

Gemeinderat 13.11.2018 TOP 4 a.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ in Horben

Beschlussantrag

- **Beratung über die eingegangene Anregungen und Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 (1) BauGB**

Ziele und Zwecke der Planung

Am Standort des traditionsreichen Gasthauses und Hotels Luisenhöhe in der Gemeinde Horben bei Freiburg im Breisgau will die Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe GmbH & Co. KG, GRSL Köln, ein modernes Resort-Hotel mit 71 Zimmern und 17 Suiten, Wellness-/Fitness-Bereich, Innen- und Außengastronomie, Bankett- und Tagungsräumen sowie Parkdeck und Außenanlagen errichten.

Zur Erreichung einer optimalen Lösung dieser Aufgabenstellung wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung fünf regional und überregional renommierte Architekturbüros eingeladen, entsprechende Konzepte und Entwürfe einzureichen. Das Preisgericht empfahl dem Auslober einstimmig, die Arbeit des Büros Geis und Brantner aus Freiburg mit dem ersten Rang zu würdigen und der weiteren Entwicklung des Projekts zugrunde zu legen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, auf dem Grundstück ein Resorthotel zu entwickeln. Die Projektkonzeption des Wettbewerbsentwurfs wurde in den vergangenen Monaten weiterentwickelt und präzisiert, sodass nunmehr der dem Projekt entsprechende Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht für die Offenlage erarbeitet werden konnten. Zugleich wurden die planungsrechtlich relevanten Fachgutachten zur Realisierung des Projekts erstellt. Hierzu gehören ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten.

Bisherige Informationen und Beratungen

Unmittelbar nach einer Presseinformation zum Ergebnis des Wettbewerbs wurde am 18.10.2016 der Gemeinderat informiert. Eine Bürgerinformation zum Projekt fand am 03.11.2016 um 18.30 Uhr in der Gemeindehalle der Gemeinde Horben statt.

In seiner Sitzung vom 14.12.2016 beschloss der Gemeinderat Horben nach einer erneuten Information und Diskussion für die weitere Planung des „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ den Entwurf des Büros Geis und Brantner, Freiburg zugrunde zu legen.

In der Sitzung am 31.01.2017 wurden durch den Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan sowie der Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Am 08.08.2017 fand eine weitere Information des Gemeinderats zum aktuellen Stand der Planung und der vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse in einer informellen Sitzung des Gemeinderates statt.

Am 12.09.2017 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gebilligt und gleichzeitig die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung wurde von Oktober bis November durchgeführt. Zusätzlich wurde am 11.10.2017 eine Bürgerinformation veranstaltet. Innerhalb der Beteiligungsfrist haben sich neben den

Behörden und den Trägern öffentlicher Belange auch viele BürgerInnen am Verfahren beteiligt. Daraufhin konnten der Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht sowie die Gutachten (Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung) für die Offenlage erarbeitet werden. Die Offenlage wurde daraufhin am 30.01.2018 im Gemeinderat beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im März durchgeführt. Da es danach noch zu einer geringfügigen Anpassung des Baufensters kam, wurden die untere Naturschutzbehörde sowie der Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB parallel zur Offenlage erneut beteiligt. Die Offenlage fand zwischen dem 04.06.2018 und dem 06.07.2018 statt.

Änderung des Flächennutzungsplans

Das notwendige Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 03.04.2017 eingeleitet und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage eines Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung sowie eines Scoping Papiers zwischen dem 27.06.2017 und dem 04.08.2017 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen konnten bereits in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden. Die FNP-Änderung wurde in der April-Sitzung der VG Hexental zur Offenlage beschlossen und parallel zum Bebauungsplan zwischen dem 04.06.2018 bis 06.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Beschlüsse

- **Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken.**
- **Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.**

Gremium		Gemeinderat
Sitzung		Öffentlich
Sitzungstag		13.11.2018
Aktenzeichen		625.21
Bearbeiter		Veronique Hermann

Beratungsvorlage zu TOP 2

Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Hexental;
- Bestellung der Mitglieder und Stellvertreter

Sachverhalt:

Die Bestellung des Gremiums des Gutachterausschusses erfolgte zuletzt mit Beschluss der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 19. November 2014. Die Amtszeit beträgt nach § 2 Abs. 1 der Gutachterausschuss-VO vier Jahre und läuft zum 31. Dezember 2018 ab. Die Gutachter aus den einzelnen Verbandsgemeinden sind somit neu zu bestellen und hiernach förmlich von der Verbandsversammlung in der nächsten Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft zu wählen. Bei der Mitwirkung im Gutachterausschuss handelt es sich um eine ehrenamtliche Tätigkeit.

