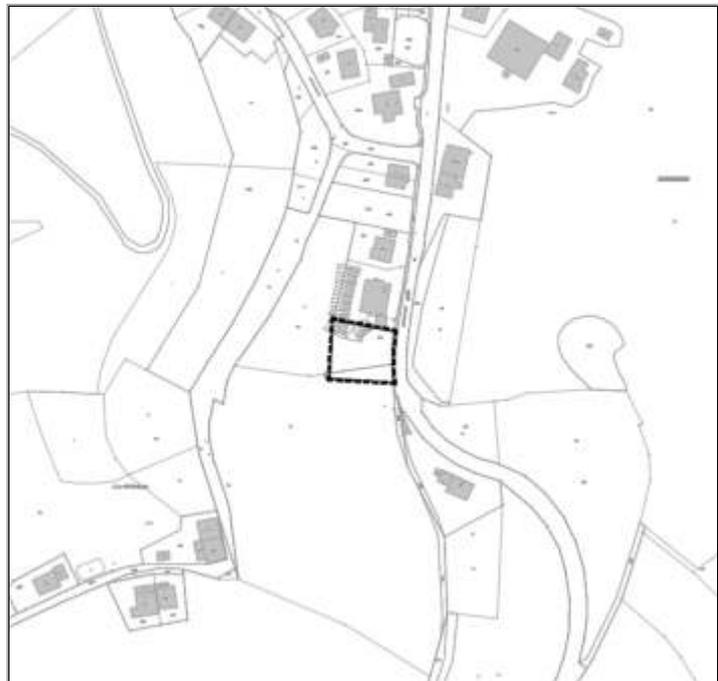




1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Langackern“

Satzung
Planzeichnung (Deckblatt)
Bebauungsvorschriften
Begründung
Anlagen

Stand: 17.12.2024
Fassung: Offenlage
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Gemeinde Horben über

- a) **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Langackern“ und**
- b) **die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Langackern“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Horben hat am __.__._____

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Langackern“ und
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Langackern“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind

- a) der Bebauungsplan „Langackern“ der Gemeinde Horben mit Satzungsbeschluss vom 20.02.2019 mit Bekanntmachung Inkraftgetreten am 15.04.2019.

- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Langackern“ der Gemeinde Horben mit Satzungsbeschluss vom 20.02.2019 mit Bekanntmachung Inkraftgetreten am 15.04.2019.

§ 2

Inhalte der Änderung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden

- a) der Bebauungsplan zeichnerisch durch ein Deckblatt und die planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.8 geändert.
b) die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 2.1.5 geändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus
- a) dem zeichnerischem Teil (Deckblatt) im M 1:500 vom __.__.____
b) den geänderten Bauvorschriften vom __.__.____
c) Beigefügt sind
1. die gemeinsame Begründung vom __.__.____
2. die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vom Nov. 2024

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Langackern“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Horben, den __.__.____

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Horben übereinstimmen.

Horben, den __.__._____

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Horben, den __.__._____

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
 - Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. maximale Traufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)
- FH max. maximale Firsthöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport ST: Stellplatz
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hauptfirstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Vorschriften nach § 74 LBO
 - SD Satteldach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 - Geltungsbereich angrenzende Innenbereichssatzung
 - bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - Höhenkoten mit Höhenangaben in m ü. NN (Meter über Normalnull)
 - bestehende Böschung
 - Sichtdreieck Kfz 50 km/h mit Schenkellänge 70 m

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Traufhöhe	Dachform/Dachneigung
maximale Firsthöhe	(Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)
maximal zulässige Wohneinheiten pro Wohngebäude	

Gemeinde Horben

Gemarkung Horben



1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Langackern"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss _____
 Offenlage _____
 Satzungsbeschluss _____

Ausfertigerungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Horben übereinstimmen.

