
A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	2
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)	4
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	7
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	7
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	8
A.7	Hinweise zur Klimaanpassung	8
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	8
A.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau	8
A.10	IHK Südlicher Oberrhein	9
A.11	Landesnaturschutzverband BW.....	9
B	STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	10
B.1	Person 1	10
B.2	Person 2	11
B.3	Person 3	11
B.4	Person 4	12
B.5	Person 5	12
B.6	Person 6	13
B.7	Person 7	14
B.8	Person 8	15
B.9	Person 9	15
B.10	Person 10	16
B.11	Person 11	16

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)
A.1.1	Brauchwassernutzung <p>Bezüglich der Brauchwassernutzung über Zisternen möchten wir darauf hinweisen, dass die Brauchwassernutzung beim Gesundheitsamt angemeldet werden muss. Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 2 Nummer 1 TrinkwV bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 2 Nummer 2 TrinkwV haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 2 Nummer 1 TrinkwV bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.</p>
A.1.2	Trinkwasser <p>Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/ sonstigem Inhaber der Wasserversorgungsanlage durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.</p> <p>Öffentliche Trinkwasser-Installationen sind mindestens einmal jährlich zu beproben.</p>
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)
A.2.1	Vögel <p>Für insgesamt fünf planungsrelevante Arten wurde eine potentielle Betroffenheit festgestellt, wobei Neuntöter, Grünspecht, Haussperling, Hohltaube und Star nicht als Brutvögel im Plangebiet selbst auftraten.</p> <p>Die detaillierte Prüfung der Verbotstatbestände für die fünf Arten ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Einhaltung der Vogelschonzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 BNatSchG vorgegeben. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies plausibel; sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p>
A.2.2	Fledermäuse <p>Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Plangebiet vermutlich als Nahrungsraum relevant, der jedoch aufgrund der Verfügbarkeit weiterer großer Flächen in der nahen Umgebung nicht essenziell ist. Zudem stellen die Gehölzstrukturen entlang des Bühlhofwegs vermutlich eine Leitstruktur dar. Da keine Erhebungen durchgeführt wurden, ist nach dem worst-case-Ansatz von einer regelmäßigen Nutzung der Gehölze auszugehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zur Verhinderung erheblicher Beeinträchtigungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch eine Entwertung der Leitfunktion noch restriktive und detaillierte Vorgaben zum Erhalt der Gehölze und insbesondere zur Beleuchtung festzulegen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>In diesem Zusammenhang ist die Bebauungsvorschrift unter Ziffer 1.9.6 wie folgt zu konkretisieren:</p> <p>Nächtliche Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind sog. „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Innerhalb des Gehölzes darf keine Beleuchtung installiert werden. Die Beleuchtung in der Umgebung (auch Straßenbeleuchtung) ist so auszurichten, dass keine Abstrahlung in das Gehölz erfolgt.</p>
A.2.3	<p>Reptilien (Eidechsen)</p> <p>Das Plangebiet stellt aufgrund des Struktureichtums der Offenlandflächen mit randlichen Gehölzen einen potentiell geeigneten Lebensraum für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, dar. Auch für diese Art mussten ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden. Insgesamt fanden zwischen April und Juli 2020 fünf Begehungen statt. Dabei wurden insgesamt drei Zauneidechsen-Individuen außerhalb des Plangebiets auf der Westseite des Bühlhofwegs festgestellt. Um ein Einwandern dieser Tiere in den Eingriffsbereich zu verhindern, muss mit der Aufstellung eines Reptilienschutzzauns eine Vermeidungsmaßnahme ergriffen werden. Darüber hinaus sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme - Aufstellung und Unterhaltung eines Reptilienschutzzaunes - ist aus naturschutzfachlicher Sicht durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt im Bereich Herpetologie anzuleiten, zu kontrollieren und zu dokumentieren.</p>
A.2.4	<p>Biotopschutz</p> <p>Im Plangebiet befindet sich das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop „Feldhecke am Bühlhofweg“ (Nr. 8013-315-0517). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Für die Errichtung eines Pumpbauwerks für die Wasserentsorgung muss auf 122 m² in die geschützte Feldhecke eingegriffen werden.</p> <p>Nach § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten sind. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.</p> <p>Ein Antrag auf Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ist in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Bei der betroffenen Teilfläche des Biotops handelt es sich um eine etwa 60 m lange Hecke entlang des Bühlhofwegs. Davon ragen etwa 25 m in das künftige Bebauungsplangebiet hinein. Konkret betroffen sind vier Bäume sowie der krautige Unterwuchs. Innerhalb des Bebauungsplangebiets können zukünftig drei Bäume erhalten werden. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend mit einem Erhaltungsgebot dargestellt. Eine Birke muss entfernt werden.</p> <p>Da der Gehölzbereich innerhalb des Bebauungsplans jedoch grundsätzlich nicht mehr durch die Lage in der freien Landschaft charakterisiert ist, ist ein gleichartiger Ausgleich erforderlich. Dieser soll durch die Verlängerung der betroffenen Teilfläche in Richtung Süden entlang des Bühlhofwegs (Flst.Nrn. 96 und 97, Gemarkung Horben) erbracht werden. Die Ausgleichsfläche ist so funktional an die bestehende Struktur angeschlossen. Die Herleitung des Ausgleichsfaktors zur Berücksichtigung des time-lags ist naturschutzfachlich nachvollziehbar.</p> <p>Alle im Ausnahmeantrag in der Maßnahmenbeschreibung auf S. 12f. dargestellten Punkte sind umzusetzen. Zu ergänzen ist beim Punkt „Dauernutzung/-pflege“. dass die jungen Gehölze im</p>