Die fünf gewählten Gutachter und der Vorsitzende treffen sich ab der neuen Bestellung bei jedem anstehenden Gutachten und legen gemeinsam die neuen Bodenrichtwerte für die Zukunft fest.

Für die Gemeinde Horben wird der Gutachter und als Stellvertreter vorgeschlagen. Die endgültige Berufung erfolgt durch die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental.

Anstehende Änderungen im Grundsteuerrecht machen über die heutige Beschlussfassung hinaus mittelfristig die Prüfung möglicher Alternativen, ggf. in Form größerer Kooperationen notwendig, um auch künftig den gesetzlichen Anforderungen gerecht werden zu können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat benennt für die Gemeinde Horben in den Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Hexental und als Stellvertreter/in, für die neue Amtsperiode von vier Jahren vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2022.
2. Die Notwendigkeit zur künftigen Prüfung möglicher Alternativen aufgrund anstehender Änderungen im Grundsteuerrecht, ggf. auch in Form größerer Kooperationen wird zur Kenntnis genommen.

Gremium		Gemeinderat
Sitzung		Öffentlich
Sitzungstag		06.11.2018
Aktenzeichen		632.6-30.12
Bearbeiter		Sabine Grunau

Beratungsvorlage zu TOP 3

Neubau einer Doppelhaushälfte; Bauvoranfrage Heubuck 72, FIST.Nr. 252/1

I. Allgemeine Bemerkungen

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück ist eine Doppelhaushälfte geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schluchtenhäusle“, 4. Änderung.

Die eingereichte Entwurfsplanung entspricht nicht komplett den maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung ist der Anlage zu entnehmen.

Im Rahmen dieser Bauvoranfrage werden folgende Befreiungstatbestände abgefragt:

1. Überschreitung der Traufhöhe nach Ziffer 1.2.1.1 der Festsetzungen um 0,50 m.
(Festgesetzt 4,00 m, geplant 4,50 m)
2. Überschreitung der Wandhöhe nach Ziffer 1.2.1.2
Bergseits: Überschreitung um 1,10 m (Festgesetzt 3,50 m, geplant 4,60 m)
Talseits: Überschreitung um 0,70 m (Festgesetzt 6,50 m, geplant 7,20 m)
3. Überschreitung Baugrenze mit einem Erker als untergeordnetem Bauteil nach Ziffer 1.3.1 um 0,90 m bzw. 8 %
(Festgesetzt „untergeordnet“. Dies entspricht lt. LBO 30 % der Hauslänge. Hier 3,60 m, geplant 4,50 m)

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt oder - versagt – gemäß §§ 31 und 36 BauGB das Einvernehmen zu den gestellten Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Heubuck 72, FIST.Nr. 252/1.

Anlage:

- Begleitschreiben zur Bauvoranfrage vom 16.10.2018

Gremium		Gemeinderat
Sitzung		Öffentlich
Sitzungstag		13.11.2018
Aktenzeichen		632.6-30.12
Bearbeiter		Sabine Grunau

Beratungsvorlage zu TOP 4 b.

**Neubau eines Hotels mit 184 Betten (83 Zimmer), Großgarage mit 135 Stellplätzen, Versammlungsstätte, Restaurant, Wellnessbereich mit Schwimmbecken, Außensaunagebäude mit Liegepavillon;
Luisenhöhestr. 14, FSt.Nrn. 135, 135/1, 155**

I. Allgemeine Bemerkungen

Der geplante Neubau des Hotels liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“, der in der heutigen Sitzung als Satzung beschlossen wurde.