Horben, den _____

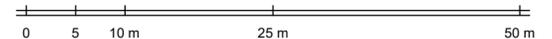
 Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10.11.2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021.
 Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM
 Verwendetes Höhen Bezugssystem: NN

Plandaten

M. 1 / 500
 im Planformat: 765 x 297



Planstand: 17.12.2024
 Projekt-Nr: S-24-140
 Bearbeiter: Schi / Wa



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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ziffer 1.8 geändert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und werden für den Bebauungsplan übernommen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Ziffer 1.6 bzw. 1.6.1 wird wie folgt geändert:

1.6 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.6.1 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und in den in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Zone (GA, CP, ST) zulässig.

Ziffer 1.8 wird wie folgt geändert:

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften werden in Ziffer 2.2 geändert. Alle anderen örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und werden für den Bebauungsplan übernommen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ziffer 2.1.5 wird wie folgt geändert:

Die Traufhöhe der Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacheinschnitte aller Art, Zwerchgiebel, Zwerchdächer, Zwerchhäuser sowie Wiederkehren dürfen die tatsächliche Traufhöhe um bis zu 3,5 m -vertikal gemessen- überschreiten.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ziffer 2.2 wird wie folgt ergänzt:

Die tatsächlich sichtbare Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel, Zwerchdächer, und Zwerchhäuser sowie Wiederkehren um bis zu 4,0 m -vertikal gemessen- überschritten werden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.1 Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBoSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Lörrach zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.3 Mantelverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01. August 2023 die neuen abfallrechtlichen Regelungen gelten, welche sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Hierbei handelt es sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt den RC-Erlass), Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung.

3.4 Aufschüttungen/Auffüllungen

Bezüglich Auffüllungen/ Aufschüttungen und anfallendem Bodenmaterial sind seit 1. August 2023 die Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) zu beachten. Hier sind die Vorsorgewerte in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 einzuhalten. In der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden die Anforderungen an die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens im Sinne des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz näher bestimmt und an den gegenwärtigen Stand der wissenschaftlichen und vollzugspraktischen Erkenntnisse angepasst. Die BBoSchV fasst die Regelung zum Auf- und Einbringen von Materialien neu und erweitert den Anwendungsbereich, sie enthält zudem Regelungen zum physikalischen Bodenschutz.

Für technische Bauwerke, wie z.B. Parkplätze, Wege sind seit dem 1. August 2023 die Vorgaben der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19 731 vorgenommen werden. Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den in Anhang 2, Punkt 4, BBodSchV genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (Grünfläche, Rasenfläche etc.).

Bei Abgrabungen anfallendes Bodenmaterial, das ggf. anthropogene Fremdbestandteile enthält (Ziegelbruch, Schlacken etc.) darf innerhalb des Bebauungsplangebietes nur nach den Vorgaben der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) bautechnisch verwertet werden. Hierzu sind die betreffenden mineralischen Materialien zunächst in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abfalltechnischen Deklarationsanalysen zu unterziehen.

3.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sind die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan darzulegen.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln.

3.6 Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.

3.7 Radonvorsorge

Gemäß dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft ist die Gemeinde Münstertal als Radonvorsorgegebiet eingestuft. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bestandsgebäuden in den Keller- und Erdgeschossen entsprechende Messungen durchzuführen sind. Für Arbeitgeber, deren Mitarbeiter sich im Jahresdurchschnitt länger als eine Stunde/Woche in Keller- oder Erdgeschossräumen aufhalten, ist die Überprüfung verpflichtend. Empfohlen wird bei einer höheren Radonkonzentration ein Luftaustausch mit der Außenluft. D.h., dass für eine gute Durchlüftung der Räume zu sorgen ist.

