

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>3</b>
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	6
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten .....	12
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	14
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst .....	15
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz.....	16
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	16
A.9	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	18
A.10	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	20
A.11	bn NETZE GmbH.....	21
A.12	terranets bw GmbH.....	21
A.13	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. ....	21
A.14	Zweckverband Wasserversorgung Hexental .....	24
A.15	Stadt Freiburg im Breisgau – Städtisches Forstamt .....	25
A.16	Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt .....	27
A.17	Gemeinde Au .....	28
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>31</b>
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	31
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	31
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung .....	31
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung .	31
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	31
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr .....	31
B.7	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	31
B.8	Handelsverband Südbaden e.V. ....	31
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen .....	31
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden .....	31
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege .....	31
B.12	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht .....	31
B.13	SBG Südbadenbus GmbH.....	31
B.14	Verwaltungsgemeinschaft Hexental.....	31
B.15	Landesnaturschutzverband BW .....	31
<b>C</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN</b> .....	<b>32</b>
C.1	Bürger 1 .....	32
C.2	Bürger 2 .....	34
C.3	Bürger 3 .....	41
C.4	Bürger 4 .....	42
C.5	Bürger 5 .....	43
C.6	Bürger 6 .....	48
C.7	Bürger 7 .....	52

---

C.8	Bürger 8 .....	53
C.9	Bürger 9 .....	62
C.10	Bürger 10 .....	66
C.11	Bürger 11 .....	68
C.12	Bürger 12 .....	69
C.13	Bürger 13 .....	70
C.14	Bürger 14 .....	74
C.15	Bürger 15 .....	75

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.1.1	<p>Gegen das Bebauungsplanverfahren gibt es aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir wollen aber auf folgenden, für die hygienische Beurteilung wichtigen Punkt hinweisen:</p> <p>Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) werden lt. Satzung erlaubt. Daher weisen wir darauf hin, dass die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem FB 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <a href="http://www.breisgau-hochschwarzwald.de">http://www.breisgau-hochschwarzwald.de</a> Gesundheit und Versorgung, Gesundheitsschutz, Formulare, Nutzung Brauchwasseranlage heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1989 1-4 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.</p> <p>Wir bitten darum, im Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.</p> <p>Gesetzliche Grundlage: "Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 4 Absatz 21 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist."</p> <p>Zusätzlich bitten wir, uns am konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Dies wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)	
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b>	
A.2.1	Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungspla-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird vorangetrieben, sodass sichergestellt werden kann, dass der BPL aus dem FNP entwickelt ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nes entwickelt. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Zum Grundsatz der Planung äußern wir uns im Parallelverfahren zum FNP.</p> <p>Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.</p> <p>Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt und die Begründung zum Bebauungsplan um die Verfahrensdaten der FNP-Änderung ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die FNP-Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt.</p>
A.2.2	<p>Sofern eine Wandumwandlung erforderlich wird, hat die entsprechende Erklärung vor Satzungsbeschluss zu erfolgen (vgl. Stellungnahme FB 510 dieser Stellungnahme).</p>	<p>Die Waldumwandlung einschließlich des dazu erforderlichen Ausgleichs ist mit der zuständigen Stelle (Forst, Landratsamt Freiburg) abgestimmt und wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen, obwohl die umzuwandelnde Fläche aus dem räumlichen Umgriff des Bebauungsplans ausgeschieden wurde und gar nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Das Erfordernis der Waldumwandlung ergibt sich aus Folgendem: Die zunächst vorgesehene Zuweisung zu dem Vorhaben erforderte die Fällung mehrerer alter Kastanien, die wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Landschaftsbild unterbleiben sollte, wozu die Zufahrt über ein heute noch der Stadt Freiburg gehörendes Grundstück zu führen ist. Dazu bedarf es eines zwischen Landratsamt als zuständiger Forstbehörde, Stadt Freiburg als Grundstückseigentümer sowie dem Vorhabenbegünstigten abgestimmten Grundstückstausches zwischen Vorhabenbegünstigtem und Stadt Freiburg als jeweilige Eigentümer. Bei den Tauschgrundstücken handelt es sich um zwei Grundstücke mit jeweils 816 qm, bei dem der Stadt gehörenden Grundstück um die Waldfläche, die umgewandelt werden soll. Ausgleich bzw. Ersatz ist vorgesehen in Form eines Waldumbaus auf einer Fläche von 0,3 ha, indem ein Nadelbestand, der unter Trockenstress und Käferbefall leidet und an seinem Standort natürlicherweise nicht beständig ist, umgewandelt werden soll in einen Eichenbestand. Im Vorgriff auf diese Waldumwandlungserklärung wurde auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs so geändert, dass die vom Vorhabenbegünstigten zu erwerbende Fläche in</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		den Bebauungsplan einbezogen, die von der Stadt zu erwerbende Fläche aus dem räumlichen Umgriff ausgeschieden wurde.
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.2.3	Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmt nicht mit der zugehörigen Begründung (Ziffer 4.5) überein. Während nach der Festsetzung Garagen und Carports überhaupt nicht zulässig sind, sollen diese nach der Begründung (nur) innerhalb der Baufenster zulässig sein. Vermutlich sind damit die Baufenster speziell für Tiefgaragen im westlichen Teil des Geltungsbereichs gemeint. Dies geht aus der Festsetzung/Begründung jedoch nicht zweifelsfrei hervor. Insbesondere ist die Festsetzung maßgebend, da die Begründung keinen Regelungscharakter aufweist. Wir bitten daher, dies in Übereinstimmung zu bringen bzw. unmissverständlich zu formulieren.	Dies wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst. Garagen und Carports sollen im Baugebiet nicht zulässig sein – auch nicht in der Zone für die Tiefgarage.
A.2.4	Ob Ziffer 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Zulässigkeit einer Sauna und weiterer baulichen Anlagen in dieser Form begründen kann, ist fraglich. Grünflächen zeichnen sich dadurch aus, dass überwiegend Bepflanzung gewünscht und zulässig ist. Es können dann bauliche Anlagen zulässig sein, die der Zweckbestimmung dienen und der Grünfläche selbst untergeordnet sind. Inwiefern eine Sauna und weitere zugehörige bauliche Anlagen einer Grünfläche dienlich sein sollen, ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Dies insbesondere, da die Festsetzung nicht begründet ist. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Begründung der Festsetzung.	Der Bereich der privaten Grünfläche wurde durch das bisherige Hotel Luisenhöhe als Parkgelände genutzt. Dies soll auch für das geplante Hotel so fortgeführt werden und der Parkcharakter in seinem Zustand prinzipiell erhalten bleiben. Hierbei sollen jedoch untergeordnet auch Erholungs- und Wellnessanlagen zugelassen werden. Um dies zu verdeutlichen, wurde die Fläche nicht dem Baugebiet zugeordnet.  Um dennoch eine bauliche Nutzung in geringerem Umfang zu ermöglichen, wurde die Festsetzung so formuliert, dass die Zweckbestimmung Grünfläche trotzdem erfüllt werden kann. Um eine Unterordnung der baulichen Anlage in der Grünfläche sicherzustellen, wurden Höhe und Grundfläche der Nebengebäude begrenzt. Der Flächenanteil ist dabei so bemessen (max. 150 m <sup>2</sup> = 10% der Grünfläche), dass der Charakter einer Grünfläche gesichert bleibt. In einem Teil der Grünfläche sind jegliche Nebenanlagen (außer Trafohäuschen) ausgeschlossen.  Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.
A.2.5	Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes besteht bereits ein Bebauungsplan „Luisenhöhe“ aus dem Jahre 2004. Es handelt sich um einen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan, der jedoch nie umgesetzt wurde. Dennoch	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Luisenhöhe“ aus dem Jahr 2004 wird durch den aktuellen Bebauungsplan mit nahezu gleichem räumlichem Umgriff im Überlappungsbereich ersetzt (lex posterior). Einer weitergehenden Aufhebung auch für die geringe Restfläche (ca. 800 m <sup>2</sup> , festgesetzt als

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>besteht dieser fort, sofern er nicht von der Gemeinde aufgehoben wird. Hierzu ist die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 BauGB auch grundsätzlich verpflichtet. In der Vergangenheit hat der bestehende Bebauungsplan zudem wiederholt für Unklarheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation vor Ort geführt. Wir empfehlen daher diesen im Zuge der nun vorliegenden Planung aufzuheben und damit klare Verhältnisse zu schaffen.</p>	<p>Grünfläche) bedarf es nicht. Der Empfehlung wird damit Rechnung getragen.</p>
A.2.6	<p>Soll der gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden, hat die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots in ihre Entscheidung einzustellen.</p>	<p>Der gesetzliche Waldabstand wird durch den geplanten Baukörper teilweise unterschritten. Dafür wird vor Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde (Landratsamt) eine Niedrigwaldbewirtschaftungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Stadt Freiburg abgeschlossen und zugunsten der zuständigen Forstbehörde dinglich gesichert.</p> <p>Die Stadt Freiburg als Eigentümer verpflichtet sich darin, zugleich mit Weitergabepflicht an etwaige Rechtsnachfolger, ihre Grundstücke Flurstücknummer 135 und 135/1 der Gemeinde Horben in einem Umkreis von mindestens 30 m um das Baufenster (Flst.Nr. 135) bis zur Bezugsfertigkeit des geplanten Bauvorhabens von hohen Bäumen frei zu schlagen und auf Dauer frei zu halten und dabei die Anforderungen an einen Niedrigwald einzuhalten. Die Gemeinde betrachtet mit Erfüllung der Verpflichtung der Stadt aus diesem Vertrag die Belange des Waldabstands im fraglichen Bereich als gewahrt und lässt auf dieser Grundlage in ihrem Bebauungsplan zugleich mit Bindungswirkung für die nachfolgend auf dieser Grundlage entscheidende Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme vom vorgeschriebenen Waldabstand nach § 4 (3) LBO zu.</p>
A.2.7	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.2.8	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Eine weitere Beteiligung wird zugesagt.</p>
<b>A.3</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)</p>	
	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b></p>	
