

# Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts (GVV)

Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



## Öffentliche Bekanntmachung

### Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Bereich der Gemeinde Horben

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental hat am 30. März 2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Bereich der Gemeinde Horben gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Horben. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik ist geplant, am südwestlichen Ortsrand des Ortsetters „Langackern“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 97 ein Wohngebiet zu entwickeln und im nachfolgenden Verfahren durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Im Vergleich zu der ursprünglichen Planung sieht die überarbeitete Planung vor, die Fläche des Gebiets „Langackern II“ zu reduzieren und auf das Grundstück mit der Flst.Nr. 97 zu beschränken. Eine Erweiterung nach Süden auf Flst.Nr. 96 (nordwestlicher Teil) ist nach dem Votum der Gemeinde Horben nicht mehr Bestandteil der Planungen. Durch dieses Vorhaben entsteht im Zusammenhang mit der angrenzenden Bestandsbebauung insgesamt eine sinnvolle Siedlungsabrundung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental ist diese Fläche jedoch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und muss deshalb zunächst auf der Ebene des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche geändert werden. Gleiches gilt für den Änderungsbereich 2 (Flst. Nrn. 162, 162/8), wo im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Zufahrtsstraße zum Schluckenhof künftig ebenfalls eine Wohnbebauung entstehen soll.

Durch die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass in den Änderungsbereichen 1 und 2 ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Notwendig hierfür ist auch, dass in beiden Bereichen die bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze entsprechend zurückgenommen werden muss.

Um die Wohnbauflächen für Änderungsbereiche 1 und 2 ausweisen zu können, soll im Gegenzug auf die im FNP bisher dargestellte Wohnbaufläche (H04) am südlichen Ortsrand von Horben (Änderungsbereich 3) aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und der nicht verfügbaren Grundstücksfläche im Sinne eines Flächentauschs weitgehend verzichtet werden. Die auf dem Flst.Nr.189 geplante Wohnbaufläche H04 soll nach Maßgabe des Änderungsbereichs 3 zu großen Teilen wieder in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Es handelt sich demnach um einen Flächentausch, durch den keine zusätzlichen Wohnbauflächen erzeugt werden. Auch ist geplant an dieser Stelle das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu erweitern, um die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets auf der Fläche des Änderungsbereichs 1 und des Änderungsbereichs 2 zu kompensieren.

Die Herausnahme der Änderungsbereiche 1 und 2 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes, wird die Gemeinde Horben rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss über die 5. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragen.

### **Lage der Änderungsbereiche**

Die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst drei Änderungsbereiche.