Nach Einschätzung der Gemeinde Horben wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von
A.2.5	<p>Rahmen der Entwicklungspflege regelmäßig freizumähen sind, um sie vor einem Überwachsen und Konkurrenz zu schützen.</p> <p>Die Entwicklung der Feldhecke ist im Rahmen eines Monitorings im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung zu dokumentieren und der Entwicklungsgrad zu bewerten. Es ist jeweils ein Monitoring Bericht bis 31.12. des jeweiligen Monitoringjahres zu erstellen und der UNB vorzulegen. Sofern sich aus dem Monitoring Bericht erweiterter Handlungsbedarf ergibt, sind diese Maßnahmen zur Zielerreichung durch die Gemeinde umzusetzen.</p> <p>FFH Mähwiese</p> <p>Im Plangebiet befindet sich im Weiteren die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG als Biotop geschützte Flachland- Mähwiese „Mähwiesen W Langackern“. Durch das neue Baugebiet wird eine Fläche von 1.421 m² der FFH-Mähwiese zerstört.</p> <p>Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für die Zerstörung der Mähwiese mit Ausgleichskonzept ist ebenfalls in den Unterlagen enthalten.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht muss neben der Fläche von 1.421 m², die tatsächlich zukünftig innerhalb des Baugebiets liegen wird, auch im Pufferbereich zwischen Baugebiet und Mähwiese von einem Verlust bzw. von einer qualitativen Verschlechterung ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere die Teilbereiche der Mähwiese außerhalb des Baugebiets, die auf Flst. 97/1 und 96 Gemarkung Horben als schmale Streifen theoretisch erhalten werden, praktisch aber zukünftig nicht mehr als Mähwiese pflegbar sein werden. Die im Pufferbereich zusätzlich entstehenden Verlustflächen sind bei der Berechnung der Ausgleichsflächengröße noch zu berücksichtigen und der Ausnahmeantrag entsprechend anzupassen.</p> <p>Die geplante Methodik zur Entwicklung der Mähwiese auf Flst.Nr. 96, Gemarkung Horben, ist plausibel. Lediglich die Schnitthöhe bei der zukünftigen Mahd im Rahmen der Dauerpflege sollte nicht wie im Antrag auf S. 9 beschrieben bei mindestens 14 cm liegen, sondern bei lediglich 8 bis 10 cm. So kann gewährleistet werden, dass auch besonders lichtbedürftige Pflanzenarten langfristig im Bestand überleben.</p> <p>Wir möchten zudem ausdrücklich darauf hinweisen, dass bei einer Verletzung der Grasnarbe, wie es für Fräßstreifen und Bodenariss der Fall ist, grundsätzlich ein Antrag auf Grünlandumbruch bei der zuständigen unteren Landwirtschaftsbehörde zu stellen ist.</p> <p>Die Ausnahmen nach § 30 Abs. 4 BNatSchG von den Biotopschutzvorschriften nach § 30 Abs. 2 BNatSchG (für Eingriffe in die Feldhecke + Mähwiese) werden durch gesonderten Bescheid erteilt. Die fachlichen Anmerkungen der UNB (siehe Ziffer 1.2 a.) und b.) sind zuvor noch im Antrag (Büro faktorgrün, Stand 23.05.2023) zu ergänzen und dieser ist der UNB nochmals vorzulegen.</p>
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)
A.3.1	<p>Bodenschutz</p> <p>Am 01.08.2023 tritt die Mantelverordnung (MantelVO) in Kraft. Die neue MantelVO besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelwerks bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.</p> <p>Ab dem 01.08.2023 werden durch die MantelVO folgende Verordnungen ersetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwaltungsvorschrift für Boden als Abfall → zukünftig EBV• Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling → zukünftig EBV• Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) → zukünftig Neufassung BBodSchV
A.3.2	Aufschüttungen/Abgrabungen

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (die obersten 2 m) im Sinne von § 6 und § 7 der Bundes-Bodenschutzverordnung Neufassung (BBodSchV n. F.) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19731 vorgenommen werden.</p> <p>Bei Aufschüttungen mit Bodenmaterial ist gemäß DIN 19731 der Mutterboden (Oberboden) des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung).</p> <p>Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen keine Schadstoffgehalte über den in Anlage 1, Tabelle 1 und 2, BBodSchV n. F. genannten Vorsorgewerten enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht für Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbare Bodenschicht dienen (gilt für die obersten 2 m).</p> <p>Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Planien im Zuge einer Niveaueinpassung oder Geländemodellierung unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht, sind die Bestimmungen gemäß § 8 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht für Auffüllungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden.</p> <p>Innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Planien sowie bodenähnliche Anwendungen (Lärmschutzwälle, landschaftsbauliche Geländeänderungen im Sinne der §§ 6-8 BBodSchV) genehmigungspflichtig. Außerdem ist die Zweckmäßigkeit des Vorhabens abfallrechtlich nachzuweisen (z.B. Lärmgutachten für Lärmschutzwall).</p> <p>Darüber hinaus sind großflächige Aufschüttungen zur Niveaueinpassung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin ist ab einer Eingriffsfläche von > 1 ha eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms zu beauftragen.</p> <p>Für Auffüllungen, die einem technischen Zweck dienen (technische Bauwerke), sind die Anforderungen an die Einbaukonfigurationen gemäß Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und umzusetzen.</p>