A.3.1	<p>Artenschutz (§ 44 BNatSchG)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.1.1	<p>Dem Umweltbericht ist eine artenschutzrechtliche Prüfung des Landschaftsplanungsbüros Faktorgrün beigefügt, die eine Betroffenheit von Vögeln (insb. Haussperling, Turmfalke, Star, Grauschnäpper und Girlitz) und Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) feststellt.</p> <p>Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist der Nachweis zu führen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt (§ 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG). Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen. CEF-Maßnahmen müssen rechtzeitig vor Durchführung der Eingriffe verbindlich umgesetzt und wirksam sein, damit artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Gleiches gilt für die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Gehölzrodungen außerhalb der Schutzzeit u. dergl.).</p> <p>Bei Beachtung und Umsetzung der unter Ziff. 6 der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen, teilen wir die Einschätzung, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben vollständig bewältigt werden können.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichs-, bzw. CEF-Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die artenschutzrechtlichen Hinweise vollständig aufgenommen und im Zuge der Baumaßnahmen beachtet werden. Insbesondere müssen die erforderlichen CEF-Maßnahmen vor Beginn der Eingriffe wirksam hergestellt sein.</p> <p>Vor diesem Hintergrund halten wir die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung mit anschließendem Monitoring für erforderlich. Die Ergebnisse des Monitorings, insb. die Wirksamkeit der vorgesehenen CEF-Maßnahmen, sind der unteren Naturschutzbehörde nach Herstellung sowie nach 2 und 5 Jahren zu berichten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Maßnahmen werden vollständig in die Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Monitoring und Umweltbaubegleitung sind bereits vorgesehen (vgl. Kap. 9 des Umweltberichts). Die dortigen Ausführungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.3.1.2	Für den Verlust von Vogel- und Fledermausquartieren ist als vorgezogene Aus-	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gleichsmaßnahme das Anbringen von Nistkästen (10 Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen pro Quartier) vorgesehen. "Zusätzlich erfolgen eine jährliche Kontrolle der angebrachten Kästen und ein eventuelles Säubern dieser" (s. Kap. 10.2 Umweltbericht). Aus fachlicher Sicht sind eine klare Benennung der Verantwortlichen sowie jeweils Vollzugsanzeige/Fotodokumentation/Kurzbericht zu Stichtagen erforderlich und vorzulegen. Des Weiteren sind die konkreten Nistkastenstandorte in einer Karte mit Angabe der GPS-Daten zu verzeichnen.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir um Überprüfung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen in den artenschutzrechtlichen Hinweisen, wonach einerseits die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode zu erfolgen hat und andererseits der Abriss des Gebäudes aufgrund möglicher Habitatsignung für Fledermäuse nur im April oder Oktober beginnen darf. Wir bitten diese Vorgaben unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Unserer Ansicht nach dürften sämtliche Arbeiten - Abriss, Baufeldfreimachung, Rodung - ausschließlich im Herbst ab Anfang Oktober bzw. frühestens ab Mitte September begonnen bzw. durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen in den artenschutzrechtlichen Hinweisen zur Dokumentation des Anbringungsorte sowie zur Nistkastenkontrolle werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen zur Rodung und Gebäudeabriss werden in Übereinstimmung gebracht.</p>
A.3.2	<u>Biotopschutz</u>	
A.3.2.1	<p>Vom ausgewiesenen Baufenster für die Tiefgarage ist das Biotop "Feldhecke am Mühlenbuck" (Nr. 8012-315-0561), das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 24 Naturschutzgesetz (NatSchG) besonders geschützt ist, direkt betroffen.</p> <p>Nach vorliegender Planung soll das Biotop in Teilbereichen erhalten werden. Der voraussichtliche Eingriff beim Bau der Tiefgarage wird laut Einschätzung des Landschaftsplanungsbüros inklusive einer 5 m breiten und 126 m langen Baugrube auf einer Fläche von 522 qm erfolgen. Der Verlust soll u.a. auf einer Fläche von 317 qm durch Nachpflanzungen auf der 5 m breiten Baugrube gleichartig ausgeglichen werden.</p> <p>Da der Baukörper direkt angrenzt, können nach fachlicher Einschätzung besten-</p>	<p>Zur Offenlage des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Termin am 11.01.2018) eine Planung in die Ausnahmelage hinein vorgenommen. Der Ausnahmeantrag wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.</p> <p>Untersuchungen zur Entwässerung haben gezeigt, dass eine ortsnahe Versickerung nur durch die Erstellung einer Rigole westlich der Tiefgarage möglich ist. Da nicht mit Sicherheit festgestellt werden kann, welche Bereiche des Biotops im Plangebiet tatsächlich erhalten werden können, wird planungsrechtlich von einem vollständigen Verlust ausgegangen. Im Rahmen der Bauausführung wird jedoch ein größtmöglicher Erhalt angestrebt.</p> <p>Eine regelmäßige Wartung / Unterhaltung der Tiefgarage ist nicht notwendig, sodass kein Abstand</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	falls 1-2 m für eine Nachpflanzung angerechnet werden. Erfahrungsgemäß muss zwischen Gebäude und Bepflanzung ein Mindestabstand bestehen (z.B. bei Wartungsarbeiten), um spätere Eingriffe in das Biotop bspw. bei der Unterhaltung der Tiefgarage zu vermeiden.	eingehalten werden muss.  Um den Baukörper vor Schäden durch Wurzeln zu schützen, wird das Einbringen einer Wurzelschutzbahn ergänzt.
A.3.2.2	Des Weiteren ist fraglich, ob die Heckenneupflanzungen auf der Tiefgarage bei einer Substrathöhe von 80 cm einen gleichartigen Ausgleich erreichen können. Bisher basiert die Darstellung des Ausgleichs allein auf einem flächenmäßigen Ansatz. Ggf. differente Biotopwerte der Ausgangshecke im Vergleich zur Ausgleichshecke (Artenzusammensetzung, Heckenstruktur) sowie der Timelag sind näher dazustellen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.  Grundsätzlich wird eine Substrathöhe von 80 cm als für (Groß-)Sträucher wie bspw. Hasel und kleinere Bäume wie bspw. Feldahorn oder Vogelbeere ausreichend angesehen.  Die Darstellung des Ausgleichbedarfs wurde jedoch entsprechend der Anregung hinsichtlich Wertigkeit und Timelag betrachtet und ergänzt.
A.3.2.3	In den Umweltbericht sind auch Aussagen dazu aufzunehmen, wie Schädigungen durch die Rodungsmaßnahmen mitten durch die Feldhecke des verbleibenden Bestands, insbesondere durch Abgrabungen im Wurzelbereich (ggfs. erst mit Zeitversatz), vermieden werden können.	Dies wird berücksichtigt.  Der Umweltbericht und die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.
A.3.3	Die 3 Überhälter (auf S. 27 des Umweltberichts eingezeichneten Bäume) in dem kartierten Biotop sollten als strukturgebende Elemente ebenfalls mit Erhaltungsgebot versehen und entsprechend geschützt werden.  Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, verboten. Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Sollte ein gleichartiger Ausgleich (ggfs. auch andernorts) nicht möglich sein, wäre ggf. zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung (§ 67 BNatSchG) vorliegen könnten.	s. dazu A.3.2.1
A.3.3.1	Den Planunterlagen ist ein Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG beigelegt. Dieser ist für eine abschließende	s. dazu A.3.2.1

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Entscheidung unter Berücksichtigung der o.g. Punkte fortzuschreiben und zu ergänzen.	
A.3.4	<u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u>	
A.3.4.1	Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Für ein verbleibendes Kompensationsdefizit sind ausreichende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzusehen.	Der Eingriff wird so bilanziert, als gäbe es den Plan aus dem Jahr 2004 überhaupt nicht.
A.3.4.2	<p>Es liegt ein vorläufiger Umweltbericht vor, der nach jetzigem Stand fachlich fundiert und plausibel erscheint. In folgenden Punkten sehen wir jedoch noch Klärungs-/ Konkretisierungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in Kapitel 9 vorgesehene Umweltbaubegleitung halten wir im Hinblick auf die einzuhaltenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichs (CEF-) Maßnahmen, Biotop- und Baumschutz für zwingend erforderlich. Sie sollte sichergestellt werden.</li> <li>- Artenschutzprüfung - Nistkontrolle: "Zusätzlich soll eine jährliche Kontrolle der angebrachten Kästen und ein eventuelles Säubern dieser erfolgen."                      - Aus fachlicher Sicht sind eine klare Benennung der Verantwortlichen sowie jeweils Vollzugsanzeige/Fotodokumentation/ Kurzbericht zu Stichtagen erforderlich und vorzulegen (s. Kap. 10.2 Umweltbericht).</li> <li>- Baumerhaltungsgebote - es fehlt der Hinweis auf die Normen und Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (RAS-LP 4 und die DIN 18920).</li> </ul>	<p>Faktorgrün</p> <p>Dies wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.3.5	<p><u>Kompensationsflächenverzeichnis</u></p> <p>Plangebietsexterne Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Horben in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG).</p> <p>Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis &amp; Ökokonto Baden-Württemberg“ - unter <a href="http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/">http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/</a>» Zugang Kommune</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Bauleitplanung) zur Verfügung. Von der Gemeinde beauftragte Planungsbüros können sich unter <a href="http://ripsdienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33">http://ripsdienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33</a> für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registrieren. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p>	
A.3.6	<p><u>Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Sämtliche Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind, sofern sie nicht schon anderweitig gesichert sind (ggf. d. Planfeststellungsbeschluss) vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft zu sichern (Unterhaltungszeitraum von mind. 25 Jahren). Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen ausschließlich auf rechtlich verfügbaren Flächen erfolgen. Soweit die Gemeinde Horben nicht Eigentümerin der Flächen ist, ist der Grundstückseigentümer als Vertragspartner in den Vertrag aufzunehmen. In diesem Fall wird eine dingliche Sicherung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahme (Grundbucheintrag) erforderlich. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Wir bitten um einen entsprechenden Vertragsentwurf rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.</p>	<p>Sämtliche Maßnahmen, die nicht auf Gemeindegebiet stattfinden, werden zugunsten der Gemeinde vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert.</p> <p>Der Unterhaltungszeitraum wird auf das jeweils fachlich begründbare Maß (Anwachspflege) begrenzt.</p>
A.3.7	<p><u>Monitoring (§ 4c BauGB)</u></p> <p>Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass ein Monitoring durchgeführt wird. Insbesondere sollte festgelegt werden, wie die Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwacht wird (bspw. ökolog. Baubegleitung, Gemeinde) und wer die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen überprüft. Ergebnisse des Moni-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Monitoring ist bereits vorgesehen (vgl. Kap. 9 des Umweltberichts). Die dortigen Ausführungen werden entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	torings sind der unteren Naturschutzbehörde zu berichten.	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.3.8	<p><u>Landschaftsschutzgebiet Horben</u></p> <p>Laut Umweltbericht ist das Plangebiet vollständig vom Landschaftsschutzgebiet Horben umgeben. Dies ist zutreffend, jedoch befindet sich der spornartig herausragende Teilbereich des Plangebiets, die Zufahrt über die Luisenstraße bis zum eigentlichen Hotelgrundstück, vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkehrsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebiets befindet. Die Verkehrsfläche soll im räumlichen Umgriff des Bebauungsplans bleiben, obwohl sie schon bisher als öffentliche Verkehrsfläche besteht, gewidmet und dinglich gesichert ist. Lediglich eine Ausweichstelle wird zusätzlich vorgesehen, ohne über die Oberkante der bisher schon der Straßenfläche zuzurechnenden Böschung räumlich hinauszureichen.</p>