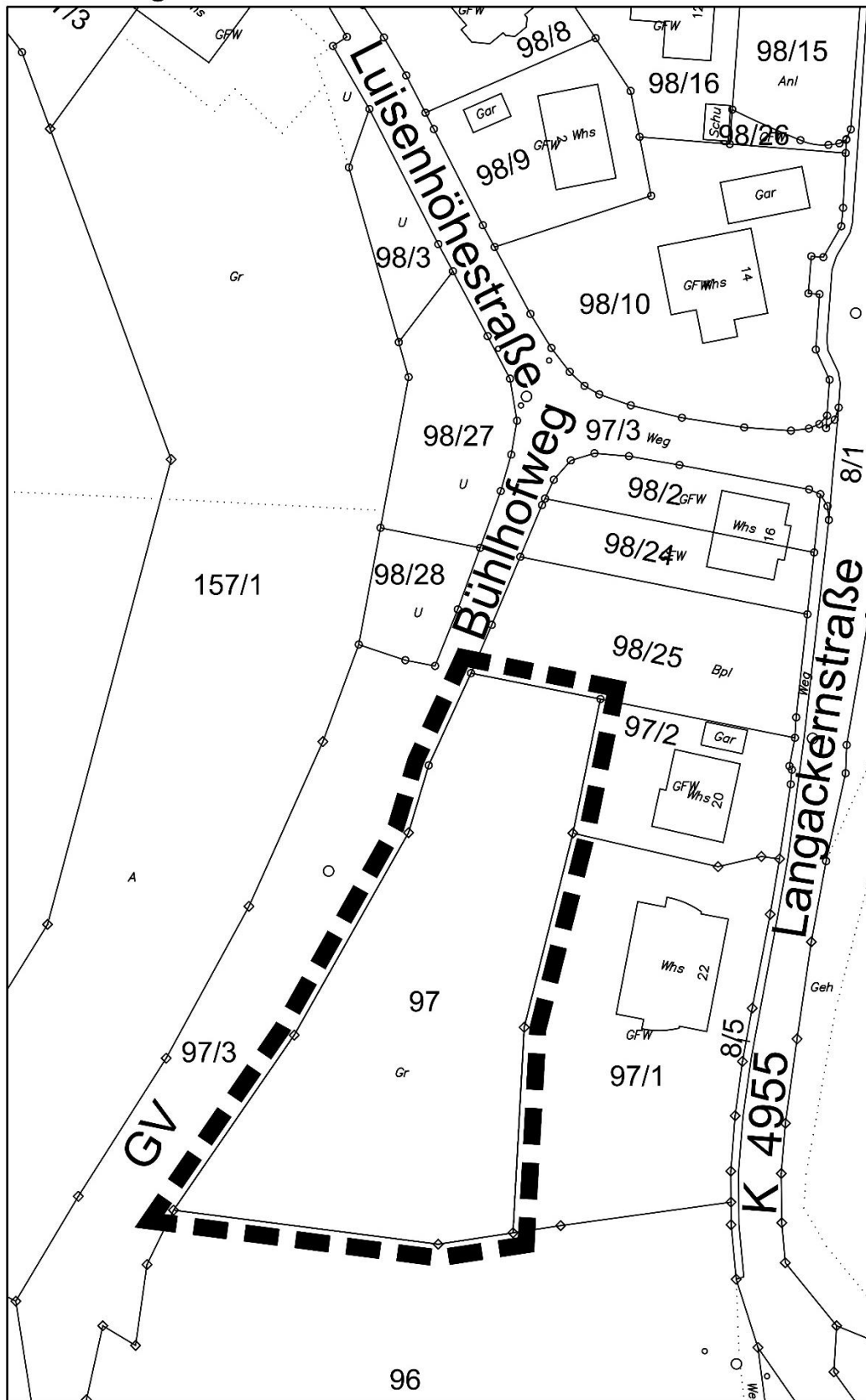
Der Änderungsbereich 1 im Bereich „Langackern II“ mit einer Größe von ca. 0,25 ha umfasst das Grundstück mit der Flst. Nr. 97, schließt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und ist über die bestehende Straße „Bühlhofweg“ in ökonomischer Weise an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 0,11 ha umfasst die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 162 (teilweise) und 162/8 und schließt im Süden und Osten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und östlich verläuft die Straße Heubuck. Im Osten befindet sich der landwirtschaftlich genutzte „Schluckenhof“.