Mit dem Bauantrag wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Dabei geht es um die festgesetzten Baumstandorte. Der Bebauungsplan sieht jedoch geringfügige Abweichungen in begründeten Fällen vor.

Im Bereich der Hotelzufahrt/Anlieferung sind zwei Baumstandorte festgesetzt. Zur Erhaltung der Bestandskastanien wurde die Hotelzufahrt in Richtung Osten abgerückt. An dieser Stelle sieht der Bebauungsplan jedoch zwei Baumpositionen vor. Diese sollen in den angrenzenden Grünflächen positioniert werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ sind eingehalten.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt oder - versagt – gemäß § 31 und § 36 BauGB das Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau eines Hotels mit 184 Betten (83 Zimmer), Großgarage mit 135 Stellplätzen, Versammlungsstätte, Restaurant, Wellnessbereich mit Schwimmbecken, Außensaunagebäude mit Liegepavillon, Luisenhöhestr. 14, FSt.Nrn. 135, 135/1, 155

FingerHaus GmbH · Auestraße 45 · 35066 Frankenberg

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
-Bauaufsichtsamt-
Stadtstr. 2
79104 Freiburg

Auftragsabwicklung

Gundula Wagener
06451 504-612
Datum 30.08.2018,
16.10.2018
BV-Nr.: 18111

Unterschrieben von Cerstin Arnold per Fax an 0761 2187 77 4111

Aktenzeichen B1801868

Bauvoranfrage: Neubau einer Doppelhaushälfte

Bauort: Heubuck 72, 79289 Horben
 Gemarkung Horben, Flurstück 252/1

Bauherr: Kraft, Lutz und Sarah
 Dorfstraße 2a, 79289 Horben

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Etchika Badzies,

Die 6-köpfige Familie Kraft plant auf dem o.g. Grundstück den Neubau einer Doppelhaushälfte an die bereits bestehende Doppelhaushälfte des Flurstücks Nr. 252/2.

Das geplante Wohnhaus soll ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von 1,25 m haben. Aufgrund des abschüssigen Geländes ist ein Kellergeschoss sinnvoll und eingeplant. Das Grundstück hat ein starkes Gefälle straßenabwärts und macht eine Überschreitung der nach B-Plan zulässigen Wandhöhe von 6,50 m talseitig um ca. 0,70 m und der zul. Traufhöhe von 3,50 m bergseitig um ca. 1,10 m erforderlich.

Die Eheleute Kraft benötigen und planen im Dachgeschoss 3 Kinderzimmer, die aufgrund der durch das Baufenster begrenzten Grundfläche nur mit einer Kniestockerhöhung funktionsfähig gemacht werden können.

Aus energetischer Sicht wird ein energieeffizientes Wohnhaus in Holzständerbauweise geplant, dessen Bauteile entsprechend stark dimensioniert werden müssen. Durch eine höhere Decken- und Dachkonstruktion ergibt sich automatisch eine im Vergleich zum konventionellen Bau höhere Traufhöhe. Alle übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wie Dachform, Dachneigung und Firsthöhe werden selbstverständlich eingehalten.

Die Abstandsflächen werden trotz der geplanten Kniestockerhöhung eingehalten, die Gesamthöhe sowie die Firstrichtung werden eingehalten; somit ergeben sich keine Nachteile für die Nachbargrundstücke.

Zudem ist die Erweiterung des Wohnzimmers durch einen Erker mit Abmessungen 4,50 m x 1,02 m geplant, dessen Länge das max. Maß von 30% der Gesamtlänge (für untergeordnete

FingerHaus GmbH
Auestraße 45 · 35066 Frankenberg / Eder
Telefon +49 6451 504-0 · Fax +49 6451 504-100
info@fingerhaus.de · www.fingerhaus.de

Geschäftsführer:
Klaus Cronau, Dr. Mathias Schäfer
Handelsregister: Marburg HRB 3889
USt-IdNr: DE113068772