A.3.3	<p>Bodenschutz bei Bodenarbeiten</p> <p>Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).</p> <ul style="list-style-type: none">• Ober- und Unterboden sind entsprechend Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.• Ausgebauter Boden (z.B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.• Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.• Ein Überschuss an Mutterboden/Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle Bodenarbeiten sind nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. <i>Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).</i>• Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.• Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.• Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.• Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.• Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen. <p>Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können (z.B. durch Erosion geschwemmtes Bodenmaterial, in Bächen und/oder auf Verkehrswegen), sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>
A.3.4	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Die Entwässerung des Planungsgebietes soll in einem modifiziertem Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist wegen der geringer Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit des angrenzenden Gewässers ist deshalb in den Bebauungsvorschriften (Ziffer 2.8) und im Entwässerungskonzept (Ing.-Büro Raupach+Stangwald) die gezielte Rückhaltung und Drosselung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen mittels Retentionszisternen (Speichervolumen von 2 m³ je 100 m² undurchlässiger Fläche und eine max. Einleitungswassermenge von 5 l/s ins Gewässer) verbindlich vorgesehen.</p> <p>Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren empfehlen wir die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachbereich 430 (Umweltrecht) sowie dem Fachbereich 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.</p>
A.3.5	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich westlich ca. 150 m hangabwärts. Es handelt sich um einen namenlosen Zufluss des „Selzenbächle“. Der namenlose Bach durchfließt unbebautes Gebiet, bevor er in den „Selzenbach“ mündet.</p>

Nach Einschätzung der Gemeinde Horben wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Eine Einleitmenge von 5 l/s in diesen namenlosen Bach wird als unkritisch erachtet.</p> <p>Eine Betrachtung der für die Gemeinde Horben vorliegenden Starkregengefahrenkarten zeigt im Bereich des namenlosen Bachlaufs ein Auftreten von nicht irrelevanten Abflussmengen.</p> <p>Dies ist aber aufgrund der zum Teil sehr steilen Topografie nicht weiter verwunderlich, spiegelt es doch das von Natur aus gegebene Abflussverhalten wieder. Ansonsten hätte sich dort auch kein Bachlauf entwickelt. Abflussspitzen werden durch das unterhalb liegende Hochwasserrückhaltebecken „Selzental“ gedämpft.</p>
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 24.7.2023)
A.4.1	Landwirtschaftliche Emissionen <p>An das Plangebiets angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.</p> <p>Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten. Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.</p> <p>An den Baugrundstücken, die an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, sollte daher ein geeigneter Schutz vor Spritzmittelabdrift (z.B. Grünfläche mit Hecke) festgesetzt werden.</p>
A.4.2	Erdmassenausgleich <p>An das Plangebiets angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.</p> <p>Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten. Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.</p> <p>An den Baugrundstücken, die an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, sollte daher ein geeigneter Schutz vor Spritzmittelabdrift (z.B. Grünfläche mit Hecke) festgesetzt werden.</p>
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)
A.5.1	Löschwasserversorgung

Nach Einschätzung der Gemeinde Horben wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p>
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)
A.7	Hinweise zur Klimaanpassung Aus Gründen der Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung empfehlen wir, folgenden Hinweis zu ergänzen: „Aus Gründen der Klimaanpassung empfehlen wir, 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.“
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 24.07.2023)
A.8.1	Landwirtschaftliche Belange Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden. Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entseelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.
A.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 24.07.2023)
A.9.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Streifig-schlierigem Migmatit und Anatektischem Granit (Granofels). Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nr.	Stellungnahmen von
A.9.2	<p>Grundwasser/Hydrogeologie</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologi- schen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb- bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (I- SONG, https://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.</p> <p>Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB au- ßerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>
A.9.3	<p>Boden</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod- SchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbe- baute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewähr- leistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rah- men der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>
A.10	<p>IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 17.07.2023)</p>
A.10.1	<p>Vorgesehen sind laut Planbegründung 5 einzelnstehende Gebäude mit vier Vollgeschossen und wohl Attikageschoss (?) mit einer auf maximal 13 Meter begrenzten Gebäudehöhe und begrün- tem Flachdach. Für die Gemeinde Horben spielt die einzigartige Lage in einem hochwertigen Landschaftsraum in Verbindung mit den dadurch vorhandenen naturtouristischen Potenzialen eine große Rolle. Im Umweltbeitrag wird dies unter „Landschaftsbild und Erholungswert“ ein- drücklich ausgeführt. Wie bereits im FNP-Verfahren, werden zur Planung der Wohnbebauung an sich keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Es wird jedoch dringend empfohlen, die optischen Eingriffe durch die neuen Gebäude ins Land- schaftsbild so gering wie möglich zu halten. Eine 3-D-Fotomontage hätte bzw. würde hinsichtlich einer objektiven Bewertbarkeit deutlich weitergeholfen bzw. würde deutlich weiterhelfen. Ange- regt wird zudem, die für die Ortslage von Horben unübliche Dachform nochmals zu überdenken und auf die vorgesehene begrüßenswerte „Hochwertigkeit“ der Bebauung noch näher einzuge- hen.</p>