A.3.9	<p><u>Pflanzgebote</u></p> <p>§178 178 BauGB aufzunehmen, mit dem Hinweis, dass die Gemeinde Horben die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<b>A.4</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten</b>                  (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)</p>	
	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b></p>	
A.4.1	<p><b>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</b></p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen nordwestlich die Quellen der Gemeinde Merzhausen (Zweckverband Hexental), die der öffentlichen Wasserversorgung dienen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan bzw. Umweltbericht setzt sich damit nicht weiter auseinander, obgleich im Steckbrief „Luisenhöhe“ zur frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der hier zu erwartende Konflikt noch angesprochen und in seiner Erheblichkeit mit „hoch“ bewertet wurde.</p> <p>Aufgrund der nicht einmal 100 m von den Quellen entfernt liegenden großen Tiefgarage wird es aus unserer Sicht kaum möglich sein, die Quellen für die öffentliche Wasserversorgung weiterhin uneingeschränkt zu nutzen. Wir halten es daher für zwingend erforderlich, das Thema</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass die Quellen insbesondere während der Bauphase der Tiefgarage (angenommene Bauzeit: 6 Monate) beeinträchtigt werden. Danach sollte sich der Zustand wieder normalisieren, was durch geeignete Messungen und Untersuchungen zu prüfen ist.</p> <p>Die Quellen sind aktuell nicht durch ein Wasserschutzgebiet geschützt und für die öffentliche Wasserversorgung von untergeordneter Bedeutung, weil auf die Versorgung von ca. 250 Personen beschränkt, die im bereits bestehenden Ringverbund (Wasserversorgung Hexental) mit entsprechenden Bezugsmöglichkeiten und damit ohne Unterbrechung weiter versorgt werden können. Das Recht auf Grundwassernutzung und -bezug ist bekanntlich auch eigentumsrechtlich nicht geschützt.</p> <p>Der Planbegünstigte strebt bis zum Satzungsbeschluss den Abschluss einer Vereinbarung mit der Wasserversorgung Hexental an, wonach er für den</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>in der Begründung abzuarbeiten und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Nur wenn die Nutzung der Quellen in Absprache mit dem betroffenen Wasserversorger dauerhaft aufgegeben würde, wären voraussichtlich keine weiteren Prüfungen eventuell notwendiger Schutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Im Zusammenhang mit der angedachten geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden (Ziffer 8 der Begründung) ist darauf hinzuweisen, dass in Zone III eines Wasserschutzgebietes keine Erdwärmesonden zulässig sind.</p> <p>Sofern eine fortdauernde Nutzung für die öffentliche Wasserversorgung erfolgt, wäre bei der Prüfung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Geothermie derselbe Maßstab anzusetzen wie in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Ob dann die Energieversorgung als noch gesichert betrachtet werden kann, ist durch die Gemeinde zu prüfen.</p>	<p>Fall des dauerhaften Ausfalls der Quellen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen Ausgleich leistet und die Wasserversorgung keine weiteren Einwände gegen Vorhaben und Bebauungsplan erhebt.</p> <p>Kommt es bis zum Satzungsbeschluss nicht zum Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung, wird im Rahmen der Abwägung den Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und des Planbegünstigten an der Verwirklichung des Vorhabens der Vorrang gegenüber der weiteren Quellnutzung eingeräumt, und zwar auch für den Fall ihrer endgültigen Unbrauchbarkeit.</p> <p>Maßgeblich für die Abwägung ist das öffentliche Interesse an einer Tiefgarage schon aus Landschaftsschutzgründen, und zwar auch schon zur Ausnutzung der bereits bestehenden Baurechte einerseits, die Möglichkeit der anderweitigen Wasserversorgung mit zumutbarem Aufwand andererseits.</p> <p>Es wird dann den Parteien überlassen, das Bestehen von Ausgleichsansprüchen zu klären, die auf den ersten Blick jedenfalls nicht ersichtlich sind.</p> <p>Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Konflikte wegen einer möglichen Nutzung von Erdwärmesonden sind diesbezüglich nicht zu erwarten.</p>
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.2	<p><b>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz</b></p>	
A.4.2.1	<p>Aufgrund der Kuppenlage des dargestellten Plangebiets sind Oberflächengewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) nicht unmittelbar betroffen. Deshalb bestehen aus Sicht des Themenblocks Oberflächengewässer nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anmerkungen zu der vorgelegten Planung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.2.2	<p>Vor dem Hintergrund des durch die Planungen hervorgerufenen höheren Versiegelungsgrads muss aus wasserwirtschaftlicher Sicht der Aspekt der Niederschlagswasserableitung im Starkregenfall umfassend betrachtet und ggf. untersucht werden. Eine Ableitung des bei solchen außergewöhnlichen oder auch extremen Niederschlagsereignissen anfallenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil des Ortsteils Langacker oder aber der in den verschiedenen Tallagen liegenden Unterlieger erfolgen. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung solcher nachteiliger Auswirkungen für die Unterlieger des geplanten Vorhabens sind rechtzeitig in den jeweiligen Planungsschritten zu berücksichtigen. Hierbei sind die Aspekte der Themenblöcke Gewässerökologie und Abfluss zu berücksichtigen.</p> <p>Das Thema Starkregen und die damit verbundenen Niederschlagsabflussereignisse werden in den bisherigen Ausführungen nicht berücksichtigt. Die Betrachtung der Niederschlagswasserableitung im herkömmlichen Sinn ist dafür nicht ausreichend. Insbesondere die Planung der großflächigen Tiefgarage wird in diesem Zusammenhang kritisch gesehen. Die geplante Überdeckung der Tiefgarage mit einer Bodenschicht von ca. 80 cm wird für die Aufnahme solcher Niederschlagsmengen als nicht ausreichend erachtet.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wurde bereits eine Festsetzung zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Regenwassers aufgenommen. Dabei wurden auch mögliche Starkregenereignisse berücksichtigt. Das Thema wird zur Offenlage jedoch noch einmal näher betrachtet.</p> <p>Das genaue Entwässerungskonzept wird durch den Vorhabenträger aktuell bearbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.</p>
A.5	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)</p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.1	<p>Es wurde richtig erkannt, dass Lärm, ausgehend von den Fahrzeugbewegungen von und zum Plangebiet hin sowie von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet selbst zu Konflikten mit der Wohnnutzung entlang der Luisenhöhenstraße und der Wohnnutzung im Außenbereich nördlich des Plangebietes führen könnte. Im Kapitel 7 der Begründung wird das Ergebnis der durchgeführten Immissionsbetrachtung dargestellt. Danach sollten sich die Lärmeinwirkungen innerhalb der rechtlichen Vorgaben bewegen. Die Lärmimmissionsprognose selbst ist jedoch den Unterlagen nicht beigefügt. Die Gewerbeaufsicht regt an, die Prognose in der öffentlichen Beteiligung den Planunterlagen beizufügen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage ist das schalltechnische Gutachten, das sowohl den Verkehrslärm wie auch den Gewerbelärm untersucht hat, den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.</p>
<b>A.6</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)</p>	
	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b></p>	
A.6.1	<p>Ggfs. besteht die Notwendigkeit einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz aufgrund eines geplanten Eingriffes in die Waldfläche auf dem Flurstück Nr. 135/1.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p> <p>In den derzeit vorgelegten Unterlagen sind keine Waldflächen im Planungsgebiet vorhanden. Im Norden schließt jedoch unmittelbar an den Bebauungsplan eine Waldfläche an. Das geplante Baufenster unterschreitet den nach Landesbauordnung § 4 Abs. 3 vorgeschriebenen Abstand zu Wäldern in diesem Bereich deutlich.</p> <p>Nach Aussagen des Vorhabenträgers ist geplant, den Bebauungsplan jedoch nach Norden zu erweitern. Die dadurch betroffene Waldfläche soll in das Sondergebiet „Hotel Luisenhöhe“ mitaufgenommen werden. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde zwingend notwendig. Ein entsprechender Antrag ist über die untere Forstbehörde zu stellen.</p>	<p>s. dazu Ziffer A.2.2.</p> <p><i>(„Die Waldumwandlung einschließlich des dazu erforderlichen Ausgleichs ist mit der zuständigen Stelle (Forst, Landratsamt Freiburg) abgestimmt und wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen, obwohl die umzuwandelnde Fläche aus dem räumlichen Umgriff des Bebauungsplans ausgeschieden wurde und gar nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.</i></p> <p><i>Das Erfordernis der Waldumwandlung ergibt sich aus Folgendem: Die zunächst vorgesehene Zuwegung zu dem Vorhaben erforderte die Fällung mehrerer alter Kastanien, die wegen des damit verbundenen Eingriffes in das Landschaftsbild unterbleiben sollte, wozu die Zufahrt über ein heute noch der Stadt Freiburg gehörendes Grundstück zu führen ist. Dazu bedarf es eines zwischen Landratsamt als zuständiger Forstbehörde, Stadt Freiburg als Grundstückseigentümer sowie dem Vorhabenbegünstigten abgestimmten Grundstückstausches zwischen Vorhabenbegünstigtem und Stadt Freiburg als jeweilige Eigentümer. Bei den Tauschgrundstücken handelt es sich um zwei Grundstücke mit jeweils 816 qm, bei dem der Stadt gehörenden Grundstück um die Waldfläche, die umgewandelt werden soll. Ausgleich bzw. Ersatz ist vorgesehen in Form eines Waldumbaus auf einer Fläche von 0,3 ha, indem ein Nadelbestand, der unter Trockenstress und Käferbefall leidet und an seinem</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<i>Standort natürlicherweise nicht beständig ist, umgewandelt werden soll in einen Eichenbestand. Im Vorgriff auf diese Waldumwandlungserklärung wurde auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs so geändert, dass die vom Vorhabenbegünstigten zu erwerbende Fläche in den Bebauungsplan einbezogen, die von der Stadt zu erwerbende Fläche aus dem räumlichen Umgriff ausgeschieden wurde.“)</i>
A.6.2	Die Themenbereiche „Waldabstand“ und „Waldumwandlung“ sind in die Unterlagen mit aufzunehmen.	Dies wird berücksichtigt, siehe oben Ziffer A.2.6. Die Begründung sowie der Umweltbericht sind entsprechend ergänzt.
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.7.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.</p> <p>Bei einem Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und 4 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).</p> <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt und es werden entsprechende Hinweise in die Bauvorschriften aufgenommen. Die Versorgung mit Löschwasser wird bis zum Satzungsbeschluss abschließend geklärt.