Für Neubauten gilt allgemeine die Pflicht, Radon den Zutritt in das Gebäude zu erschweren (§ 123 Strahlenschutzgesetz). Als Schutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Absaugen von Radon unter dem Gebäude
- Vermeidung von Sogwirkungen in Gebäuden
- Risse in Wänden und Böden mit Erdkontakt vermeiden bzw. abdichten
- Radon an Randfugen und unter Abdichtung absaugen
- Rohrabdichtungen verwenden (§ 154 Nr. 5 Strahlenschutzverordnung)

Befreiungen von der Verpflichtung, Radon-Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. eine Schutzmaßnahme in anderer Weise zu ergreifen, sind im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich kann eine Messung individuell vor Ort vorgenommen werden, um ein kleinräumiges Radonpotential, welches sehr unterschiedlich sein kann, zu ermitteln.

3.8 Klimaanpassung

Im Rahmen der Klimaanpassung wird empfohlen, zwecks Hitzeschutz Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

3.9 Artenschutz

Gemeinde Horben, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Horben übereinstimmen.

Horben, den ____.

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Horben, den ____.

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung.....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3	Bestehender Bebauungsplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	4
1.6	Verfahrensablauf	5
2	Inhalte der Änderung	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen/Planzeichnung.....	5
2.2	Örtliche Bauvorschriften	6
3	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	6
3.1	Umweltbelange	6
3.2	Artenschutz.....	7
4	BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES.....	7
4.1	Verkehrslärm	7
5	ERSCHLIEßUNG.....	8
6	KOSTEN DER PLANUNG	8
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „Langackern“ wurde am 20.02.2019 als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung am 15.04.2029 in Kraft. Ziel für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war, der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum in Horben gerecht zu werden. Die ursprünglich beabsichtigte Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wurde nicht weiterverfolgt und das Grundstück inzwischen verkauft. Der neue Grundstückseigentümer plant nun ein Wohnhaus im individuellen Eigenheimbau. Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben soll nun das Baufenster um ca. 5 m nach Osten zur K 4955 (Langackernstraße) zugunsten eines größeren und beruhigten Gartenbereichs verschoben werden. Die erforderlichen Stellplätze werden nördlich des Gebäudes in Form einer Garage angeordnet, so dass ein begrünter Vorgartenbereich entsteht. Städtebaulich wird das Heranrücken der geplanten Bebauung an diese Straße positiv beurteilt, da dadurch eine einheitliche Bauflucht zum bereits bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebäude hergestellt wird. Da die Verschiebung des Baufensters eine inhaltliche Änderung darstellt, muss nun der Bebauungsplan zeichnerisch in Form eines Deckblatts geändert werden.

