

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Langackern II“

im Internet

Der Gemeinderat der Gemeinde Horben hat am 10.10.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Langackern II“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Horben liegt exponiert auf einem Höhenrücken südlich von Freiburg i.Br. und ist durch eine gewachsene dörfliche Struktur geprägt. In Horben leben derzeit rund 1.200 Menschen.

Neben der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im individuellen Eigenheimbau besteht aktuell ein sehr großer Bedarf nach Personalwohnungen des benachbarten Gesundheitsressorts „Luisenhöhe“.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde Horben nun, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personalwohnungen“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 97 im Weiler „Langackern“ zu entwickeln. Für diesen Standort sprechen neben der idealen Lage zum Gesundheitsressort, zur Ortsmitte und zu Naherholungsgebieten auch die bereits vorhandene und damit ökonomische Erschließung über den „Bühlhofweg“. Der Gemeinderat der Gemeinde Horben hat sich nach Abwägung aller Belange für diesen Standort mehrheitlich ausgesprochen.

Das Areal befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Horben“ und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft „Hexental“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In erfolgter Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald ist eine Herausnahme aus der Gebietskulisse im vorliegenden Fall grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der FNP punktuell geändert wird. Hierzu wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung sowie eine Offenlage für die Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, so dass eine Parallelität zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gegeben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Langackern II“ werden nach derzeitigem Stand zusammenfassend folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Personalwohnungen für das benachbarte Gesundheitsressort Schwarzwald Luisenhöhe
- Ökonomische Erschließung über die bereits bestehende Straße „Bühlhofweg“
- Zeitgemäße ressourcen- und flächenschonende Bebauung, auch im Sinne des Klimaschutzes

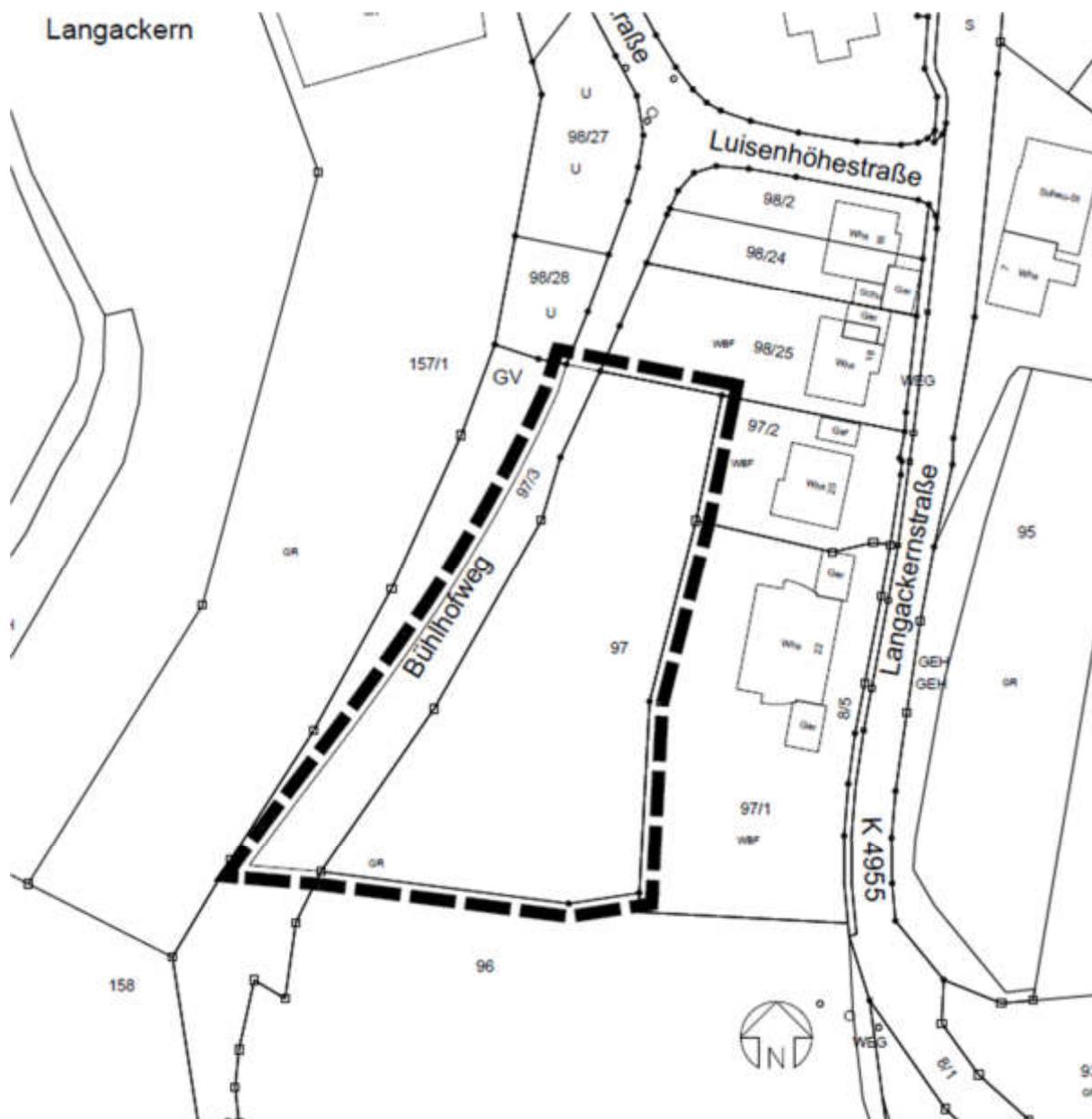
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 wurde der Geltungsbereich auf die Grundstücke Flst. Nrn. 97 und 97/3 (Teil) verkleinert.