<b>A.8</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.8.1	Die vorliegende Planung für die Nachnutzung der Hotelanlage Luisenhöhe über	Dies wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>1,96 ha auf Gemarkung Horben umfasst das bebaute Flst. 135 und das westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flst. 155. Die über einen halben Hektar große Wiesenfläche des Flst. 155 wird von einem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdehaltung genutzt, der mit dem Tiefgaragenneubau über 5 % seiner aktuellen Wiesenfläche verliert. Dieses Flurstück wird gemäß der Digitalen Flurbilanz BW der Grenzflur zugerechnet. Es handelt sich hierbei, wie auf der Gemarkung Horben insgesamt, um landbauproblematische Flächen mit geringen Grünlandzahlen und hoher Hangneigung.</p>	
A.8.2	<p>Bei der weiteren Planung sind die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.2.1	<p>Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 (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 Entsiegelung, 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.</p>	<p>Dies wird, soweit möglich, berücksichtigt.                      Für den notwendigen externen Ausgleich werden Maßnahmen im Wald, in der freien Landschaft sowie an Gewässern geprüft. Sofern ausreichend sinnvolle und umsetzbare Maßnahmen außerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen vorliegen, werden diese bevorzugt.</p>
A.8.2.2	<p>Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß NatSchG § 15 (6) bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen s. dazu A.8.2.1.</p>
A.8.2.3	<p>Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Steht der Wirtschaftsweg auf Flst. Nr. 135 dem land- und forstwirtschaftlichen Durchgangsverkehr nicht mehr zur Verfügung (z. B. zur Beweidung der Grünlandfläche des Flst. 135/1), so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und künftig mit größeren Maschinen auch befahrbar sein. Wir weisen darauf hin, dass der Pflicht des Bewirtschafters gem. § 26</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Für das Grundstück besteht bereits eine Grunddienstbarkeit auf einer Breite von 3 m. Dadurch ist die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und der hinterlegenden Grundstücke wie bisher sichergestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz BW kann nur nachgekommen werden, sofern die Flurstücke ausreichend erschlossen sind.	
A.8.2.4	Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis (u.a. Düngeverordnung) entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche (z. B. Ausbringung von Gülle) und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.	Es wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage in ländlicher Umgebung ist Teil des Hotelkonzepts des Vorhabenträgers. Darunter fallen auch die typischen landwirtschaftlichen Auswirkungen, die Teil dieser Umgebung sind. Diese können als ortsüblich zumutbar bewertet werden. Auch die bisherige Hotelnutzung wurde dadurch nicht beeinträchtigt. Es sind somit keine wesentlichen Konflikte zu erwarten.
A.8.3	Wir bitten um sachgerechte Abwägung der vorgetragenen agrarstrukturellen Belange.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.9 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 03.11.2017)		
	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:	
A.9.1	Vom Grundsatz her gilt unsere Stellungnahme zur entsprechenden FNP-Änderung vom 02.08.2017 auch für die nun erfolgte Vorlage eines ersten Bebauungsplanentwurfes. Begrüßt wird, dass diese Vorlage, wie von uns angeregt, zeitnah erfolgt ist, da hiermit eine konkretere Behandlung der mit dem Betrieb des Hotelneubaus verbundenen wesentlichen Fragen erfolgen kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele der Planung können ohne weiteres mitgetragen werden. Es wird angeregt, das Thema „Sicherung der (Nah-)Erholungsfunktion“ noch mit aufzunehmen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.9.3	Auf der Luisenhöhe treffen standortbedingt diverse Interessenlagen aufeinander, u.a. touristische, naherholungsrelevante, sowie die Interessen der Bevölkerung von Langackern. Diese sind miteinander in Einklang zu bringen. Zur Aufgabenstellung gehören daher auch die Bewältigung des verursachten ruhenden und fließenden Verkehrs sowie die Bewältigung möglicher Lärmkonflikte. Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass diese Aspekte in die Planung mit einbezogen worden sind. U.a. sind laut Begründung hierzu bereits Gutachten erstellt worden. Es wird angeregt, alle relevanten Gutach-	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage werden dem Bebauungsplan die relevanten Gutachten beigelegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ten der noch folgenden Offenlage beizufügen und sie zudem als Bestandteile des Bebauungsplanes in § 2 der Satzung mit aufzunehmen.	
A.9.4	<p>Bereits jetzt kann positiv konstatiert werden, dass der ruhende Verkehr „landschaftsfreundlich“ in einer Tiefgarage bzw. einem begrünten Parkdeck untergebracht werden soll. Weiter begrüßt wird, dass die vorgesehene Stellplatzkapazität sich nicht nur auf den Bedarf des neuen Betriebs, sondern darüber hinaus sogar auf sonstige Erholungssuchende erstrecken soll. Damit kann die einzigartige Landschaft im Bereich der Luisenhöhe fast gänzlich von parkenden Pkw's freigehalten werden, was allen Besuchern zugutekommen wird.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll laut Begründung voraussichtlich im Norden des Plangebietes stattfinden. Es wird begrüßt, dass Ein- und Ausfahrt „gebündelt an einem Ort“ stattfinden soll. Es wird angeregt, zu prüfen, ob es nicht möglich wäre, diese in den Süden des Parkdecks zu verlegen, sodass das Plangebiet selbst von störendem Zu- und Abfahrtsverkehr in relevantem Maße entlastet werden könnte. Dies könnte u.E. die Aufenthaltsqualität am Standort nochmals deutlich erhöhen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird in den Norden des Parkhauses gelegt, da in diesem Bereich auch die Anlieferung erfolgt und dadurch alle die Nutzung „störenden“ Vorgänge an einem Ort gebündelt werden können. Die Zu- und Abfahrt würde im Süden des Plangebiets zudem die Terrassen- und Freiflächennutzung negativ beeinflussen, weshalb diese Option verworfen wurde.</p>
	Folgende weitere Anregungen bzw. offene Fragen oder Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung möchten wir derzeit formulieren:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.5	Ziffer 1.1., 1. Spiegelstrich: Es wird angeregt, zur Klarstellung anstelle „sowie“ das Wort „inklusive“ zu verwenden.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer wird entsprechend angepasst.
A.9.6	Ziffer 1.1., 2. Spiegelstrich: Es wird angeregt, zur Klarstellung das Wort „zugehörige“ durch den Passus „dem o.g. Betrieb räumlich und funktional zugeordnete“ zu ersetzen.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer wird entsprechend angepasst.
A.9.7	Zu Ziffer 1.7.3: Laut Begründung soll auf dem Gelände der Luisenhöhe nicht geparkt werden. Es wird angeregt, die laut Begründung noch wenigen notwendigen weiteren Stellplätze im Zufahrtsbereich des Hotels in der Planzeichnung räumlich zu verorten und die Festsetzung entsprechend umzuformulieren.	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Um dem Vorhabenträger bei der Verortung der wenigen oberirdischen Stellplatzflächen Spielräume zu lassen, werden oberirdisch sieben Stellplätze zugelassen werden. Diese sind zwischen dem Erschließungsweg und dem Hauptgebäude zu organisieren. In der TG-Zone dürfen keine oberirdischen Stellplätze errichtet werden, sodass gewährleistet ist, dass keine zu großen Flächen für Stellplätze in Anspruch genommen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.8	Ziffer 1.9: Die Bezeichnung der Grünfläche differiert von derjenigen in der Planzeichnung.	Dies wird berücksichtigt. Die Bezeichnung wird angepasst.
A.9.9	Ziffer 1.12: Dürfte es sich bei der angesprochenen Grünfläche nicht um „F4“ handeln?	Bei der Grünfläche unter Ziffer 1.12 handelt es sich um die nordöstlich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit integrierten Gesundheitsbereichen“. Die Grünfläche F4 befindet sich südlichen des Hotels.
A.9.10	Zur Planzeichnung: Müsste die im Bereich des Plangebietes private Luisenhöhenstraße nicht mit einem Gehrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB für die Allgemeinheit belegt werden?	Dies wird nicht berücksichtigt.  Für das Grundstück besteht bereits eine Grunddienstbarkeit auf einer Breite von 3 m. Dadurch ist die Erschließung für die Landwirtschaft und der hinterliegenden Grundstücke wie bisher sichergestellt. Ein Geh- und Fahrrecht ist aus diesem Grund nicht erforderlich.
A.9.11	Eine detailliertere Stellungnahme ist derzeit noch nicht möglich. Weitere Anmerkungen behalten wir uns daher für den Offenlageentwurf vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.10 Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Schreiben vom 09.11.2017)		
A.10.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Im Bereich des Flurstückes 155 verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung des Grundstückes Flst.Nr. 135 aber auch der dahinterliegenden Grundstücke Flst.Nr. 135/1 und 143/2 (s. Lageplan). Daher bitten wir, für den Privatweg (Eigentümerweg/Zufahrt) auf Flst.Nr. 155 im Bebauungsplan entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen.  Der Planbereich kann grundsätzlich an die vorhandene Kupferkabel-Infrastruktur der Telekom angeschlossen werden.	Dies wird berücksichtigt.  Es wird entlang des Weges ein entsprechendes Leitungsrecht in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.
A.10.3	Die Wirtschaftlichkeit eines Ausbaus in Glasfasertechnologie wird bei der Telekom an zentraler Stelle beurteilt. Eine abschließende Entscheidung zum Bebauungsplan „Gesundheitsresort Schwarz-	Dies wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wald Luisenhöhe“ steht derzeit noch aus.  Bei einer positiven Ausbauentscheidung seitens Telekom benötigen wir für Planung/Koordinierung/Ausschreibung/Bauvorbereitung notwendiger Maßnahmen einen zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn von mindestens 6 Monaten.	
A.10.4	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und frühzeitige Bereitstellung des Bauzeitenplans sowie der zur Ausführung kommenden Bebauung an: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest, Rs PTI 31, Linnéstraße 7, 79110 Freiburg.	Die Zusendung eines Bauzeitenplans wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
<b>A.11</b>	<b>bn NETZE GmbH</b> (Schreiben vom 09.10.2017)	
A.11.1	Im Verfahrensgebiet verläuft eine Mittelspannungstrasse für die kundeneigene Trafostation des Hotels. Weiterhin verläuft parallel zur Luisenhöhestraße ein Netzanschlusskabel zur Versorgung des Anwesens Luisenhöhestraße 16-16a (Flst. Nr. 134/2). Dieses Kabel wird durch den geplanten Bau des unterirdischen Verbindungsgangs beeinträchtigt. Damit die Stromversorgung weiterhin gewährleistet werden kann muss das Kabel bauzeitlich gesichert oder umverlegt werden. Für die rechtzeitige Planung der erforderlichen Maßnahmen wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten darum uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Dies wird auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt.