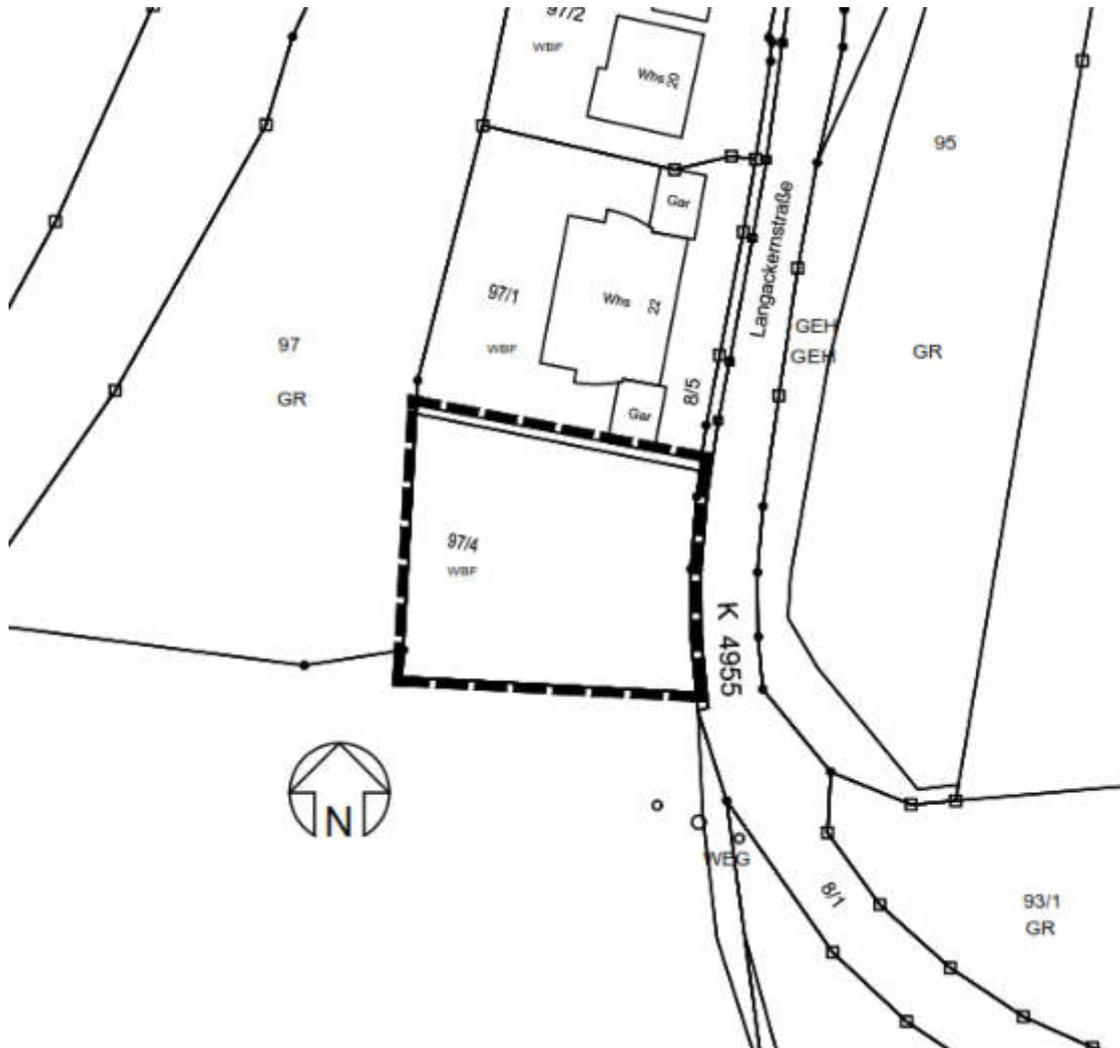
Der Gemeinderat der Gemeinde Horben hat im Vorfeld die geplante Wohnbebauung in der vorliegenden Form begrüßt und der notwendigen Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich zugestimmt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt vorliegend das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung. Siehe hierzu auch Ziffer 1.5 dieser Begründung.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet (Änderungsbereich) befindet sich am südlichen Ortsrand des Horbener Weilers Langackern und umfasst eine große Grünfläche. Im Norden grenzt diese an bereits bestehende Wohnbebauung (Flst. Nr. 97/1) an, östlich verläuft die Langackernstraße (Flst. Nr. 8/1). Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. Nr. 96) und westlich unbebaute Wiese (Flst. Nr. 97). Im weiteren Verlauf der Langackernstraße befindet sich südöstlich des Plangebiets ebenfalls ein Wohnhaus (Flst. Nr. 83).