A.11	<p>Landesnaturausschutzverband BW (Schreiben vom 27.07.2023)</p>
A.11.1	<p>Landschaft und Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Derzeit ist das fragliche Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Zweifelsohne ist das ein guter und angemessener Schutz für das Gelände, um es von Bebauung freizuhalten. Das LSG dient dazu, der hügeligen Höhe, auf der sich der Ort Horben befindet, als offene, landwirt- schaftlich genutzte Landschaft zu schützen und in ihrem attraktiven, dörflichen Charakter zu er- halten. Dieser landschaftlich schöne Aspekt macht Horben, als großstadtnahe Gemeinde, be- sonders attraktiv als Wohngegend -wodurch der Widerspruch sofort sichtbar wird: Wenn solch bevorzugte, mit guter Aussicht ausgestatteten Bereiche bebaut werden, schwindet der beson- dere Charakter des Dorfes, der doch geschützt werden soll! Die Flächen in Langackern gehören</p>

Nach Einschätzung der Gemeinde Horben wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>zu den wertvollsten Flächen bei Horben - nicht in finanzieller Hinsicht, sondern aus landschaftlichen Überlegungen heraus.</p> <p>Der LNV stimmt daher den Einschätzungen (z. B. tabellarische Darstellung der Schutzgüter) ausdrücklich nicht zu, dass sich die geplante Bebauung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Dies ist sehr wohl der Fall.</p>
A.11.2	<p>Bauweise</p> <p>Nach dem Bebauungsplan werden die Gebäude eine Höhe von 13 m erreichen. Das sind mindestens 4 Stockwerke - oder gar 5. Hinzu kommen noch mögliche PV-Anlagen. Ca. 5 m ist der Höhenunterschied des Hanges innerhalb des Baufensters. Die hohen Bauwerke werden den Hügel überragen, optisch den Bereich Langackern aus der Nähe und Ferne dominieren. Es ist zu erwarten, dass sich die Gebäude aufgrund der Kubatur und Bauweise (z. B. mit Flachdach) wenig in das schon Bestehende einfügen oder dessen Formen nicht aufnehmen. Visualisierungen der Bauten, die von einer örtlichen Bürgerinitiative erstellt wurden, lassen Schlimmes befürchten.</p> <p>Am Baugebiet führt auch ein recht beliebter Spazier- und Wanderweg vorbei, der vor allem wegen der landschaftlichen Qualität der Umgebung geschätzt wird. Die neuen Bauten werden den Naturgenuss beeinträchtigen.</p>
A.11.3	<p>Betroffene Lebensräume</p> <p>Durch den Bau werden einige z. T. gesetzlich geschützten Biotopflächen - im Landschaftsschutzgebiet und in einem Biotopverbund liegend! - beeinträchtigt oder zerstört. Es ist traurig, dass es diese Schutzkategorien bisher nicht verhindern konnten, dass diese Planung gemacht wurde. Der LNV plädiert dafür, die Fläche zu schonen und die Bauten an landschaftlich verträglicheren Stellen zu errichten.</p> <p>Zudem ist das Gebiet nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen - an anderer Stelle in Horben sind entsprechende Bauflächen im FNP eingestellt.</p>

B STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von
B.1	<p>Person 1 (Schreiben vom 23.07.2023)</p>
B.1.1	<p>Der Ortsteil Langackern ist geprägt durch Gebäude mit nur 1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss und teilweise mit Untergeschoß.</p> <p>Im Bebauungsplan Langackern II sind jedoch 4-geschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 13 m geplant. Die Gebäude würden sich weder bezüglich der Geschossigkeit noch der Gebäudehöhe in das Ortsbild einfügen. Beiliegende Visualisierungen zeigen, dass sich das Ortsbild von Langackern sehr negativ verändern würde. Es sollten maximal 3 Geschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 9,50 m zugelassen werden.</p>
B.1.2	<p>Im Ortsteil Langackern haben alle Wohngebäude ein geneigtes Dach. Im Bebauungsplan Langackern II sind jedoch Flachdächer geplant. Diese fügen sich nicht ins Ortsbild ein. Das oberste Geschoss sollte als Dachgeschoss festgelegt werden, also talseitig 2 Geschosse plus Dachgeschoss.</p>
B.1.3	<p>Die angegebenen Erdgeschosshöhe (OK EG RFB) des südöstlichen Gebäudes liegt talseitig im Mittel 1,5 m über dem Gelände. Damit wird ein weiteres bewohnbares Untergeschoss ermöglicht und die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich damit auf talseitig 14,5 m (13 m +1,5 m). Die Erdgeschosshöhe des südöstlichen Gebäudes sollte um 1,5 m reduziert werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von
B.1.4	Auf dem Stellplatzstreifen entlang dem Bühlhofweg ist kein Pflanzgebot von Bäumen geplant. Auf beiliegender Visualisierung des Bühlhofweges kann man erkennen, wie dominierend die Autos in Erscheinung treten. In der Visualisierung vom Weiherackerweg aus ist gut zu erkennen, wie massiv die Gebäude wirken ohne den „Filter“ einer Baumreihe entlang der Straße. Es sollte zumindest nach jedem 2. Längsparker ein Baum mit Pflanzgebot vorgesehen werden.
B.2	Person 2 (Schreiben vom 25.07.2023)
B.2.1	Eigenart der näheren Umgebung Im Urteil vom 08.12.2016 - BVerwG 4 C 7.15ECLI:DE:BVerwG:2016:081216U4C7.15.0. - heißt es: <i>Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung dann ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht.</i> <u>Fazit:</u> Ein sich Einfügen in die nähere Umgebung ist in diesem Bebauungsplan nicht gegeben.
B.2.2	Beeinträchtigung des Ortsbildes Das Ortsbild soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht beeinträchtigt werden. In der exponierten Lage des Grundstücks 97 stellt die Planung einen optischen Störfaktor in der Landschaft dar. <u>Fazit:</u> Die vorgesehene Planung würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.