<b>A.12</b>	<b>terranets bw GmbH</b> (Schreiben vom 26.09.2017)	
A.12.1	Da unser Leitungsnetz von Ihrer angefragten Baumaßnahme weit entfernt ist, bitten wir Sie zukünftig vorrangig unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Onlineauskunft zu nutzen. <a href="https://www.online-leitungsauskunft.net/">https://www.online-leitungsauskunft.net/</a>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.13</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</b> (Schreiben vom 03.11.2017)	
A.13.1	Nachstehend bitten wir vor allem den Naturschutzrechtlichen Ausgleich zu beachten und frühzeitig die Ausgleichmaß-	Dies wird, soweit möglich, berücksichtigt.  Für den notwendigen externen Ausgleich werden Maßnahmen im Wald, in der freien Landschaft



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>landwirtschaftlichen Betriebsablauf integriert werden können/festgesetzt werden können ohne große Bewirtschaftungseinheiten zu zerschlagen.</p> <p>e) „Eh-da-Flächen“ (siehe BBZ 32/S.22/23 2017)</p>	
<p>A.13.3</p>	<p><u>Bezugnehmend auf Punkt 3.3 Äußere Erschließung</u></p> <p>„Die übergebietliche verkehrliche Erschließung der zukünftigen Luisenhöhe wird auch weiterhin primär erfolgen über die Langackerstraße, welche von Freiburg über den Bohrer nach Horben führt. Über die Luisenhöhestraße wird dann der Standort Luisenhöhe erreicht. Eine zweite äußere Erschließungsmöglichkeit erfolgt aus dem Hexental heraus über Au und den Weiherackerweg zur Luisenhöhestraße. Diese zweite äußere Erschließung ist aber problematisch, da schon heute aufgrund der vorgegebenen Breite des ursprünglichen landwirtschaftlichen Weges mit zahlreichen Engstellen ein reibungsloser Begegnungsverkehr nicht gegeben ist. Grundsätzlich ist die Luisenhöhestraße im Siedlungsbereich Langacker eher eng bemessen, aber für die Funktion des heutigen und auch zukünftigen Verkehrs ausreichend. Auf Grund ihrer Dimensionierung trägt die vorgegebene, nicht erweiterbare Breite in diesem Bereich zu einer erwünschten Verkehrsberuhigung bei. Das Gutachten hat auf der Grundlage einer Status Quo Verkehrszählung im Oktober 2017 ermittelt, dass die Luisenhöhestraße im Bereich Langacker von heute 840 Fahrzeugen pro Tag - davon 30 Lkw - auf circa 1140 Fahrzeuge pro Tag - davon 40 Lkw - steigen wird. Hierfür ist die in der Regel circa 5 m breite Straße in jedem Fall ausreichend.“</p> <p>Für ein zukünftig erhöhtes Verkehrsaufkommen ist die Straße nicht ausgelegt. Die Begründung der derzeitige zu enge Straßenzustand wäre der Verkehrsberuhigung dienlich täuscht, wenn hier nicht die bereits jetzt schon angespannte Sicherheitslage außen vorgelassen wird. Wir fordern hier die fachliche und praktische Untersuchung der verkehrssicherheitsgerechten Straßenführung und Begegnung im Hinblick eines sich erhöhenden Verkehrsaufkommens besonders hinsichtlich größerer Verkehrsmittel wie</p>	<p>Die Haupteerschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</p> <p>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Reisebussen.                      Eine Erweiterung der Straßenbreite ist wegerechtlich nicht abgestimmt und würde einen enormen Schaden für die angrenzende landwirtschaftliche Fläche darstellen. Hier sollte nach Alternativlösungen gesucht werden und die Straße nicht weiter mit öffentlichen Verkehr insbesondere große Fahrzeuge belastet werden.</p>	
<b>A.14</b>	<b>Zweckverband Wasserversorgung Hexental</b> (Schreiben vom 18.10.2017)	
A.14.1	<p><b>Quellgebiet:</b></p> <p>Auf den Flst.Nr. 136/1, 137 und 139 auf der Gemarkung Horben befinden sich die Quellen Nr. 10, 11 und 12. Im Umweltbericht von faktorgruen werden die Quellen nicht erwähnt. Dies ist verwunderlich, zumal bei der Umweltprüfung durch faktorgruen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die drei Quellfassungen als hohe Konfliktmöglichkeit beschrieben wurden.</p> <p>Eine geplante Tiefgarage soll nach Westen hin gebaut werden, folglich Richtung der Quellfassungen. Die Quellen Nr. 11 und 12 sind ca. 170 m vom heutigen Hotel Luisenhöhe entfernt, die Quelle Nr. 10 ca. 360 m. Die Entfernung zur geplanten Tiefgarage ist sogar noch geringer. Hier wird es unseres Erachtens eine Beeinträchtigung des Quellverhaltens geben.</p> <p>Wir bitten um Überprüfung und Begutachtung.</p>	<p>s. dazu Ziffer A.4.1.</p> <p><i>(„Dies wird teilweise berücksichtigt.</i></p> <p><i>Es ist nicht auszuschließen, dass die Quellen insbesondere während der Bauphase der Tiefgarage (angenommene Bauzeit: 6 Monate) beeinträchtigt werden. Danach sollte sich der Zustand wieder normalisieren, was durch geeignete Messungen und Untersuchungen zu prüfen ist.</i></p> <p><i>Die Quellen sind aktuell nicht durch ein Wasserschutzgebiet geschützt und für die öffentliche Wasserversorgung von untergeordneter Bedeutung, weil auf die Versorgung von ca. 250 Personen beschränkt, die im bereits bestehenden Ringverbund (Wasserversorgung Hexental) mit entsprechenden Bezugsmöglichkeiten und damit ohne Unterbrechung weiter versorgt werden können. Das Recht auf Grundwassernutzung und -bezug ist bekanntlich auch eigentumsrechtlich nicht geschützt.</i></p> <p><i>Der Planbegünstigte strebt bis zum Satzungsbeschluss den Abschluss einer Vereinbarung mit der Wasserversorgung Hexental an, wonach er für den Fall des dauerhaften Ausfalls der Quellen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen Ausgleich leistet und die Wasserversorgung keine weiteren Einwände gegen Vorhaben und Bebauungsplan erhebt.</i></p> <p><i>Kommt es bis zum Satzungsbeschluss nicht zum Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung, wird im Rahmen der Abwägung den Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und des Planbegünstigten an der Verwirklichung des Vorhabens der Vorrang gegenüber der weiteren Quellnutzung eingeräumt, und zwar auch für den Fall ihrer endgültigen Unbrauchbarkeit.</i></p> <p><i>Maßgeblich für die Abwägung ist das öffentliche Interesse an einer Tiefgarage schon aus Landschaftsschutzgründen, und zwar auch schon zur Ausnutzung der bereits bestehenden Baurechte einerseits, die Möglichkeit der anderweitigen Wasserversorgung mit zumutbarem Aufwand anderer-</i></p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p><i>seits.</i></p> <p><i>Es wird dann den Parteien überlassen, das Bestehen von Ausgleichsansprüchen zu klären, die auf den ersten Blick jedenfalls nicht ersichtlich sind.“)</i></p>
A.14.2	<p><b>Trinkwasserversorgungssicherheit der Gemeinde Horben</b></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes erwähnt, bezieht die Gemeinde Horben ihr Trinkwasser bisher vorrangig aus eigenem Quellwasser. Bei Wasserknappheit besteht eine Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Hexental. Durch den Bau des Gesundheitsressorts ist von einem stark erhöhten Wasserverbrauch auszugehen. Die Gemeinde Horben wird daher gebeten, bezüglich dieser Problematik Stellung zu nehmen.</p> <p>In den letzten Jahren musste die Gemeinde Horben vermehrt auf die Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Hexental zurückgreifen. Die Vorgehensweise bei Wasserknappheit ist die, dass die Wassermeister der Gemeinde Horben die Wassermeister des Zweckverbandes Wasserversorgung Hexental informieren. Diese müssen dann die Pumpen im Hochbehälter Schloßberg Au mechanisch anstellen. Dies muss vor Ort geschehen, auch an den Wochenenden.</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung Hexental hat im Jahr 2015 und 2016 eine Fernwirkanlage für ihre Wasserversorgung eingerichtet. Die Gemeinde Horben wurde im Zuge dieser Gesamtmaßnahme gefragt, ob sie sich an die Fernwirkanlage anschließen möchte, damit bei Wassermangel die Pumpen automatisch in Betrieb gehen. Dies wurde abgelehnt.</p> <p>Der nun zu erwartende höhere Personaleinsatz durch die Wassermeister des Zweckverbandes Wasserversorgung Hexental kann nicht geleistet werden. Der Bereitschaftsdienst der Wassermeister ist vorrangig für Notsituationen eingerichtet. Planbare und vorausschauende Ereignisse sollten und können nicht Bestandteil des Bereitschaftsdienstes sein.</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung für das Vorhaben ist sichergestellt.</p> <p>Die Organisation der weitergehenden Versorgung bei Wasserknappheit ist nicht Thema im vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Horben ist diesbezüglich in Verhandlungen mit dem Zweckverband.</p>
A.15	<p><b>Stadt Freiburg im Breisgau – Städtisches Forstamt</b>                      (Schreiben vom 30.10.2017)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15.1	<p>Zu o.a. Bebauungsplan nehmen wir als angrenzende Waldbesitzerin wie folgt Stellung:</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung und der Umgriff des B-Plans nicht mehr dem aktuellen Gesprächsstand entspricht und ggfls. angepasst werden muss.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Offenlage angepasst.</p>