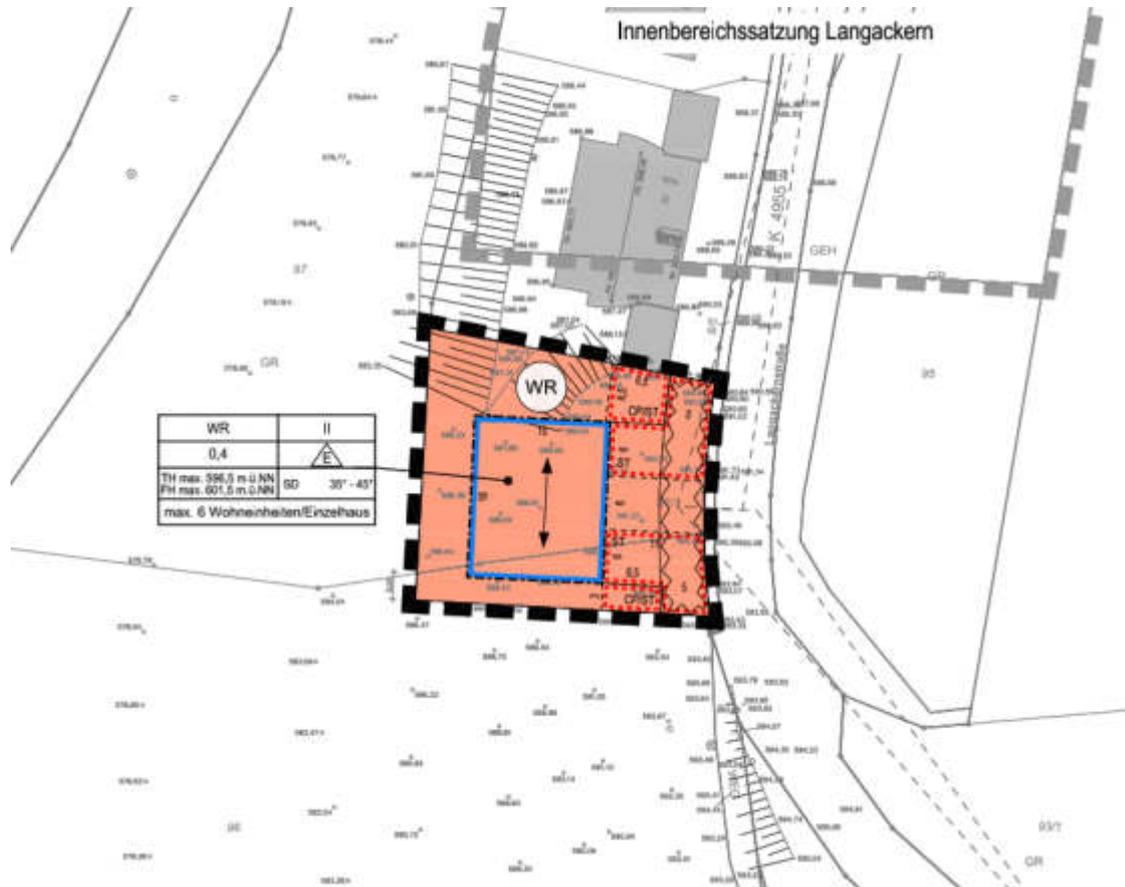
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 97/1 sowie 97/4 und grenzt im Norden an ein Wohnbaugrundstück, im Osten an die Langackernstraße (K 4955), im Süden an die freie Landschaft mit Wiesenflächen und im Westen an das Baugebiet „Langackern“ an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Lageplan.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langackern“ bzw. des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 Bestehender Bebauungsplan

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan, der für ein Grundstück aufgestellt wurde. Der Änderungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dieser ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich.



Bestehender Bebauungsplan „Langackern“ mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan „Langackern“ und damit auch die vorliegende Änderung werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 15.05.2009 (Rechtskraft) der Verwaltungsgemeinschaft Hexental als entwickelt angesehen. Auf die Begründung in Ziffer 1.4 zur Bebauungsplanaufstellung „Langackern“ wird verwiesen.

1.5 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, was vorliegend der Fall ist, da lediglich das Baufenster weiter nach Osten verschoben wird.

Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Die bisherige und die aktuelle Planung beinhalten ausschließlich eine Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Nach Prüfung ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im näheren und größeren Umkreis des Plangebiets bzw. Änderungsbereichs befinden sich keine derartigen Betriebe bzw. Anlagen, so dass keine Anhaltspunkte von schweren Unfällen zu beachten sind.