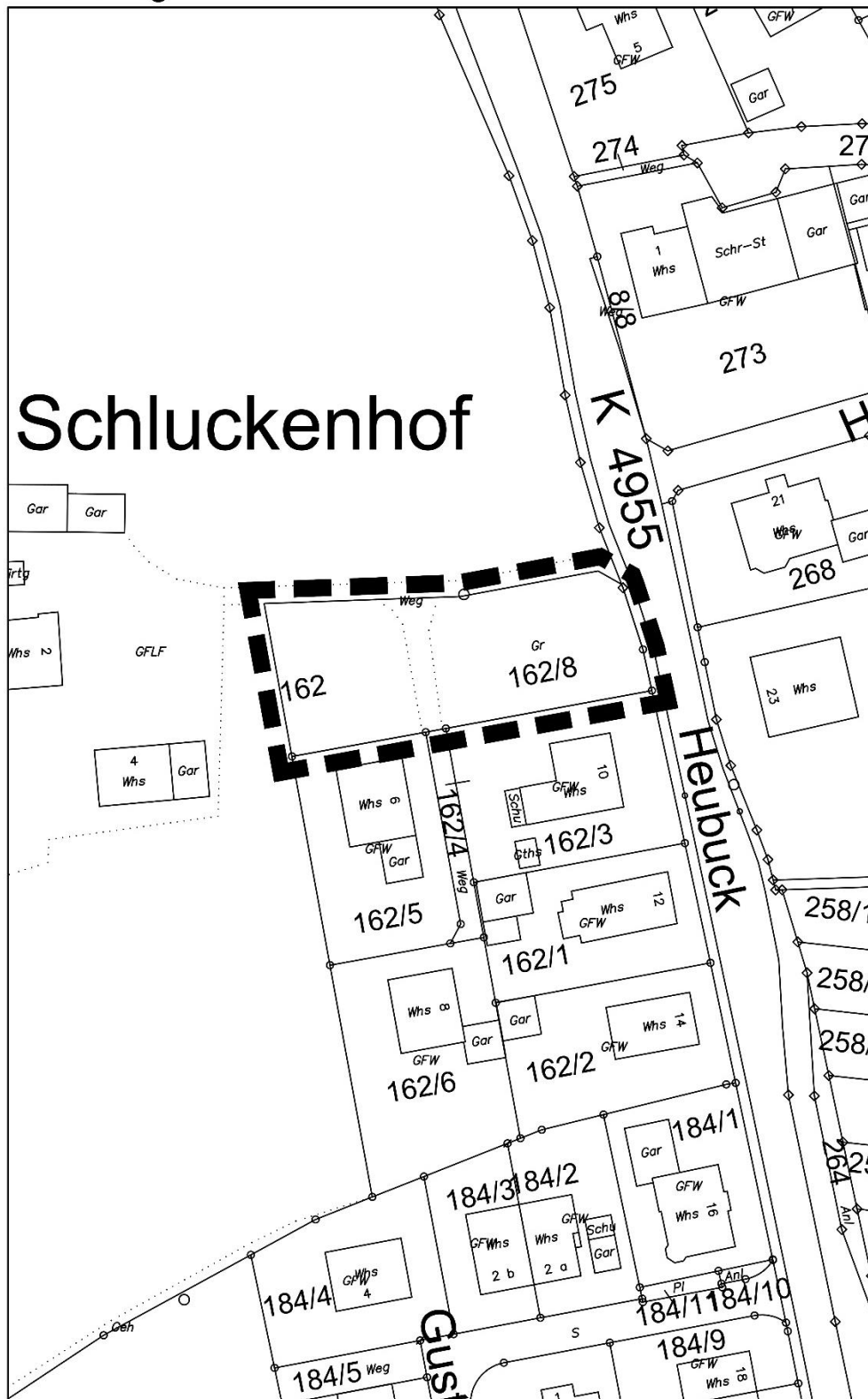
Der Änderungsbereich 3 mit einer Größe von ca. 0,36 ha liegt auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 189 (teilweise) und schließt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung sowie im Westen an landwirtschaftliche Flächen an.

Im Einzelnen gelten die drei Deckblätter des Entwurfs der 5. punktuellen Änderung vom 30.03.2023. Die Planbereiche sind in den folgenden Kartenausschnitten dargestellt:

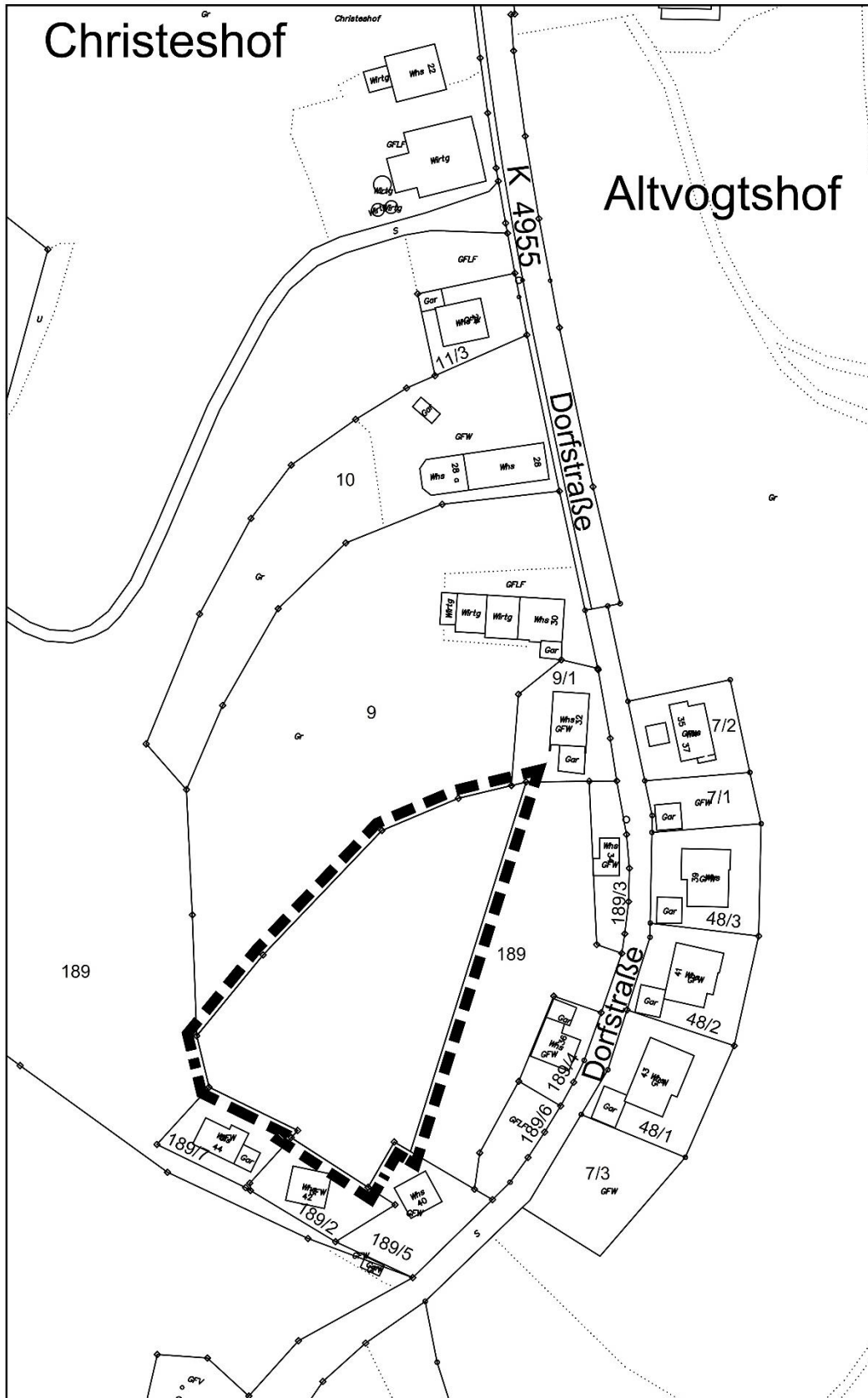
# Änderungsbereich 1



# Änderungsbereich 2



# Änderungsbereich 3



Der Entwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung, Flächensteckbriefen, Standortalternativenprüfung, Umweltbericht, spezieller

artenschutzrechtlichen Prüfung – Relevanzprüfung, schalltechnischer Stellungnahme und Stellungnahme zu den Geruchs- und Staubimmissionen vom

**24. April 2023 bis einschließlich 26. Mai 2023 (Auslegungsfrist)**

im Rathaus der Gemeinde Horben, Hauptverwaltung, Dorfstraße 2; 79289 Horben, zur Einsichtnahme wie folgt öffentlich ausgelegt:

Montag und Donnerstag 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr,  
Mittwoch 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Ergänzend können weitere Termine unter der Tel.Nr. 211 6980 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 statt:

Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr,  
Montag, Dienstag, Donnerstag 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,  
Mittwoch zusätzlich vormittags von 07:30 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Fragen zu den Planunterlagen können auch zu den vorgegebenen Zeiten telefonisch unter Tel. Nr. 40161-54 gestellt werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Hexental unter <https://www.vghexental.de/aufgaben-kontakt/flaechennutzungsplan> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen für den Entwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Grünordnungsplan sowie FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Wälder bei Wyhlen“ vom 18.07.2017 (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:
  1. auf die Flora und Fauna:  
Informationen zum Bestand sowie zu dem im Plangebiet aktuell als Ausgleichsfläche geplanten Kiesbiotop und 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 potentiellen Konflikten mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wälder bei Wyhlen“. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (bes. Vögel) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.
  2. 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;
  3. auf die Landschaft:  
Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;

4. auf das Klima:

Informationen über die vrs. relativ geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;

5. auf den Menschen:

Informationen zur Gewerbelärmbelastung von Menschen nördlich des Geltungsbereichs. Informationen über Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung auf ein gesundheitsverträgliches Maß;

6. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung.