B.3	Person 3 (Schreiben vom 26.07.2023)
B.3.1	FFH Mähwiese Die Umwandlung einer FFH Wiese - im Tausch - ist mit den Vorgaben hierzu nicht vereinbar. Meines Erachtens steht die Gemeinde in der Verantwortung, den Ausgleich zumindest wertgleich auszuführen, z.B. die Fläche vergrößern auf das gesamte Flurstück 96
B.3.2	Landschaftsbild Das Landschaftsbild steht nicht im Einklang mit der Umgebungsbebauung. Meine Bitte: Schaugerüste aufstellen sowie parallel dazu exakte grafische Darstellungen (u.a. mit der Farbgebung der lt. Bauherrn vorgesehenen Fassadengestaltung) anfertigen. Beides zusammen ergibt eine gute Grundlage für ein lösungsorientiertes Vorgehen. Diese bevorzugte Lage ist bisher als reines Wohngebiet ausgewiesen. - Im Plan ist diese nunmehr dargestellt als allgemeines Wohngebiet. Das erlaubt dem Käufer, die Gebäude nach 10 Jahren gewerblich zu nutzen, quasi als Dependence des „Gesundheitsresort Luisenhöhe“. - Auch kann der geplante „hochwertige Wohnraum“ für Mitarbeitende dann auch zu Marktpreisen verkauft werden. Ein eklatanter Widerspruch besteht zwischen den in dieser Planung geplanten Häusern bzw. denen im Kaufvertrag vereinbarten Anwesen. Anmerkung: Diese Sachverhalte kann man durchaus als eine Gefälligkeit gegenüber dem Käufer des Grundstücks ansehen. Und..., somit auch als eine indirekte Subventionierung durch die Gemeinde spricht: den Steuerzahler*innen. Diese Umwidmung steht völlig im Widerspruch zu den von der Gemeinde selbst formulierten jeweiligen - <i>weil öfter nach Gutdünken geändert</i> - Begründungen zu „Ziele und Zwecke der Planung“.
B.3.3	Infrastruktur (Wasser und Abwasser, Parkraum und Verkehr)

Nach Einschätzung der Gemeinde Horben wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von
	<ul style="list-style-type: none">- Die Wasserversorgung - nach derzeitigem Stand und für zusätzlich 60 - 80 Personen - scheint wohl als gesichert -und ist über das bestehende Netz umsetzbar. - Von Wassernotstand ist keine Rede mehr. Lt. einem Gemeinderat in seiner Internet-Postille ergeben sich durch die Mitarbeiter-Wohnheime über den Wasserpreis sogar Mehreinnahmen für die Gemeinde.- Die Abwasserversorgung über die jetzige Anlage (Pumpsystem) wurde überhaupt erst ermöglicht durch hohe Eigenbeteiligungen der Anlieger des Bühlhofweges.- Pumpsystem und Kanal müssen - allein schon wegen der zusätzlich 60 - 80 Personen/Nutzer - ertüchtigt werden.- Aussagen zur Mit - Finanzierung (Anliegerkosten) der Nutzung der bisherigen Anlagen sowie deren Entstehungskosten sind in der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.- Die Hausartschlüsse bis zur öffentlichen Anlage (Kanal von der Grundstücksgrenze zur Verbandskläranlage) sind ohnehin vom Bauherrn zu tragen.- Das Oberflächenwasser - soll auf ein untenliegendes Grundstück abgeleitet werden. - Ob das ökologisch sinnvoll ist (bei Starkregen), ist m.E. weder nachvollziehbar noch rechtssicher für die Gemeinde geklärt. <p>Anregung: Bauvorgabe zur Einrichtung einer Zisterne pro Gebäude (zur Eigennutzung). - Hilft der Natur. Erspart Ärger.</p> <p>Vorab: Die vorhandene Verkehrssituation ist schon derzeitig als prekär zu bezeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- schmale Gehwege (einseitig) entlang der Kreisstraße und der Luisenhöhestraße.- stark eingeschränkte Sichtachsen - sowohl für Fußgänger (u.a. für Schulkinder) als auch für alle Kraftfahrzeug-sowie Fahrradfahrer <p>Wendemöglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none">- sehr eingeschränkt im Bereich Kreuzung Luisenhöhestraße/Weiherackerweg und Junghofweg sowie im Planungsbereich Bühlhofweg nur auf privatem Gelände! <p>Parkraumbewirtschaftung im gesamten OT</p> <ul style="list-style-type: none">- gibt es keinen öffentlichen ausgewiesenen Parkraum. <p>Anregung: Erstellung eines Verkehrsgutachtens (Verkehrszählung/Sicherheitsüberprüfung.</p> <p>Dieses u.a. wegen der eingeschränkten Sichtachsen, die der Sicherheit der Fußgänger*innen sowie den Belangen von Notfall-Einsatzfahrzeugen und Landwirtschaft in der jetzigen sowie der geplanten Lage ungenügend (Schulnote 6) nicht im Ansatz gerecht wird. Dabei ist es doch eine Kernaufgabe der Gemeinde für die Sicherheit Sorge zu tragen.</p>
B.4	Person 4 (Schreiben vom 25.07.2023)
B.4.1	Überdimensionierte Planung Die Planung von 5 Mitarbeiterhäusern mit 4 Vollgeschossen für bis zu 80 Mitarbeiter ist überdimensioniert. Eine solche Bebauung entspricht an dieser Stelle nicht dem Ortsbild und es passt sich nicht in die Landschaft ein. Mit der im Bebauungsplan ermöglichten Flächenversiegelung von rund 70% der Fläche von Flurstück Nr.97 wird zudem nicht den Vorgaben der Landesregierung zum schonenden Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprochen, sondern auf ökologisch wertvollen Flächen Wohnraum für eine bestimmte Gruppe von Mitarbeitern geschaffen, deren Bedarf nicht nachgewiesen ist.