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

1.6 Verfahrensablauf

17.12.2024	Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Langackern“ und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. In gleicher Sitzung billigt dieser den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB.
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt gem. § 10 (1) BauGB die 1. Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften „Langackern“ als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Nutzungsart soll auch weiterhin bestand haben.

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Baufenster im Zusammenhang mit dem ursprünglich vorgesehenen Mehrfamilienhaus so festgesetzt, dass zwischen diesem und der Langackernstraße die nachzuweisenden Stellplätze untergebracht werden. Geplant ist nun ein Wohngebäude im individuellen Einfamilienhausbau. Vor diesem Hintergrund soll das Baufenster um ca. 5,0 m nach Osten verschoben und die erforderlichen Stellplätze in einer Garage nördlich des geplanten Gebäudes nachgewie-

sen werden. Vorteil dieser Verschiebung ist, dass ein größerer, beruhigter Gartenbereich nach Westen entsteht, welcher die Wohnqualität deutlich verbessert. Zudem fügt sich das Gebäude in der geplanten Form sowohl städtebaulich als auch topografisch in idealer Weise in den dörflichen Gesamtkontext ein.

Als weitere Maßnahme zur Beruhigung der rückwärtigen Gartenbereiche sollen Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zonen (ST, CP, GA) zulässig sein. Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage kann die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur auf Einzelhäuser beschränkt werden. Aus diesem Grund wird es erforderlich die bisherige Festsetzung in Ziffer 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass im Reinen Wohngebiet (WR) maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Bisher ist geregelt, dass die Traufhöhe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art die festgesetzte zulässige Traufhöhe um maximal 2,5 m überschritten werden darf. Um einen größeren Spielraum bei der Dachgestaltung durch diese Bauteile zu ermöglichen, soll nun die tatsächliche Traufhöhe der Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacheinschnitte aller Art, Zwerchgiebel, Zwerchdächer, Zwerchhäuser sowie Wiederkehren um bis zu 3,5 m -vertikal gemessen- überschritten werden dürfen. Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend geändert. In diesem Zusammenhang darf die tatsächlich sichtbare Wandhöhe durch Zwerchgiebel, Zwerchdächer, und Zwerchhäuser sowie Wiederkehren um bis zu 4,0 m -vertikal gemessen- überschritten werden. Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt.

3 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

3.1 Umweltbelange

Da es sich vorliegend um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft, Fläche und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Landschaftsbild“ vorbereitet, da die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird und lediglich das Baufenster um ca. 5,0 m nach Osten verschoben und die Stellplätze neu geordnet werden. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. wie vorliegend bei einer Bebauungsplanänderung grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes

„Langackern“ beschrieben. Daher wird auf die Begründung in Ziffer 5 des Bebauungsplans „Langackern“ verwiesen.

3.2 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro IFÖ in Bad Krozingen im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

Da seit dieser Untersuchung mehr als 5 Jahre vergangen sind, wurden die im Jahr 2017 getroffenen artenschutzrechtlichen Aussagen in Form einer erneuten Begehung der Fläche aktualisiert und der derzeitige Zustand dokumentiert. Anschließend erfolgte eine Überprüfung der 2017 getroffenen Aussagen unter Berücksichtigung des neuen Baufeldes.

Im Ergebnis konnten im Vergleich zum Jahr 2017 keine neuen oder veränderten Habitatpotentiale im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Daher muss keine Neubewertung der Eingriffssituation durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die Artengruppe Vögel sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Vogelschutzzeit vom 01. März bis zum 30. September) im Hinblick auf die Baufeldfreiräumung durch das Vorhaben keine Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Im Hinblick auf die Tagfalter/Tagschmetterlinge sind aufgrund der Habitatpotentiale keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten. Unter Berücksichtigung von § 44 Abs. 5 BNatSchG sind keine Konflikte im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verbotstatbestände) zu erwarten. Daher muss keine Ausnahmegenehmigung für die besonders geschützten Tagfalter beantragt werden.