7. auf Kulturgüter:

Informationen zu potentiellen Beeinträchtigungen von Kulturgütern (denkmalgeschützten Gebäuden) außerhalb des Plangebietes sowie über Maßnahmen zur Minderung dieser Beeinträchtigungen.

- **Artenschutzgutachten zu Vögeln und Fledermäusen.**

Kartierung windkraftempfindlicher Vogelarten; Modellierungen zu Vorkommen windkraftempfindlicher Fledermausarten. Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

- **Fachgutachten zur Natura 2000-Verträglichkeit (FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ und VSG „Mittlerer Schwarzwald“).**

Darstellung der FFH-Arten/-Lebensräumen bzw. geschützten Vogelarten. Bewertung der Verträglichkeit der Windkraftplanungen mit den jeweiligen Schutzziele der Natura 2000-Gebiete. Folgerungen für die Flächenkulisse.

- **Schalltechnische Stellungnahme**

Gutachterliche Einschätzung, ob Lärmschutzanforderungen für die Umwandlung des Änderungsbereichs 2 in Wohnbaufläche auf die Bebauungsplanebene verlagert werden können.

- **Stellungnahme zu den Geruchs- und Staubimmissionen auf den Flurstücken 162 und 162/8 im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Hexental**

Gutachterliche Einschätzung, inwiefern Geruchs- und Staubimmissionen der Wohnbauflächenentwicklung im Änderungsbereich 2 entgegenstehen könnten.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 320 Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 19.09.2022: Es wird zu bedenken gegeben, dass aufgrund der klimatischen Veränderungen in der Vergangenheit, teilweise heute schon Schüttungsrückgänge der Quellen zu verzeichnen sind. Setzt sich diese Tendenz fort, gehen wir davon aus, dass das bereitgestellte Trinkwasserangebot in Zukunft in der Gemeinde Horben nicht mehr ausreichend sein könnte.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 19.09.2022: Die Änderungsbereiche 1 und 2 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Horben“. Für die abschließende Beschlussfassung über die Planung bedarf es der Herausnahme der Flächen und somit der vorherigen Änderung der betreffenden Schutzgebietsverordnung.

In Bezug auf den Änderungsbereich 2 können immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Nähe zum westlich gelegenen „Schluckenhof“ nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird angeregt, die Begründung noch um entsprechende Prognosen zur Konfliktlage und -lösung (Lärm, Staub, Gerüche, etc.) zu ergänzen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 19.09.2022: Die vorgesehenen Teilflächen der zukünftigen Baugrundstücke Nrn. 97, 162 und 162/8, Gemarkung Horben, befinden sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet „Horben“. Die vorgesehene Bebauung läuft dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwider. Im Weiteren soll das Flst.Nr. 189, Gemarkung Horben, neu in das LSG „Horben“ aufgenommen werden. Aus diesem Grund ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet zu ändern und der Bereich aus dem Schutzgebiet zu entlassen.

Im Änderungsbereich 1, auf Flst.Nr. 97, befindet sich eine FFH-Flachland-Mähwiese „Mähwiesen W Langackern“ (magere Flachlandmähwiese), der Wertstufe B. Diese ist seit dem 01.03.2022 auch nach § 30 BNatSchG gesetzlich als Biotop geschützt.