Volksbank Mittelhessen eG
BLZ 513 900 00 · KTO 19761703
BIC VBMHDE33
IBAN DE64513900000019761703

Sparkasse Waldeck-Frankenberg
BLZ 523 500 05 · KTO 5023338
BIC HELADEF1KOR
IBAN DE8952350005000502338

Commerzbank Korbach
BLZ 520 400 21 · KTO 330041500
BIC COBADE33XXX
IBAN DE86520400210330041500

FingerHaus GmbH - Auestraße 45 - 35066 Frankenberg

Bauteile) überschreitet. Durch das Raumprogramm, das einer Großfamilie gerecht werden soll, und aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundfläche ist die Baugrenzen überschreitende Erweiterung des Wohnraums durch den o.g. Erker geplant, dessen Größe den betreffenden Wohnraum sinnvoll und im nötigen Maße ergänzt.

Aus bereits geschilderten Platzgründen ist das festgesetzte Baufenster mit der Bebauung komplett ausgeschöpft.

Die beantragten Befreiungen sind aus unserer Sicht städtebaulich vertretbar. Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und es entsteht keine Beeinträchtigung des gesamten Straßenbildes. Die öffentlichen Belange bleiben unberührt.

Wir bitten Sie, das geplante Bauvorhaben im Rahmen dieser Bauvoranfrage planungsrechtlich wohlwollend zu prüfen und zu beantworten:

1. Ziffer 1.2.1.1 - Überschreitung der Traufhöhe,
Festsetzung 4,00 m - Geplant 4,50 m - Überschritten um 0,50 m
2. Ziffer 1.2.1.2 - Überschreitung der Wandhöhe bergseitig,
Festsetzung 3,50 m - Geplant 4,60 m - Überschritten um 1,10 m
- Ziffer 1.2.1.2 - Überschreitung der Wandhöhe talseitig,
Festsetzung 6,50 m - Geplant 7,20 m - Überschritten um 0,70 m
3. Baugrenze, überschreitenden Erker in der Größe 4,50m x 1,02m (ca. 38 % der Gesamtlänge).

Für alle Hinweise und Infos wären wir Ihnen sehr dankbar.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Entwurfsverfasser