Auf die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vom November 2024 und die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von 2017 durch das Ing. Büro IFÖ in Bad Krozingen wird verwiesen. Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vom November 2024 wird zusätzlich als Anlage der Änderung beigefügt.

4 BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES

4.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den Kfz-Verkehr von Seiten der Langackernstraße (K4955) im Osten ein. Diese wurden vom Ingenieurbüro FWT, Freiburg, erhoben und ausgewertet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese bezeichnet Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden und umfasst z.B. die Grundrissanordnung, die Lage und Art der Fenster, die Schalldämmung der Umfassungsbauteile oder zur Belüftung.

Diese Empfehlungen sind bei der vorliegenden Änderung zu berücksichtigen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Auf die schalltechnische Untersuchung von Fichtner Water & Transportation vom Dezember 2017 wird verwiesen, welche dem Ursprungsbebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

5 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebiets bzw. des Änderungsbereichs erfolgt von Osten über die Langackernstraße. (K 4955). Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

6 KOSTEN DER PLANUNG

Die im Zuge der Änderung anfallenden Kosten werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Reines Wohngebiet (WR)

ca. 890 m²

Gemeinde Horben, den __.__.____

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Horben übereinstimmen.

Horben, den __.__._____

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Horben, den __.__._____

Der Bürgermeister
Dr. Benjamin Bröcker

IFÖ

**Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zur BPLÄ „Langacker“ in
Horben**

November 2024

Auftraggeber: Herr und Frau Von der Osten
Hornberg 18
79737 Herrischried

Auftragnehmer: 
IFÖ – Institut für Ökosystemforschung
M.Sc. Hannes Röske
Mozartweg 8
79189 Bad Krozingen

Projektbearbeitung: M.Sc. Hannes Röske
Dipl. hyd. Frank Armbruster

1 Hintergrund

Das Büro IfÖ wurde am 10.10.2024 von fsp.stadtplanung, Herr Jürgen Schill, über die geplante Baufeldverschiebung (ca. 5 Meter in Richtung Osten) im Rahmen des Bebauungsplans „Langacker“ in Horben informiert und in diesem Zuge angefragt, die Im Jahr 2017 getroffenen artenschutzrechtlichen Aussagen zu aktualisieren. Am 13.11.2024 wurde das Büro IfÖ – Hannes Röska von Herrn und Frau Von der Osten mit den Arbeiten beauftragt.

1.1 Methodik

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vom Juni 2017 („Potentialabschätzung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange für das Bebauungsplangebiet „Langacker“, Flurstück Nr. 97/1, Gemeinde Horben“, vorgelegt im Juni 2017) erfolgt durch eine Begehung der Fläche und eine Dokumentation des aktuellen Zustands. Anschließend erfolgt eine Überprüfung der 2017 getroffenen Aussagen unter Berücksichtigung des neuen Baufelds.

2 Lage und aktueller Zustand

2.1 Lage des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich der Langackerstraße am Ortsausgang des Ortsteils Langacker in Horben. Nördlich angrenzend befindet sich ein bestehendes Mehrfamilienhaus, im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Grünlandnutzung an. Im Osten befindet sich die Langackerstraße.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiets (rot) südlich des Ortsteils Langacker an der Langackerstraße in Richtung Horben.

2.2 Aktueller Zustand des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet kann in zwei Teilgebiete unterteilt werden. Teilgebiet 1 befindet sich unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzend und kann als Rasenfläche mit einzelnen Ziergehölzen angesprochen werden. Teilgebiet 2 befindet sich südlich angrenzend und kann als magerer Grünlandbestand angesprochen werden.

2.2.1 Teilgebiet 1

Teilgebiet 1 ist eine als Freizeit- und Gartenfläche genutzter Rasen mit zahlreich vorkommendem *Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut) und einigen Ziergehölzen wie unter anderem Linde, Feld-Ahorn, Spierstrauch, Liguster, Roter Hartriegel und Zeder. Insgesamt ist die Fläche wenig artenreich und durch ihre häufige Nutzung Freizeitfläche geprägt.