B.5	Person 5 (Schreiben vom 28.07.2023)
B.5.1	Verkehr

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Darüber hinaus hat das durch veränderte Gesamtsituation zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen - insbesondere im Hinblick auf die geplante Bebauung unter Einbeziehung der verkehrstechnischen Folgen der Inbetriebnahme der Luisenhöhe sowie unter anderem auch dadurch, dass die Mehrzahl der für die neuen Einwohner erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Plangrundstück selbst, sondern in der entfernten Tiefgarage des Hotels Luisenhöhe ausgewiesen werden sollen - und die sich daraus zwangsläufig ergebende Folger für die Verkehrssicherheit keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Zum einen ist der Bühlhofweg als Erschließungsstraße für zusätzlich Wohnungen von bis zu 80 zusätzlichen Anwohnern in seiner Breite nicht ausreichend dimensioniert. Zum anderen ist die Einmündung vom Bühlhofweg auf die Luisenhöhe bei zunehmendem Verkehr potenziell erheblich unfallträchtig, zum einen, weil die Abzweigung von Osten her unmittelbar auf die - ebenfalls nicht unproblematische - Einmündung von der Kreisstraße (Langackernstraße) auf die Luisenhöhestraße folgt, zum anderen, weil die Sicht von der Luisenhöhestraße in den Bühlhofweg bei der Bergauffahrt für den von dem Hotel Luisenhöhe kommenden Verkehr Richtung Süden sehr eingeschränkt ist.</p> <p>Des Weiteren besteht bereits jetzt im Ortsteil Langackern eine erhebliche Unterversorgung mit öffentlichen Parkplätzen für Besucher in der Regel sind die Stellplätze auf den Grundstücken mit Fahrzeugen der Bewohner fest belegt. Es ist davon auszugehen, dass diese Situation durch Besucher der Bewohner der Personalthäuser noch einmal deutlich verschärft wird, da im Bühlhofweg auf dem Seitenstreifen zu der Bebauung hin nur Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden sollen und die wenigen Parkplätze auf dem Grundstück selbst direkt einzelnen Bewohnern zugewiesen werden müssen.</p>
B.6	Person 6 (Schreiben vom 28.07.2023)
B.6.1	<p>Der Bebauungsplan baut nicht (wie erforderlich) auf dem Flächennutzungsplan auf. Im Flächennutzungsplan wird das ausgewiesene Gebiet als Abrundung deklariert, so wie auch im vorliegenden Bebauungsplan. Eine Abrundung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das ist eindeutig nicht der Fall, wie die folgende maßstabsgerechte Visualisierung zeigt.</p> <p>Wenn der Bebauungsplan eine Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches wäre, so müsste er den üblichen Anforderungen an eine Abrundungssatzung genügen und sich in der Gestaltung an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren sowie die gebotene Rücksichtnahme, insbesondere auf die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, aufweisen.</p> <p>Die Baukörper sind völlig unpassend und sie zerstören das Ortsbild von Horben nachhaltig. Das Aufstellen von Schaugerüsten ist deshalb vor einer etwaigen Genehmigung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass das im Bebauungsplan definierte Ziel „einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung“ (siehe 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung) offensichtlich nicht erreicht wurde.</p>
B.6.2	<p>In „8 UMWELTBELANGE“ heißt es „Die Auswirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild sind aufgrund der Lage unterhalb der bestehenden Bebauung als gering einzustufen.“ Dem möchte ich entgegenhalten, dass es sich um eine der exponiertesten Lagen in ganz Langackern handelt. Die würfelförmigen Baukörper werden weithin sichtbar sein und das Ortsbild von Langackern dominieren. Die Dichte und Höhe der geplanten Wohnbebauung ist in ganz Horben beispiellos.</p>
B.6.3	<p>Die Parksituation inakzeptabel und wird zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner und der Verkehrssicherheit führen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Parkplätze in der Tiefgarage der GRSL in 600 m Entfernung werden aufgrund der Distanz absehbar nicht genutzt werden.• Die GRSL ist nur begrenzte Zeit (m.E. nach 10 Jahre) an die Bereitstellung der Parkplätze auf dem Hotelgelände gebunden. Diese Zeit entspricht nicht der voraussichtlichen

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Nutzungsdauer der geplanten Gebäude. Daher ist ein solches zeitlich befristetes Modell falsch und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Parkplätze entlang des Bühlhofweg sind nicht nutzbar, da es im Bühlhofweg keine Wendemöglichkeit gibt.</p>
B.7	Person 7 (Schreiben vom 28.07.2023)
B.7.1	<p>Einfügen der Bebauung in die nähere Umgebung</p> <p>Die geplanten fünf Gebäude mit einer voraussichtlichen Höhe von ca. 14,5 m (inkl. Solarmodule auf dem Dach) fügen sich nicht ansatzweise in die Umgebung von Langackern und Horben insgesamt ein. Die Dichte und Art der Wohnbebauung ist einmalig für ganz Horben. Außer dem Hotel Luisenhöhe selbst gibt es in Langackern kein einziges Haus dieser Firsthöhe mit 4 Vollgeschossen und Flachdächern. Die dort geplanten Wohnblöcke/Würfelhäuser finden sich mit ihrem gesamten optischen Erscheinungsbild in der vorhandenen Bebauung in Horben nicht wieder. Durch die sehr exponierte Hanglage wird sich dieser Effekt noch verstärken, die Wohnblöcke werden weithin sichtbar sein und damit das Landschaftsbild und den Siedlungscharakter massiv und nachhaltig verändern.