Das aktuelle Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 98/25 und 97/3 Teil (Bühlhofweg)
- Im Osten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 97/1 und 97/2
- Im Süden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 96 und 97/3 Teil (Bühlhofweg)
- Im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 97/3 (Bühlhofweg)

Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 10.10.2023. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes, geotechnischer Bericht, Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung, verkehrstechnische Untersuchung) vom

23.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Horben unter <https://gemeinde.horben.de/de/bekanntmachungen/> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Gemeinde Horben, Hauptverwaltung, Dorfstraße 2; 79289 Horben, während der üblichen Dienststunden am Montag und Donnerstag jeweils vormittags von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr, sowie am Mittwoch von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Zur gleichen Zeit findet die öffentliche Auslegung beim Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen, 1. OG, vor Zimmer 31, zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitag: 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr

Mittwoch zusätzlich vormittags von 07:30 Uhr bis 12:15 Uhr und nachmittags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Grünordnungsplan sowie ein Biotopausnahmeantrag (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 - auf die Flora und Fauna:
Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zu den Eingriffen in die gesetzlich geschützten Biotope. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (bes. Vögel und Eidechsen) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.
 - auf den Boden:
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen;
 - auf die Landschaft:
Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;
 - auf das Klima:
Informationen über die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;
 - auf den Menschen:
Informationen zur Lärmbelastung von Menschen angrenzend an den Geltungsbereich sowie die zukünftigen Bewohner*innen.
Informationen über Starkregen anhand des „Starkregenrisikomanagements“ für das Einzugsgebiet von Merzhausen.
 - auf das Wasser:
Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung.
 - auf Kulturgüter:
Kulturgüter sind, nach jetzigem Kenntnisstand, nicht betroffen.
- **Geotechnischer Bericht** vom 09.11.2020 (Klipfel & Lenhardt Consult GmbH)
 - Untersuchungen zum Baugrund, zur Hydrogeologie und zur Oberflächenwasserversickerung.
- **Luftbildauswertung zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung** vom 03.08.2020 (Uxo Pro Consult GmbH)
 - Untersuchung auf mögliche Kampfmittelbelastung

- **Verkehrstechnische Untersuchung** vom September 2023 (Fichtner Water & Transportation)
 - Untersuchungen zum Verkehr (Verkehrserhebung, Verkehrserzeugungsberechnung, Leistungsfähigkeitsberechnung, verkehrliche Bewertung)

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 320 Gesundheitsschutz** – Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Es wird auf die Brauchwassernutzung über Zisternen und Wasserversorgungsanlagen (Trinkwassernutzung) hingewiesen.
- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 420 Naturschutz** – Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Im Hinblick auf Vögel wurden planungsrelevante Arten nachgewiesen.
 - Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind plausibel.
 - Im Hinblick auf Fledermäuse sind detaillierte Vorgaben zum Erhalt und zur Beleuchtung festzulegen.
 - Im Hinblick auf Eidechsen ist als Vermeidungsmaßnahme ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.
 - Für den Eingriff in das geschützte Biotop ist nach § 30 Abs. 4 BNatSchG eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich.
 - Im Plangebiet befindet sich eine FFH-Mähwiese, die auszugleichen ist. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG erforderlich.
- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht/Wasser & Boden** – Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird auf die aktuellen Vorschriften der Mantelverordnung und der Bodenschutzverordnung hingewiesen.
 - Die aktuellen Hinweise zu Aufschüttungen und Auffüllungen sind zu beachten.
 - Die Hinweise zum Bodenschutz bei Bodenarbeiten sind zu beachten.
 - Es wird auf die Abwasserbeseitigung bzw. Regenwasserbehandlung hingewiesen, welche zu beachten ist.
 - Es wird auf Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen hingewiesen.
- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht** – Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Es wird auf landwirtschaftliche Emissionen der angrenzenden Flächen verwiesen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung im Plangebiet ein Erdmassenausgleich erfolgen soll.
- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 520 Brand- und Katastrophenschutz** Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung zu erfolgen hat.
- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 530 Wirtschaft und Klima** – Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Im Sinne der Klimaanpassung werden Hinweise zur Begrünung von Flachdächern, Material und Farbe der Gebäude vorgetragen.
- **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 580 Landwirtschaft** – Stellungnahme vom 24.07.2023:

- Es wird auf mögliche Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die FFH-Mähwiese (Ausgleich), Beachtung der Erschließbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.
- **RP Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau –** Stellungnahme vom 24.07.2023:
 - Es werden Hinweise zur Geotechnik, Hydrogeologie und Boden vorgetragen.
- **IHK Südlicher Oberrhein –** Stellungnahme vom 17.07.2023:
 - Es wird auf den Eingriff im Hinblick auf das Landschaftsbild hingewiesen.
- **Landesnatuschutzverband – Stellungnahme vom 27.07.2023:**
 - Es wird angemerkt, dass durch die geplante Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt und geschützte Biotopflächen zerstört werden.
 - Es wird auf mögliche Probleme der Trinkwasserversorgung von Horben durch das Plangebiet hingewiesen.
- **Person 1 – Stellungnahme vom 23.07.2023**
 - Es wird angemerkt, dass sich die geplante Bebauung aufgrund der Kubatur und der Dachform nicht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.
 - Es wird angeregt, entlang der geplanten Parkplätze Bäume zu pflanzen.
- **Person 2 – Stellungnahme vom 25.07.2023**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass sich die geplanten Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfügen und daher das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.
- **Person 3 – Stellungnahme vom 26.07.2023**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Umwandlung der FFH-Mähwiese im Tausch mit den einschlägigen Vorschriften nicht vereinbar ist.
 - Es wird angemerkt, dass durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
 - Durch das geplante Baugebiet wird eine Gefährdung der Wasserversorgung von Horben befürchtet.
 - Durch das geplante Baugebiet wird eine Verschärfung der Verkehrssituation in Langackern gesehen.
- **Person 4 – Stellungnahme vom 25.07.2023**
 - Es wird angemerkt, dass sich die geplante Planung nicht in das Landschafts- und Ortsbild einpasst.
- **Person 5 – Stellungnahme vom 28.07.2023**
 - Es wird angemerkt, dass es durch die geplante Bebauung zu einer erhöhten Verkehrsbelastung kommen wird.
- **Person 6 – Stellungnahme vom 28.07.2023**
 - Es wird angemerkt, dass die geplante Bebauung zu massiv ist und sich auf das Orts- und Landschaftsbild störend auswirkt.
- **Person 7 – Stellungnahme vom 28.07.2023**
 - Es wird angemerkt, dass die geplante Bebauung das Landschaftsbild und den Siedlungscharakter massiv und nachhaltig verändert.
 - Durch das Plangebiet wird eine erhöhte Verkehrsbelastung in Langackern befürchtet.
- **Person 8 – Stellungnahme vom 28.07.2023**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung weder allgemein zu Horben noch zur Umgebungsbebauung passt und somit das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigt.

- **Person 9 – Stellungnahme vom 28.07.2023**
 - Es wird angemerkt, dass der Bühlhofweg den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen kann.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung im krassen Gegensatz zur bestehenden Bebauung zu sehen ist.
 - Es wird befürchtet, dass es zu einer nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes (u.a. verschiedene Tierarten) kommt.

- **Person 10 – Stellungnahme vom 27.07.2023**
 - Es wird befürchtet, dass es durch die geplante Bebauung zu einer erhöhten Verkehrsbelastung insbesondere auf dem Bühlhofweg kommt.

- **Person 11 – Stellungnahme vom 26.07.2023**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die geplante Bebauung zu einer Wasserknappheit kommen kann.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen bei der Gemeinde Horben unter gemeinde@horben.de oder der Verwaltungsgemeinschaft Hexental unter bauamt@vghexental.de, elektronisch übermittelt werden, können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich in Textform oder zur Niederschrift) sowohl bei der Gemeinde Horben Hauptverwaltung, Dorfstraße 2, 79286 Horben als auch beim Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Horben, den 20.10.2023

gez. Dr. Benjamin Bröcker
Bürgermeister