Tabelle 1: Artenliste der Sträucher und Bäume des Teilgebiets 1 (Stand: 19.11.2024):

Artnamen (deut.)	Artnamen (wiss.)
Büschelrose	<i>Rosa multiflora</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringia vulgaris</i>
„Forsythia“ - Goldflieder	<i>Forsythia suspensa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea spec.</i>
Zeder	<i>Cedrus spec.</i>



Foto 1: Teilfläche 1 mit Ziergehölzen und Rasenfläche (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).



Foto 2: Teilfläche 1 mit Ziergehölzen und Rasenfläche (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).



Foto 3: Teilfläche 1 mit Ziergehölzen und Rasenfläche (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).



Foto 4: Teilfläche 1 mit Ziergehölzen und Rasenfläche (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).

2.2.2 Teilgebiet 2

Teilgebiet 2 ist ein magerer Grünlandbestand, welcher als Lebensraumtyp und gesetzlich geschütztes Biotop (Blotopnummer: 380133150212 „Mähwiese W Langacker“) ausgewiesen ist. Zum Zeitpunkt der Begehung (19.11.2024) konnten noch zahlreiche wertgebende Arten der Flachland-Mähwiesen festgestellt werden (siehe Tabelle 2). Die Begehung und Artenaufnahme fand am 19.11.2024 statt und ist daher nur als unvollständige Artenliste erfasst worden.

Tabelle 2: Unvollständige Artenliste des Teilgebiets 2 (Stand: 19.11.2024):

Artnamen (deut.)	Artnamen (wiss.)
Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Gewöhnlicher Frauenmantel	<i>Alchemilla vulgaris</i>
Gewöhnlicher Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Große Pimpinella	<i>Pimpinella major</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Rauher Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>
Roter Schwingel	<i>Festuca rubra</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wiesen-Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>



Foto 5: Teilfläche 2 mit Magerwiese mittlerer Standorte (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).



Foto 6: Teilfläche 2 mit Magerwiese mittlerer Standorte (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).



Foto 7: Teilfläche 2 mit Magerwiese mittlerer Standorte (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).



Foto 8: Teilfläche 2 mit Magerwiese mittlerer Standorte (Aufnahme: H. Röske, 19.11.2024).

3 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung

Für die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung werden die aktuell vorhandenen Habitatpotentiale im Untersuchungsgebiet für streng geschützte Arten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten (siehe §44 BNatSchG Abs. 5) mit denen aus dem Jahr 2017 verglichen. Des Weiteren wird die geplante Baufeldverschiebung um 5 Meter nach Osten bei der Beurteilung der aktuell vorhandenen Habitatpotentiale berücksichtigt. Die besonders geschützten Arten werden über die Eingriffsbewertung abgearbeitet.

Durch die Baufeldverschiebung konnten im Vergleich zu 2017 keine neuen oder veränderten Habitatpotentiale im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Es muss keine Neubewertung der Eingriffssituation durchgeführt werden.

Vögel: Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme „Einhaltung der Vogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September“ für die Baufeldräumung sind durch das Vorhaben keine Konflikte gemäß §44 BNatSchG Abs. 1 für die Artengruppe der Vögel zu erwarten.

Tagfalter/Tagsschmetterlinge: Es sind auf Grund der vorhandenen Habitatpotentiale kein Vorkommen von streng geschützten Tagfalterarten zu erwarten. Es sind nach Berücksichtigung von §44 BNatSchG Abs. 5 daher keine Konflikte mit den Tatbeständen gemäß §44 BNatSchG Abs. 1 („Verbotstatbestände“) zu erwarten. Es muss keine Ausnahmegenehmigung für die besonders geschützten Tagfalter beantragt werden.