</p> <p>Folglich widerspricht die geplante Bebauung dem Entwicklungsziel von Langackern Horben, das da lautet: „Entwicklung einer, an den bestehenden Siedlungskörper anknüpfenden Wohnbaufläche (Abrundung)“.</p> <p><i>[S. 1 von 15, Fassung: Offenlage, Verwaltungsgemeinschaft Hexental 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes]</i></p> <p>Um den Charakter einer Siedlung zu erhalten, finden sich z.B. auch folgende Auskünfte/Gesetzestexte zu Bebauungsplänen:</p> <p>„Bebauungspläne werden von den Kommunen aus den übergeordneten Flächennutzungsplänen heraus entwickelt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu steuern. So soll ein einheitlicher Siedlungscharakter gewahrt und „Wildwuchs“ von Bauformen verhindert werden. Es geht dabei nicht nur um Stilfragen, sondern auch um den Schutz von Einzelinteressen.“</p> <p>„Im unbeplanten Innenbereich einer kleineren Stadt oder Gemeinde muss sich ein Neubau der vorhandenen Bebauung anpassen. Höhe und bebaute Fläche müssen „mit dort vorhandenen Baulichkeiten vergleichbar“ sein“....“In unbeplanten Bereichen müsse sich ein neues Gebäude „mit seinem gesamten optischen Erscheinungsbild in der vorhandenen Bebauung wiederfinden““.</p> <p><i>[Verwaltungsgericht Mainz Az.: 3 K 1142/18.MZ, Bauplanungsrecht Juraform]</i></p> <p>Jede allmähliche Abrundung muss sich also am bisherigen Erscheinungsbild der Umgebung orientieren. Warum sollen diese Grundsätze nun nicht auch auf das neue Baugebiet angewandt werden? Es ist nicht nachvollziehbar, warum den individuellen Wünschen des Bauträgers GRSL Luisenhöhe exklusiv in vollem Umfang Rechnung getragen wird, ohne sich zu bemühen, der geplanten Bebauung Grenzen zu setzen, damit sich die Häuser in die Umgebung einfügen und der dörfliche Charakter von Horben erhalten bleibt. Es ist bedauerlich und vermutlich Kalkül, dass die Bauherrin keine 3D Projektion der Häuser zur Verfügung stellt und somit die Bevölkerung (und die Gemeinderäte ?!) das tatsächliche Ausmaß der Bebauung kaum begreifen kann.</p>
B.7.2	<p>Bevölkerungsdruck und Infrastruktur in Langackern</p> <p>Abgesehen davon, dass es äußerst fraglich ist, ob das Hotel Luisenhöhe tatsächlich Wohnraum für bis zu 80 Mitarbeiter benötigt, wird die zu erwartende weitere Bevölkerungszunahme in Langackern zu einer erheblichen Belastung der Infrastruktur (z.B. Verkehrswege und Parkplätze) führen. Völlig absurd ist die Behauptung, dass die Mitarbeiter des Hotels, die in den Wohnblöcken untergebracht werden sollen, die Verkehrssituation in Horben nicht verschärfen werden, da sie angeblich nur zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sein werden. Es ist stark</p>

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>davon auszugehen, dass die Mitarbeiter auch mit dem Auto in die Stadt zum Einkaufen fahren werden und auch Besucher von außerhalb mit dem Auto kommen werden. Zudem ist, wie der Investor von GRSL bereits öffentlich zugegeben hat, geplant, weitere Mitarbeiter der GRSL des Standortes Mooswald in Horben unterzubringen. Es ist daher auf jeden Fall zu erwarten, dass der Verkehr in Horben weiter zunehmen wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die geplante Anzahl von Parkplätzen (15 Stellplätze für bis zu 80 Mitarbeiter) diesen Bedarf nicht annähernd decken wird. Es ist auch unrealistisch anzunehmen, dass die Anwohner bereit sein werden, 1,2 km (hin und zurück) zu Fuß zu gehen, um die Tiefgaragenplätze der GRSL zu nutzen. Es ist daher damit zu rechnen, dass Autos entlang des Bühlhofweges unerlaubt abgestellt werden.</p> <p>Der enorme Bevölkerungsanstieg wird somit zu einer erheblichen Belastung der ohnehin schon prekären Verkehrssituation in Horben Langackern führen.</p>
B.8	Person 8 (Schreiben vom 28.07.2023)
B.8.1	Städtebauliches Konzept Die Planung passt weder allgemein zu Horben noch konkret zu dem Grundstück. Stellungnahme: <ul style="list-style-type: none">○ Die geplanten Gebäude fügen sich offensichtlich nicht ein.○ Nach der vorliegenden Planung werden fünf „Fremdkörper“ in den Hang gesetzt. Ein Gebäude-Riegel wird in den Hang gesetzt, weder zu Horben noch zu der Umgebungsbebauung passend.○ Fünf Gebäude sind für die Grundstücksgröße deutlich zu viel, eine Luftigkeit zwischen den Gebäuden fehlt, auf zu kleinem Platz werden zu viele Gebäude zusammengedrängt.○ Die Hangsituation wird nicht aufgenommen.○ Mir ist kein Gebäude in Horben mit einer derartigen Höhe bekannt.○ Flachdächer gibt es in Horben-Langackern (abgesehen von der Luisenhöhe selbst) nicht, die städtebauliche Linie wird verlassen.○ Die Begründung passt nicht: <i>„hochwertigen Wohnbebauung mit entsprechenden Freiflächen“</i>: Warum hochwertig und wo sind die Freiflächen bei der geplanten dichten Grundstücksnutzung? <i>„Berücksichtigung des im Osten angrenzenden Siedlungsbestand“</i>: Im Gegenteil gibt es einen deutlichen Bruch durch den Maßstabssprung und die Flachdächer, dichte Bebauung, <i>„...bestehende Hangsituation städtebaulich gut einfügen“</i>: Ein Einfügen in die Hangsituation wäre doch beispielsweise eine gestufte Bauweise, die dem Hangverlauf folgt, nicht wie vorliegend ein massiver Gebäuderiegel, <i>„entspricht ortstypischen Baustruktur“</i>: Das Gegenteil ist der Fall.○ Vorschlag: Wie bereits von anderer Seite vorgeschlagen: Vier Gebäude, Bebauung mit jeweils drei Geschossen, Gebäudehöhe maximal 9,5 Meter, oberste Geschoss als Dachgeschoss, Satteldach. Das würde zu Horben, der Umgebung und auch zu dem Kaufpreis passen.