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

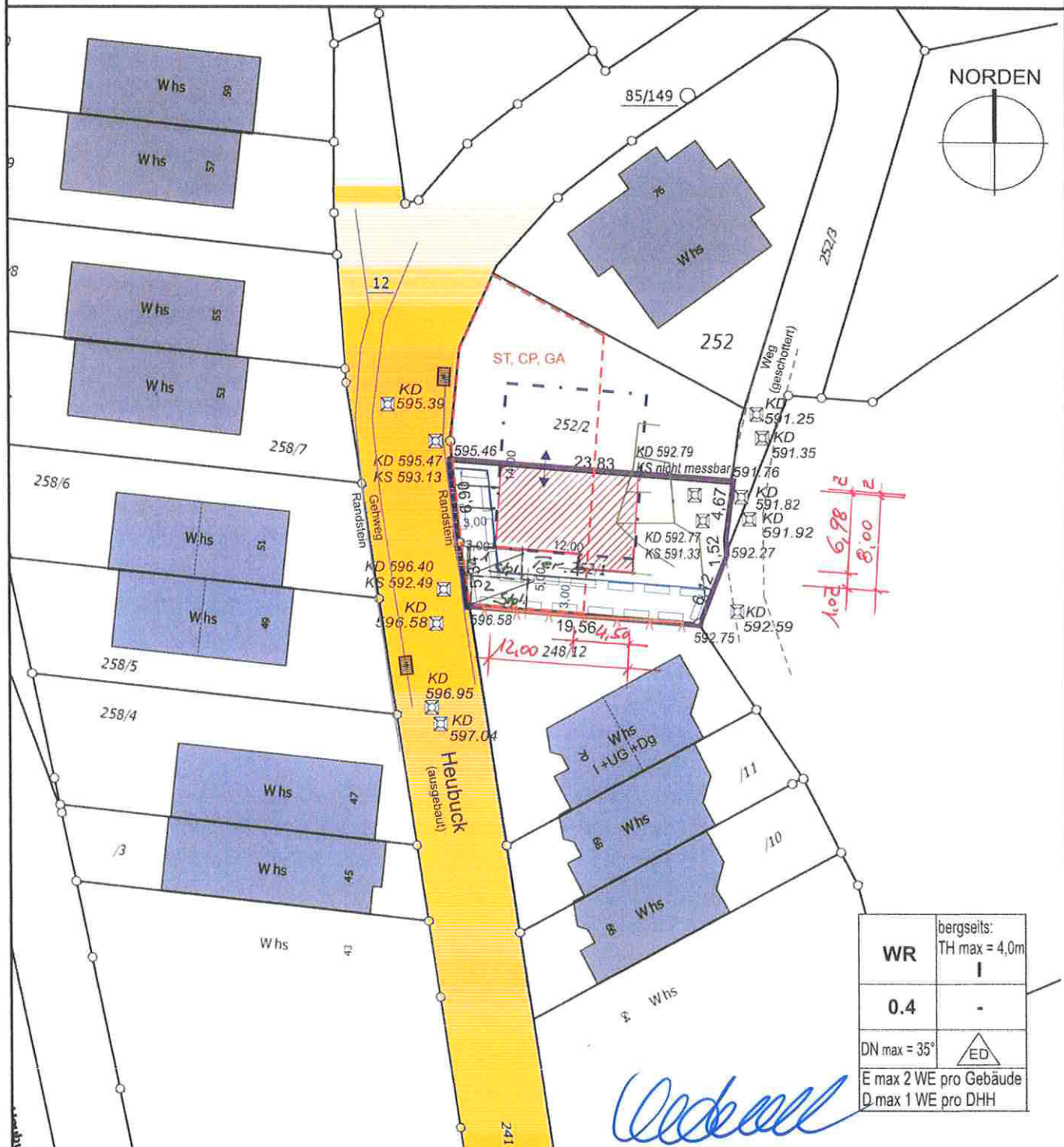
Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald

Gemeinde: Horben

Gemarkung: Horben

Flurstück(e): 252/1

Maßstab: 1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt u. ausgearbeitet.

Projekteintrag vom:

Bensheim, 28.05.2018

Evtl. vorh. unterirdische Versorgungsleitungen sind im Lageplan nicht dargestellt

* nicht Bestandteil des Katasters

Höhenangaben beziehen sich auf N.N. -Ortsvergleich hat stattgefunden-

Die angegebenen Maße sind dem Katasterwerk entnommen, jedoch in der Örtlichkeit nicht überprüft!