A.15.2	<p><b>Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO</b></p> <p>Das geplante Bauvorhaben unterschreitet den nach § 4, Abs. 3 LBO vorgeschriebenen Mindestabstand zwischen Wald und baulicher Anlage. Daher ist in jedem Fall eine Vereinbarung über die Bewirtschaftung der 30 m-Zone als Niedrigwald zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Freiburg, vertreten durch das Forstamt als Waldbesitzerin notwendig. Für den Verzicht auf Produktionsfläche und den entstehenden Mehraufwand hat der Vorhabensträger die Stadt durch eine jährlich anfallende Zahlung zu entschädigen.</p> <p><b>Waldumwandlung für Erschließung und Grundstückstausch</b></p> <p>Der Vorhabensträger ist auf die Stadt Freiburg zugekommen und hat angefragt, ob ein Grundstückstausch möglich sei. Der Vorhabensträger möchte Teile des Flurstücks 135/1 in sein Eigentum übernehmen und dafür den nordöstlichen Wurmfortsatz des Hotelgrundstücks an die Stadt Freiburg abgeben. Dies hätte für den Vorhabensträger den Vorteil, dass zumindest Teile der o.a. 30 m-Waldabstandszone im Eigentum wären und darüber hinaus die Erschließung für den Anlieferverkehr so optimiert werden könnte, dass die aus naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Gründen sehr wertvolle Kastanienallee erhalten werden könnte. Ein Grundstückstausch wäre mit einer Teilung des Waldgrundstückes 135/1 verbunden. Nach § 24 LWaldG ist dafür, sofern ein Waldgrundstück betroffen ist, eine Teilungsgenehmigung erforderlich. Diese wurde in Vorgesprächen mit der zuständigen Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Für die Erschließung über das Waldgrundstück ist eine Waldumwandlungs-</p>	<p>s. dazu Ziffer A.2.2.</p> <p><i>(„Die Waldumwandlung einschließlich des dazu erforderlichen Ausgleichs ist mit der zuständigen Stelle (Forst, Landratsamt Freiburg) abgestimmt und wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen, obwohl die umzuwandelnde Fläche aus dem räumlichen Umgriff des Bebauungsplans ausgeschieden wurde und gar nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.</i></p> <p><i>Das Erfordernis der Waldumwandlung ergibt sich aus Folgendem: Die zunächst vorgesehene Zuwegung zu dem Vorhaben erforderte die Fällung mehrerer alter Kastanien, die wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Landschaftsbild unterbleiben sollte, wozu die Zufahrt über ein heute noch der Stadt Freiburg gehörendes Grundstück zu führen ist. Dazu bedarf es eines zwischen Landratsamt als zuständiger Forstbehörde, Stadt Freiburg als Grundstückseigentümer sowie dem Vorhabenbegünstigten abgestimmten Grundstückstausches zwischen Vorhabenbegünstigtem und Stadt Freiburg als jeweilige Eigentümer. Bei den Tauschgrundstücken handelt es sich um zwei Grundstücke mit jeweils 816 qm, bei dem der Stadt gehörenden Grundstück um die Waldfläche, die umgewandelt werden soll. Ausgleich bzw. Ersatz ist vorgesehen in Form eines Waldumbaus auf einer Fläche von 0,3 ha, indem ein Nadelbestand, der unter Trockenstress und Käferbefall leidet und an seinem Standort natürlicherweise nicht beständig ist, umgewandelt werden soll in einen Eichenbestand. Im Vorgriff auf diese Waldumwandlungserklärung wurde auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs so geändert, dass die vom Vorhabenbegünstigten zu erwerbende Fläche in den Bebauungsplan einbezogen, die von der Stadt zu erwerbende Fläche aus dem räumlichen Umgriff ausgeschieden wurde.“)</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>genehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich. Diese muss vom Vorhabensträger beantragt werden. Die Stadt Freiburg muss als Waldbesitzerin zustimmen. Für diese Zustimmung bedarf es gem. der Hauptsatzung der Stadt Freiburg eines Gemeinderatsbeschlusses.</p> <p>Weitere Voraussetzung für einen möglichen Grundstückstausch ist, dass die nordöstliche Fläche des Flurstücks 135 aus dem Umgriff des B-Plans entlassen wird. Diese Fläche wurde von der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als Nichtwaldfläche klassifiziert und könnte von der Stadt Freiburg zu Wald entwickelt werden um für eigene Vorhaben als forstrechtlicher Ausgleich verwendet zu werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Stadt Freiburg und der Vorhabenträger hinsichtlich des Grundstückstausches eine einvernehmliche Lösung finden, könnte nachgelagert die Zustimmung zur Waldumwandlung in die gemeinderätlichen Gremien der Stadt Freiburg eingebracht werden.</p> <p>Für die dann umgewandelte Fläche ist keine Teilungsgenehmigung nach § 24 LWaldG erforderlich, da es sich dann um eine Nichtwaldfläche handelt. Der Erschließungsplanung kann daher erst dann zugestimmt werden, wenn eine Einigung hinsichtlich Grundstückstauschs vorliegt.</p> <p>Sollte der Grundstückstausch und die Erschließung über das Waldgrundstück vom Vorhabenträger weiterbetrieben werden, ist eine entsprechende Darstellung des Eingriffs und des forstrechtlichen Ausgleichs im Bebauungsplan, im Umweltbericht und in den örtlichen Bauvorschriften notwendig.</p>	
<b>A.16</b>	<b>Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt</b> (Schreiben vom 27.10.2017)	
	Das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg, Abtlg. IV, Energiefachstelle, Herr Kraft (0761/201,6144) hat folgende Stellungnahme abgegeben:	
A.16.1	„Das aktuelle Vorhaben zur Kenntnis nehmend, sind wir dafür, dass Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (z.B. Solaranlagen/Photovoltaik) für diesen B-Plan zugelassen und aus-	Dies wird berücksichtigt.  Anlagen der solaren Energiegewinnung werden im Bebauungsplan zugelassen. Dennoch sind für das Hotel aktuell keine derartigen Anlagen geplant, da

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>drücklich befürwortet werden, als Beitrag zur „Solarregion Freiburg“.</p> <p>Wie schon mehrfach in den Treffen zur Region Freiburg - Fachgruppe Umwelt - getan, weisen wir erneut auf die frühere Untersuchung der Energieagentur im Auftrag der FWTM hin, in der die energetischen Potenziale in der Region Freiburg analysiert wurden.</p> <p>Der Neubau eines zukunftsweisenden Hotels mit 73 Zimmern und 15 Suiten, sowie u.a. mit einem Gesundheitsbereich und Außenanlagen in dieser Lage kann unserer Meinung hervorragend genutzt werden, um zu zeigen wie sich moderne Architektur, der Schutz des Landschaftsbildes und Klimaschutz miteinander vereinbaren lassen. Solar- und Photovoltaikanlagen (z.B. mit verringerter Blendwirkung) können heutzutage gestalterisch gut in Neubauvorhaben integriert werden ohne das sensible Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.</p> <p>Dachbegrünung und Photovoltaik sind zudem kombinierbar. Daher würden wir es begrüßen, wenn die begrünten Flächen (z.B. Tiefgarage, Dachflächen) dazu genutzt würden. Daher plädieren wir dafür, dass die Bebauungsvorschrift entsprechend angepasst wird und Solar- und PV-Anlagen nicht kategorisch ausgeschlossen werden, sowie für die Erstellung eines Energiekonzeptes unter besonderer Berücksichtigung regenerativer Energiequellen.</p>	<p>die Lage des Vorhabens einen besonders sensiblen Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild erfordert. Solar-, Photovoltaikanlagen würden dieses (je nach Ausgestaltung) negativ beeinflussen.</p>
<b>A.17</b>	<b>Gemeinde Au</b> (Schreiben vom 27.10.2017)	
A.17.1	Der Gemeinderat Au hat das Thema in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 12.07.2017 beraten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	<p>Bei der Durchsicht und Prüfung der Unterlagen fällt auf, dass das Thema Windkraft, welches von der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Zusammenhang mit einer Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2012 und 2014 aufgegriffen wurde, nicht erwähnt wird (Bei den seinerzeit für Windkraftanlagen in Frage kommenden Standortvorschlägen hatte sich eine positive Einschätzung im Bereich Illenberg ergeben).</p> <p>Auch wenn die Verwaltungsgemeinschaft Hexental und damit auch die Gemeinde</p>	<p>Bei der Planung handelt es sich nach wie vor um ein Hotel / einen Beherbergungsbetrieb im Sinne des Planungsrechts und nicht um eine sensiblere Nutzung wie beispielsweise eine Anlage für gesundheitliche Zwecke, ein Pflegeheim o.ä. Aus diesem Grund wurde für das Sondergebiet auch die Zweckbestimmung „Hotel Luisenhöhe“ gewählt.</p> <p>Die Weiternutzung des Plangebiets als Hotel-Standort sollte somit nicht zu Konflikten mit einer möglichen Windkraftnutzung im Bereich Illenberg führen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Luisenhöhe“ sowie das bestehende Hotel bereits grund-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Au sich aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen zum Artenschutz dafür ausgesprochen hatten, das Verfahren bis auf weiteres ruhen zu lassen, möchten wir darauf hinweisen, dass in Abhängigkeit der „Ausweisung“ des Gebietes unterschiedliche Abstandsflächen zu Windkraftanlagen einzuhalten sind.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Verwaltungsgemeinschaft Hexental“ aus dem Jahre 2008, wird die gesamte vom Geltungsbereich der Änderung betroffene Fläche noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es ist lediglich ein Bebauungsplan „Luisenhöhe“ dargestellt, welcher bis heute nicht realisiert wurde.</p> <p>Ausgehend von einer Weiterführung des bestehenden Hotelbetriebes, ggfls. mit Erweiterung, ist von einer Abstandsfläche für Windkraftanlagen von max. 700 Metern, wie z. B. bei einer Abstandsfläche zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ auszugehen, was aufgrund einer höheren Schutzbedürftigkeit des damaligen Hotels im Vergleich zu dem für eine Mischbebauung ausgewiesenen Gebiet „Langackern“ ggfls. gerechtfertigt gewesen wäre.</p> <p>Sollte mit der jetzt angestrebten Planung der „Schwerpunkt“ auf den Bereich „Gesundheit“ abzielen, könnte es geboten sein, für diese Planung eine Abstandsfläche für Windkraftanlagen von 1.000 m anzulegen.</p> <p>Damit würde die bisher für einen interkommunalen Windkraftstandort ausgewiesene und in Frage kommende Konzentrationszone so stark reduziert, dass die Option zur tatsächlichen Ausweisung eines Windkraftstandortes vermutlich verloren ginge.</p> <p>Um diese Option für einen evtl. Windkraftstandort offen zu halten, bitten wir die Verwaltungsgemeinschaft Hexental und die Gemeinde Horben, das Thema „Windkraft“ bei den weiteren Überlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes künftig zu berücksichtigen und bei der Ausweisung darauf zu achten, dass eine Ausweisung die aktuell für einen Windkraftstandort in Frage kommende Konzentrationszone nicht negativ beein-</p>	<p>sätzlich Baurechte bzw. Bestandsschutz im Gebiet vorherrschen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	flusst.	