B.9	Person 9 (Schreiben vom 28.07.2023)
B.9.1	Erschließung/Verkehr Es läge eine ökonomische Erschließung der Baufläche und der geplanten Gebäude über den bestehenden Bühlhofweg vor: Tatsächlich handelt es sich um eine einspurig befahrbare Gemeindenebenstraße, deren Kapazität das erwartbare Fahrzeugaufkommen von

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>Bewohnerinnen aus geplanten ca. 80 Wohneinheiten zusätzlich zum Verkehr der Anwohner*innen und des landwirtschaftlichen Betriebes im vorhandenen Ausbaustand nicht aufnehmen können wird.</p>
B.9.2	<p>Bebauung</p> <p>Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung: die bestehende bauliche Umgebung steht u.a. mit zwei Einfamilienhäusern/Gärten im krassen Gegensatz zu den geplanten fünf Gebäudekomplexen in Form von Wohntürmen mit bis zu vier Geschossen.</p>
B.9.3	<p>Artenschutz</p> <p>Die Beachtung des Artenschutzes auf der gesamten Baufläche sowie der angrenzenden Grünflächen westlich und südlich des zu bebauenden Grundstückes ist nicht möglich. Es kommt durch die Intensität der Bebauung (ähnelt einer innerstädtischen Wohnbebauung) zu einer nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes, insbesondere der Vernichtung von wesentlichen Biotopflächen, die derzeit eine günstige Verbindung zu den Landschaftsschutzflächen westlich des Bühlhofweges und südlich Richtung Hauptort (Wacht) aufweisen. Diese ökologisch bedeutsame Flächennutzung wird durch die zur Bebauung vorgesehene große Fläche be- und zerschnitten und damit wesentlich beeinträchtigt. Selbst für interessierte Laien sind die ökologische Bedeutsamkeit der Flächen leicht erkennbar wie etwa durch die zu beobachtenden unterschiedlichen Vogelarten, wie z.B. mindestens zwei Paare des Rotmilans, Ringeltauben, Turm-Falken, Graureiher, Schwarz- und Grünspechte, Weißstörche nach jeweiliger zweimaliger Mahd/a, viele Kleinvogelarten und Kleinsäuger (Feldhase) und Raubwild (Fuchs, Stein- und Baumarder, Dachs); die Belassung eines kleinen Feldgehölzes stellt in diesem Kontext keine Abmilderung dar.</p>
B.10	<p>Person 10 (Schreiben vom 27.07.2023)</p>
B.10.1	<p>Überlastung der Verkehrsinfrastruktur</p> <p>Durch den vorgesehenen Betrieb der neuen Luisenhöhe wird der Verkehr in der Luisenhöhestraße durch Hotel- und Tagesgäste, Mitarbeitende und Zulieferer weiter erheblich zunehmen (s. Anlage 3).</p> <p>Das Verkehrsaufkommen im Bühlhofweg soll durch organisatorische Maßnahmen der Luisenhöhe begrenzt werden. Diese Maßnahmen der Luisenhöhe werden jedoch nur greifen, solange sie deren Mitarbeitende betreffen. Sollten die Apartments an andere Personen vermietet werden, werden diese sehr wahrscheinlich nahe zu ihrer Wohnung parken wollen. Außerdem sind entlang des Bühlhofweges weitere Wohn-Neubauten geplant. All dies zusammen wird zu einem höheren Verkehrsaufkommen auch im Bühlhofweg führen.</p> <p>Bereits heute sind an der Einmündung des Bühlhofweges in die Luisenhöhestraße nahezu täglich kritische Verkehrssituationen zu beobachten.</p> <p>Ohne verkehrlenkende Maßnahmen wird an dieser Kreuzung ein Unfallschwerpunkt entstehen.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Auswirkungen auf den lokalen Verkehr. Es sind keine Maßnahmen-Planungen der Gemeinde Horben erkennbar, die zu einer nachhaltig wirksamen und zuverlässig wirkenden Begrenzung der Emissionsbelastung der betroffenen Anwohner sowie der allgemeinen Verkehrssicherheit vor Ort führen können. Hier zeigt sich auch das Fehlen einer städtebaulichen Konzeption, wie sie das Bundesbaugesetz erwartet.</p>
B.11	<p>Person 11 (Schreiben vom 26.07.2023)</p>
	<p>Ein weiterer Aspekt ist der Wasserverbrauch für ca. 60-80 zusätzliche Personen zu den derzeit 1201 Einwohnern und den etwa 450 - 500 jährlichen Feriengästen. Schon jetzt wird in allen</p>

**Nach Einschätzung der Gemeinde Horben wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen aus der Offenlage**

Nr.	Stellungnahmen von
	Medien vor Wasserknappheit gewarnt - wovon wohl auch Horben betroffen ist, siehe Bau einer Wasserleitung, die aber erst in einigen Jahren fertiggestellt sein wird.