HÖLZEL Vermessungsbüro GmbH

Else-Jawanske-Straße 13
64625 Bensheim

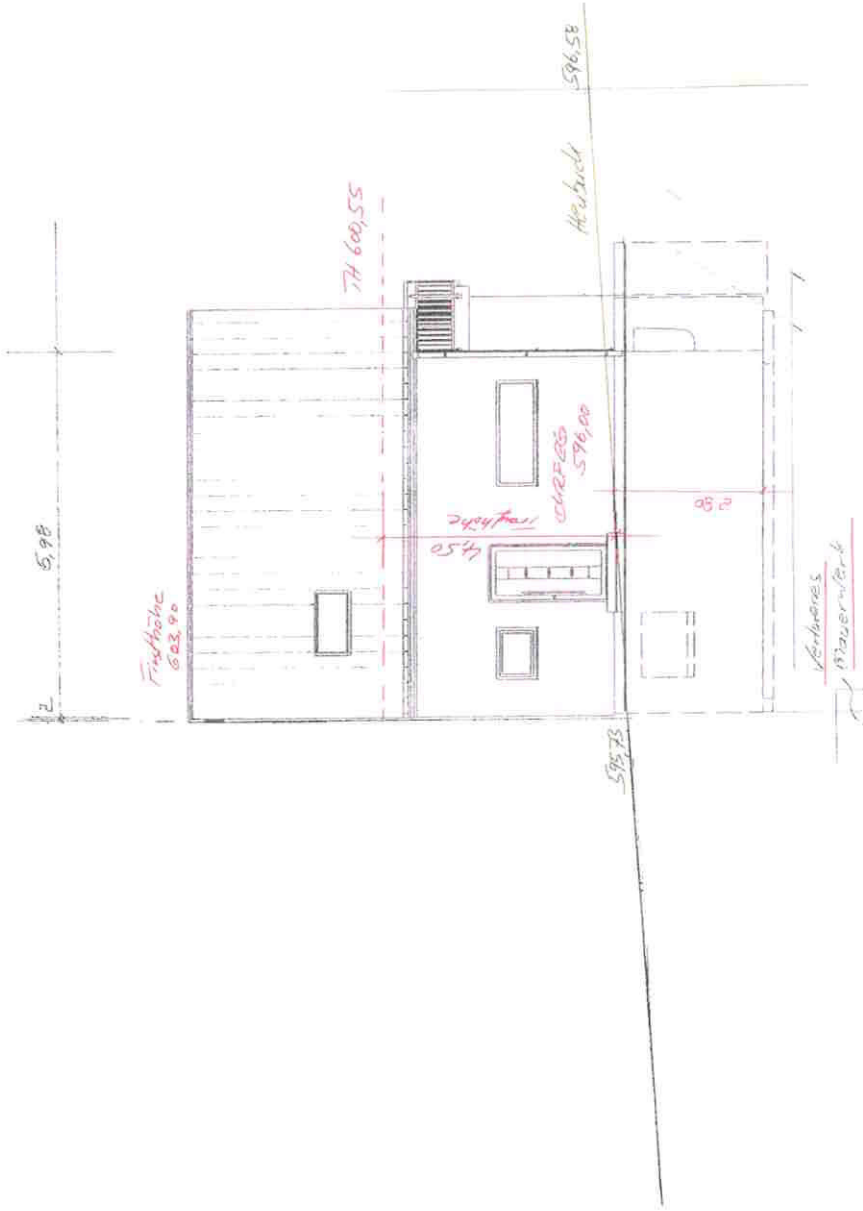
Tel. (06251)985012-0

Fax (06251)985012-20

info@vermessungsbuero-hoelzel.de







*Einrichtung vom Bodenebene aus.
 Stufen der Einfriedung angepasst
 und dem letzten Vorgaben der
 Firma Fingerhaus.*

[Handwritten signature]



EIN QUALITÄTSBEGRIFF
 35065 • Frankenberg • Auerstraße 45
 0451 5040 • <http://www.fingerhaus.de> • info@fingerhaus.de

Straßenansicht

Bauherr: BV Kraft 18111
 Datum: 28.05.2015
 Maßstab: 1:100
 Zeichner: setem FS

© Fingerhaus GmbH

Diese Zeichnung stellt lediglich ein Projektion der Firma Fingerhaus GmbH
 und darf ohne deren Zustimmung weder vervielfältigt noch
 Dritten zugänglich gemacht werden. Nachdruck, Verbreitung, Kopieren, Nachahmung,
 Änderungen, Ergänzungen, -Abbildungen mit Zusatzleistung
 nachdrücklich untersagt. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



Handwritten signature in blue ink.



EIN QUALITÄTSBEGRIFF
 35246 • Frankenberg • Aulstraße 45
 56431 504 • <http://www.fingerhaus.de> • info@fingerhaus.de

Queransicht

Bauherr:	BV Kraft 18111
Datum:	14.06.2013
Maßstab:	1:100
Zeichner:	Sattorn FS

© Fingerhaus GmbH
 Diese Zeichnung stellt eine Angelegenheit der Firma Fingerhaus GmbH dar. Sie ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne schriftliche Genehmigung der Firma Fingerhaus GmbH nicht weitergegeben, kopiert, vervielfältigt oder in irgendeiner Weise veröffentlicht werden. Die Firma Fingerhaus GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die Firma Fingerhaus GmbH ist ein Unternehmen der Bauwirtschaft.