A.17.3	<p>Ein weiterer Themenbereich der Gemeinderat und Anwohner beschäftigt, ist die Sorge, dass der Verkehr über die Selzenstraße in Au von und nach Horben durch künftige Gäste des wesentlich vergrößerten Hotelbetriebes der Luisenhöhe stark zunimmt. Hier bitten wir schon im Bebauungsplanverfahren durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Verkehr nicht über die Selzenstraße sondern über Günterstal zum Hotel geleitet wird.</p> <p>Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Thema Verkehr noch nicht alle Gutachten eingesehen werden konnten, werden wir ggfls. im Rahmen der Offenlage eine weitere Stellungnahme abgeben.</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die HAUPTerschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.“)</i></p>

## **B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.10.2017)
<b>B.6</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr</b> (Schreiben vom 11.10.2017)
<b>B.7</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 05.10.2017)
<b>B.8</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 12.10.2017)
<b>B.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>
<b>B.10</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden</b>
<b>B.11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege</b>
<b>B.12</b>	<b>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht</b>
<b>B.13</b>	<b>SBG Südbadenbus GmbH</b>
<b>B.14</b>	<b>Verwaltungsgemeinschaft Hexental</b>
<b>B.15</b>	<b>Landesnatschutzverband BW</b>

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger 1</b> (Schreiben vom 01.11.2017)	
C.1.1	<p>Bereits heute besteht ein großer Teil des Verkehrs durch die Selzenstraße aus Fahrzeugen, die nach und von Horben unterwegs sind.</p> <p>Wenn das Hotel Luisenhöhe in der vorgestellten Größe realisiert wird, ist gemäß Gutachten des Büros Fichtner mit zusätzlichen 160 Fahrzeugen/Tag (heutiger Stand 660 Fahrzeuge) zu rechnen, möglicherweise mehr, wenn man unterstellt, dass GoogleMaps bzw. Navigationsgeräte alles, was von Süden kommt, nicht über Günterstal, sondern über das Hexental nach Horben leiten. Und bei einem hochpreisigen Hotel kann, u.a. wegen des Kaufkraftvorteils, mit einem überdurchschnittlich großen Anteil von Schweizer Gästen gerechnet werden.</p> <p>Allein die Zahl der durchfahrenden Fahrzeuge bringt für die Anwohner der Selzenstraße eine erhöhte Lärmbelastung mit sich. Dies gilt in besonderem Maße für Anwohner, deren Häuser auf Straßenniveau angrenzen.</p> <p>Zudem überschreiten viele Fahrzeuge die geltende Geschwindigkeitsbeschränkung, was auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge zutrifft, die oft mit erheblichem Tempo unterwegs sind. Dies führt neben dem erhöhten Lärmpegel zu einer nicht unerheblichen Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern. Schon Begegnungsverkehr allein kann wegen des nötigen Ausweichens zu kritischen Situationen führen, ganz besonders natürlich, wenn zu schnell gefahren wird. Im bebauten Bereich, wo es ja immerhin einen Gehsteig gibt, ist das vor allem für Eltern ein Problem, die ihre kleinen Kinder besonders sorgfältig im Auge behalten müssen, im unbebauten Bereich der Selzenstraße, wo die meisten Autofahrer keine Fußgänger erwarten, fühlt man sich am Straßenrand den Rasern geradezu ausgeliefert.</p> <p>Für LKW oder Busse ist wegen der Enge die Selzenstraße und im weiteren Verlauf die Ortsverbindungsstraße nach Horben nicht geeignet, zumal die Brücke über</p>	<p>Es wurde ein entsprechendes Gutachten zur Untersuchung der Verkehrszunahme sowie zur Lärmauswirkung erstellt. In der Nachbarschaft des Plangebietes entlang der Luisenhöhestraße ergeben sich nur im Bereich nördlich der Einmündung Luisenhöhestraße / Weiherackerweg / Junghofweg Erhöhungen um mehr als 2,1 dB(A). Sowohl im Prognose-Null- als auch im –Planfall werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch durchgängig eingehalten. Nach diesen Kriterien kann somit auch im Planfall von einer mit den Nutzungen verträglichen Verkehrslärmsituation ausgegangen werden.</p> <p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.“)</i></p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den Selzenbach nur bis 6 t ausgeschrieben ist. Dennoch kommt es hin und wieder vor, dass sich sogar Busse auf die Selzenstraße "verirren". Es ist zu befürchten, dass ein Teil des Zulieferverkehrs für die neue Luisenhöhe auch die Selzenstraße zusätzlich belasten wird. Fahrzeuge von 6 t sind schon Kleinlastwagen.</p> <p>Geräuschbelastung wie Gefährdungslage verschlimmern sich mit zunehmender Verkehrsbelastung. Deshalb sehe ich eine Zunahme des Durchfahrtverkehrs durch die Selzenstraße sehr kritisch.</p>	
C.1.2	<p>Der Wiederaufbau der Luisenhöhe ist natürlich für Horben ein Gewinn. Die angeschlossene Gastronomie kann auch für Freiburg und die umliegenden Gemeinden wieder eine Bereicherung werden, so wie es die Luisenhöhe als Cafe und Ausflugsgaststätte über Jahrzehnte war. Allerdings wäre es wünschenswert, wenn die Größe des Hotels etwas bescheidener und damit - trotz angepasster Bauweise - umweltverträglicher ausfiele.</p>	<p>Die Realisierung und der nachhaltige Betrieb eines Hotels am Standort der ehemaligen Luisenhöhe sind auch an gewisse Mindestgrößen gebunden, die den Betrieb erst rentabel machen und somit auch einen touristischen und wirtschaftliche Mehrwert für die Gemeinde bedeuten. Eine Verkleinerung des Projekts würde die Wirtschaftlichkeit des Projekts gefährden.</p> <p>Die Luisenhöhe bisher weist 53 Zimmer (45 Gästezimmer, 7 Mitarbeiterzimmer und eine Betriebsinhaberwohnung) auf und 2 Räume für Seminar/Tagung für bis zu insgesamt ca. 50 Besucher. Der Gastronomiebereich umfasst Plätze für innen ca. 130 Personen und außen ca. 200 Personen. Demgegenüber enthält die aktuelle Planung 83 Zimmer, also 30 Zimmer mehr als bisher. Die Räume für Seminar/Tagung bleiben in ihrer Kapazität unverändert. Die Gastronomie wird reduziert auf Plätze für innen ca. 110 (bisher: 130 Personen) und außen ca. 100 (bisher 200 Personen). Die vorgesehene Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste ist länger als bisher. Die vielleicht mit der höchsten Belastung der Umgebung einhergehende Außengastronomie (An- und Abfahrten, Geräusche von Gästen auf dem Parkplatz und auf der Bewertungsfläche) wird schon flächenmäßig halbiert. Die Bezugnahme auf den Bestand der Luisenhöhe im tatsächlich ausgenutzten Umfang ist aber auch nur einer der möglichen und nach Auffassung der Gemeinde gar nicht der maßgebliche Anknüpfungspunkt(e) für einen Vorher-/Nachher-Vergleich: Vielmehr gibt es auch eine durch Verlängerung noch immer gültige Baugenehmigung, die zu einer größeren Ausnutzung berechtigt. Selbst wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 mit drei Punkthäusern mit 21 bis 24 zusätzlichen Apartments, auf dessen Grundlage eine Baugenehmigung erteilt, dann aber nicht rechtzeitig umgesetzt wurde, heute tatsächlich kein Baurecht mehr gewährt, belegt er doch den Willen der Gemeinde schon in der Vergangenheit, eine weitere Entwicklung zuzulassen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Die Gemeinde sieht die größere Zimmerzahl gegenüber dem Bestand als durch den kleineren Gastronomiebereich kompensiert an und erwartet von dem gepflegten Gesundheitshotel auch deutlich geringere Emissionen, und zwar auch in Ansehung des Fahrverkehrs, als bei der Bestandsnutzung. Nimmt man zu dem Bestand die 24 (übrigens großzügigen) baurechtlich zulässigen Apartments hinzu, ergibt sich eine numerische Ausweitung auf vier zusätzliche Zimmer (Apartments) - tatsächlich aber wohl eine geringere Belastung als bisher baurechtlich zulässig.</p> <p>Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens erscheint aber selbst dann gewährleistet, wenn nicht auf das bisher baurechtlich Zulässige, sondern auf den aktuellen Bestand abgestellt wird.</p>
C.1.3	<p>Was den Verkehr angeht, rege ich an zu prüfen, inwiefern sich zusätzlicher Verkehr durchs Hexental drosseln bzw. vermeiden lässt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch verkehrsrechtliche Maßnahmen,</li> <li>- durch verkehrsleitende Informationen, die von Navigationssystemen verarbeitet werden.</li> </ul>	s. dazu Ziffer C.1.1.
C.1.4	<p>Zudem könnte ich mir gut vorstellen, dass sich ein Gesundheitsresort/Hotel, das sich als Ort der Ruhe, Erholung und des Abstands vom Alltag präsentiert, ein innovatives Mobilitätskonzept zu Eigen macht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anreise mit dem Zug, dafür kostenfreier Shuttle-Service vom/zum Bahnhof,</li> <li>- extra Gepäckservice in Zusammenarbeit mit der DB,</li> <li>- CarSharing oder Mietwagen vor Ort als bequeme Form der Ausflugsmobilität.</li> </ul>	Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bereitstellung und Schaffung eines innovativen Mobilitätskonzepts. So werden beispielsweise E-Bikes, E-Autos zur Verfügung gestellt und es werden verschiedene Shuttle-Services angeboten werden. Dies kann jedoch nicht Thema im Bebauungsplanverfahren sein.