In die „Vorgaben zur verbindlichen Bauleitplanung“ des Steckbriefs ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch eine Eingrünung des Baugrundstücks Flst.Nr. 97 in westlicher Richtung als Fortsetzung der als Biotop geschützten Feldhecke „Feldhecke am Bühlhofweg auf Flst.Nr. 96, Gemarkung Horben, aufzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass beide Änderungsbereiche 1 und 2 als Jagdhabitats von Fledermäusen genutzt werden. Darüber hinaus dürfte es sich bei der Feldhecke im Änderungsbereich 1 um eine Leitstruktur handeln. Neben der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 sind auf Bebauungsplanebene weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldhecke vor Störungen (Licht, Lärm) vorzusehen, um die Funktion als Leitstruktur dauerhaft zu gewährleisten. Dienlich wäre z.B. die Einrichtung eines Pufferbereichs als öffentliche Grünfläche zwischen der Feldhecke und der geplanten Bebauung. Auch sollten die zukünftigen Festsetzungen eine sparsame und fledermausfreundliche Beleuchtung des Baugebiets vorschreiben.

Hinweis, dass gemäß der Neufassung des § 22 Abs. 2 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten, Stellungnahme vom 19.09.2022: Im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans ist ggf. ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Die Belange des BBodSchG sind in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch Bodenversiegelungen verursacht. Zunächst sollte somit die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung so gering wie möglich gehalten werden. Ein Ausgleich der versiegelten Flächen ist wünschenswert, z.B. in Form einer Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle. Außerdem sollte das unbelastete Niederschlagswasser (wie z.B. von den Dachflächen) möglichst vor Ort versickert werden.

In den Unterlagen wurde das Thema Oberflächengewässer berücksichtigt. Das Thema Starkregen ist noch unberücksichtigt und sollte spätestens auf Bebauungsplanebene untersucht und aufgenommen werden.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 580 Landwirtschaft, Stellungnahme vom 19.09.2022: Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs 1 im Landschaftsschutzgebiet und Anteile einer FFH-Mähwiese werden auf Ebene der Bebauungsplanung externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Änderungsbereich 2 ist knapp 80 m vom Wirtschaftsgebäude mit Viehunterstand entfernt. Änderungsbereich 3 wird als Weide genutzt. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht so nahe an bestehende landwirtschaftliche Betriebe,



insbesondere an Betriebe mit Tierhaltung heranrücken, da ansonsten Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu befürchten sind.

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde zu beteiligen.

Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

- Zweckverband Wasserversorgung Hexental, Stellungnahme vom 02.08.2022 und 13.10.2020: Die Gemeinde Horben bezieht ihr Trinkwasser bisher vorrangig aus eigenem Quellwasser. Bei Wasserknappheit besteht eine Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Hexental (ZWV Hexental). In den letzten Jahren musste die Gemeinde Horben vermehrt auf die Versorgung durch den ZWV Hexental zurückgreifen. Bereits durch den Bau des Gesundheitsressorts Luisenhöhe ist von einem weiteren stark erhöhten Wasserverbrauch auszugehen. Der ZWV weist darauf hin, dass die Versorgungssicherheit an ihre Grenzen stoßen könnte. Durch die Planung neuer Neubaugebiete muss von weiterem Wasserbedarf ausgegangen werden.
- Landesnaturschutzverband BW, Stellungnahme vom 22.09.2022: Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Horben“. Es handelt sich um einen landschaftlich sehr exponierten Hügel, der Teil des Horbener Rückens ist. Ziel des Landschaftsschutzgebiets ist es aber, dass die landschaftliche Wirkung des Horbener Höhenrückens als freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Prägung erhalten bleibt. Zudem wird durch die geplante Bebauung der vorbeiführende Wanderweg beeinträchtigt.

Aus Begehungen Anfang März hinsichtlich (Grünland-)Vegetation, Schmetterlings-Futterpflanzen oder ähnlichem können keine belastbaren Aussagen getroffen werden. Daher bemängelt der Landesnaturschutzverband die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden bei der

- Gemeinde Horben, Dorfstraße 2 in 79289 Horben, Telefon-Nr. 211 6980, [gemeinde@horben.de](mailto:gemeinde@horben.de)

oder

- Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11 in 79249 Merzhausen, Telefon-Nr. 40161-54, [rathaus@merzhausen.de](mailto:rathaus@merzhausen.de).

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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Merzhausen, den 31. März 2023

Dr. Christian Ante  
Verbandsvorsitzender