C.1.5	Ich hoffe, dass meine Bedenken und Anregungen in der Planung berücksichtigt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>C.2</b>	<b>Bürger 2</b> (Schreiben vom 03.11.2017)	
C.2.1	<p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Anwesens Langackernstraße 16 in Horben, in dem sie gemeinsam mit ihrem Sohn wohnen und auch ihrer beruflichen beratenden und künstlerischen Tätigkeit nachgehen.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandanten liegt an der Langackernstraße direkt an der</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abzweigung der Luisenhöhestraße und damit der Zufahrt zum geplanten Hotelresort. Unsere Mandanten leben seit 2006 in Horben. Sie haben lange nach einem Bauplatz im Umfeld von Freiburg gesucht. Für Horben haben sie sich einerseits wegen der Nähe zur Stadt Freiburg, andererseits aber auch wegen der Wohnruhe entschieden.</p> <p>Diese hohe Wohnqualität prägt auch den Ortsteil Langackern. Dieser Ortsteil dient fast ausschließlich der Wohnbebauung. Landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung gibt es in Langackern nicht. Mit dem historischen Hotel Luisenhöhe hatten unsere Mandanten nie Probleme, da aufgrund seiner Größe und seiner Ausrichtung dieses Haus in einem Umfang betrieben wurde, der keine Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung verursachte. Auch wenn die Erschließungssituation des Hotels Luisenhöhe durch die Abzweigung von der Langackernstraße nicht optimal war, waren die Beeinträchtigungen aufgrund des überschaubaren Betriebes hinnehmbar.</p> <p>2011 wurde das bestehende Hotel Luisenhöhe geschlossen und das Anwesen verkauft. Es gab verschiedene Überlegungen das bestehende Gebäude zu sanieren und zu erweitern. Letztlich erwiesen sich diese Überlegungen jedoch als nicht zielführend. Die heutigen Investoren entschlossen sich Anfang 2016 ein vollständiges neues Konzept für die Luisenhöhe zu entwickeln. Zur künftigen Planung wurde eine Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros ausgelobt. Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde der prämierte Vorschlag der Gemeinde Horben vorgestellt. Der erste Preis der Mehrfachbeauftragung wurde der weiteren Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Das neue Konzept machte umfangreiche planerische Schritte notwendig. So musste der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental geändert werden. Dieses Verfahren wurde auf Antrag der Gemeinde Horben im Frühjahr 2017 eingeleitet. Seit Anfang des Jahres 2017 beauftragten die Investoren das Planungsbüro FSP sowie weitere Fachbüros mit der Konkretisierung der Planung. Den Beschluss über die vorzeitige Beteiligung fasste der Gemeinderat von</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Horben auf der Grundlage der von den Investoren vorgelegten Planungen. Die Unterlagen wurden im Oktober offengelegt. Im Oktober fand auch eine Informationsveranstaltung für die Bürger statt.</p>	
	<p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir zur Planung die folgenden Einwendungen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>C.2.2 Zum Verfahren</b></p>	<p>Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</p> <p>Das BauGB schreibt die möglichst frühzeitige Beteiligung der Bürger und ihre Unterrichtung über unterschiedliche Planvarianten vor. Der Zweck dieser Regelung ist offensichtlich: Die Bürger sollen beteiligt werden, bevor weitgehende planerische Festlegungen getroffen sind. Ist dies nämlich der Fall, so ist die Bürgerbeteiligung eine reine Formsache. Mitwirkung und Mitgestaltung der Bürger ist nicht möglich.</p> <p>Anders dagegen die Realität in Horben: Die Bürger wurden erstmals im Oktober über die Ergebnisse des Planungsprozesses informiert. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde Horben sich die Planung der Investoren bereits weitgehend zu eigen gemacht. Den Bürgern wurde eine Planung vorgelegt bzw. vorgestellt, die schon weitgehend festgelegt war. Eine Diskussion über grundsätzliche Fragen des Vorhabens ist damit weitgehend ausgeschlossen. Diese Form der Planung widerspricht der Bauleitplanung als „Angebotsplanung“. Wenn es die Absicht der Gemeinde war, eine Investorenplanung zu übernehmen, so wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan das richtige Instrument gewesen.</p>	<p>Zur Entwicklung des Standorts wurde ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Zielsetzung es bereits war, für den Standort die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen zu erörtern und durch ein fachlich qualifiziertes Preisgericht die bestmögliche Lösung zu finden. Im Zuge dessen wurden die Bürger bereits vor Beginn des formellen Bebauungsplanverfahrens über die Schritte zur Realisierung eines neuen Hotels am Standort umfangreich informiert. So wurden alle eingegangenen Arbeiten des Wettbewerbs in einer Ausstellung am 19. und 20.10.2016 in der alten Luisenhöhe präsentiert, wobei auch die Möglichkeit der Rückfragen und Erörterungen gegeben wurde. Am 03.11.2016 wurde durch das Preisgericht zusätzlich eine Bürgerinformation veranstaltet.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt und hat beschlossen, den Bebauungsvorschlag des Wettbewerbsgewinners innerhalb eines Bebauungsplans umzusetzen. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Anschluss an den Gemeinderatbeschluss durch eine Planauslage und zusätzlich durch eine Bürgerinformation umgesetzt.</p> <p>Gem. § 3 (1) Nr. 2 besteht auch die Möglichkeit von einer Unterrichtung / Erörterung abzusehen, wenn dies bereits zuvor auf einer anderen Grundlage (hier: Ausstellungen, Bürgerinformation im Jahr 2016) erfolgt ist. Bereits an diesen Terminen wurden verschiedene Planvarianten für den Standort vorgestellt.</p> <p>Zudem werden die Anregungen und Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Frühzeitigen Beteiligung eingeholt, um diese in den Planungsprozess einfließen zu lassen. Es handelt sich zudem um einen Vorentwurf eines Bebauungsplans, der vor der Offenlage noch angepasst und verändert werden kann und somit auch Diskussionen zu grundsätzlichen Fragen Raum gibt.</p> <p>Auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bewusst verzichtet, da die Gemeinde eine investorenunabhängige Planung erstellen möchte. Der Wettbewerb hat unabhängig</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		von der Person des Investors die beste architektonische Lösung für den Standort hervorgebracht, die die Gemeinde durch ein entsprechendes Baurecht ermöglichen möchte.
<p><b>C.2.3 Zum Konzept der Planung</b></p> <p>Die Planbegründung bemüht sich, eine planerische Kontinuität aus der historischen Entwicklung der Luisenhöhe abzuleiten. Zwar trifft es zu, dass in der Luisenhöhe fast 120 Jahre Gastronomie und Hotel betrieben wurden. Gegen die historische Hotelnutzung wurden auch kaum Einwendungen erhoben. Dies lag sowohl an der Größe des Hotels wie auch an dem eher familiären Betrieb.</p> <p>Dagegen bekommt die „neue“ Luisenhöhe eine völlig andere Qualität und ein völlig anderes Gesicht: Geplant ist nach der Begründung ein „modernes Gesundheitsresort mit 73 Zimmern, 15 Suiten, Gesundheitsbereich, Innen- und Außengastronomie sowie Veranstaltungsräumen. Damit soll eine zeitgemäße nachhaltige vielfältige Nutzung langfristig erfolgreich möglich und wirtschaftlich gesichert werden. Allein die geplante Größe und die Nutzungsvielfalt sprengen den historischen Rahmen. Hier wird ein Vorhaben konzipiert und geplant, das mit den historischen Vorgängern nichts mehr gemeinsam hat.</p> <p>Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass die Angaben zu den Nutzflächen und zu den jeweiligen Größen sehr vage bleiben. Insbesondere der Vergleich mit dem historischen Bestand wird vermieden.</p> <p>Das geplante Vorhaben widerspricht dem dörflichen Charakter von Horben und insbesondere des Ortsteils Langacker. Es ist offensichtlich überdimensioniert und sprengt den lokalen Rahmen. Ein derartiges Großhotel mag für Freiburg angemessen sein, für Horben ist es dies nicht. Das historische Hotel Luisenhöhe hatte eine Anzahl von max. 45 Zimmern. Allein diese Zahl wird verdoppelt. Dass das Vorhaben überdimensioniert ist, zeigt auch ein Vergleich mit dem oft als Modell genannten Hotel „Halde“ auf dem Schauinsland. Das neue Haldenhotel hat ca. 30 Zimmer.</p>	<p>Ein wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Fortführung des Hotelstandorts Luisenhöhe, was auf Basis des bestehenden Hotels (Bausubstanz, Brandschutz etc.) nicht mehr möglich war. Der bereits angesprochene Wettbewerb hatte die Aufgabe, eine zukunftsfähige Lösung für den Standort zu finden, die die bisherige Nutzung unter gestalterischen und auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu betrachtet. Die nun gefundene, moderne Lösung steht dem Planungsziel des Erhalts des Hotelstandorts nicht entgegen, auch wenn geplante Größe und die Nutzungsvielfalt über die alte Luisenhöhe hinausgehen. Änderungen eines Vorhabens nach Art und Größe gegenüber einem Ursprungsbetriebs sind zudem Sache der Abwägung, die die Gemeinde sorgfältig vornimmt. Eine Planungssperre für über den Umfang des bislang vorhandenen Hinausgehendes besteht insoweit nicht. Die künftige Nutzung nach Art und Größe wird in die Abwägung eingestellt, schon um die Auswirkungen des Vorhabens erfassen und bewerten zu können.</p> <p><i>Zum Vorher-/Nachher-Vergleich der Nutzungen s. dazu Ziffer C. 1.2.</i></p> <p>Der Hotelstandort Luisenhöhe stellt in Bezug auf den Ortsteil Langacker schon immer eine solitäre Lage dar und kann somit nicht in direktem Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur des Ortes selbst betrachtet werden. Der Wettbewerbsentwurf wurde zudem gewählt, weil insbesondere hier die Betonung auf eine landschaftsangepasste Bauweise gelegt wurde, was im Sinne des dörflichen Charakters und der charakteristischen Besonderheiten der Gemeinde gesehen werden kann. Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass es sich bei der Nutzung um eine besondere Nutzung handelt, die sowieso von den ansonsten in Horben existierenden Nutzungen abweicht und auch deshalb im Bebauungsplan durch ein Sondergebiet ermöglicht werden soll.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.2.4	<p><b>Verkehr und Erschließung</b></p> <p>Das zentrale Problem des Vorhabens stellt die unzureichende Erschließung dar:</p> <p>Die äußere Erschließung der Luisenhöhe ist unzulänglich. Bereits heute ist die Luisenhöhestraße eng bemessen. Beim Begegnungsverkehr gibt es Probleme. Dies gilt erst recht, wenn größere Fahrzeuge an der Begegnung beteiligt sind. Vor allem die Einmündungssituation am Anwesen unserer Mandanten ist problematisch. Fahrzeuge des Schwerverkehrs oder Busse müssen beim Einbiegen in die Luisenhöhestraße teilweise auf die Gegenfahrbahn ausweichen. An- und abfahrende Fahrzeuge im Kreuzungsbereich, teilweise notwendig werdende Rangiervorgänge, führen zu einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Anlieger.</p> <p>Nicht nur die Luisenhöhestraße im bebauten Bereich ist unzulänglich. Dies gilt erst recht für die Verbindung vom Ortsrand zum Hotelgrundstück. Hier sieht der Bebauungsplan eine 4 m breite Straße vor, die in etwa auch den heutigen Verhältnissen entspricht. Tatsächlich ist diese gesamte Breite nicht über eine Dienstbarkeit abgesichert. Im Hinblick auf das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen ist diese Straße absolut unzureichend. Eine Verbreiterung wäre notwendig. Eine bloße Ausweichstelle wird nicht ausreichend sein. Für eine Verbreiterung und Inanspruchnahme privater Grundstücke liegen die rechtlichen Voraussetzungen nicht vor.</p>	<p>Die Erschließung des Standorts ist grundsätzlich über die bestehenden Straßen gegeben. Es werden jedoch Verbesserungsmaßnahmen ergriffen, um insbesondere die direkte Anbindung über die Luisenhöhestraße insbesondere in Hinblick auf den Begegnungsverkehr zu optimieren:</p> <p>Es ist vorgesehen, entlang der Luisenhöhestraße auf einer Länge von ca. 10m eine Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr einzurichten. Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass die bestehenden Straßen auch durch den hinzukommenden Verkehr ausreichende Kapazitäten aufweisen und es somit zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen kommen wird.</p> <p>Die Straße ist bisher über entsprechende Eintragungen im Grundbuch gesichert.</p>
C.2.4.1	<p>Die Investoren haben ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben das sowohl den derzeitigen Bestand wie auch die künftige Prognose des Verkehrsaufkommens enthalten soll. Danach ist mit wesentlichen Verkehrszunahmen zu rechnen. So soll etwa der Verkehr auf der Luisenhöhestraße im Ortsteil Langackern um 460 Fahrzeuge am Tag zunehmen. Hier bestehen Zweifel, ob die Straße diese Verkehrsmenge bewältigen kann. Auch der Verkehr auf der außerörtlichen Luisenhöhestraße soll erheblich zunehmen.</p> <p>Bedauerlicherweise hat die Gemeinde Horben das Verkehrsgutachten nicht</p>	<p>Das entsprechende Gutachten weist nach, dass die Straßen auch durch die Zunahme des Verkehrs ausreichende Kapazitäten aufweisen werden.</p> <p>Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage beigelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ausgelegt. Wir beantragen daher Akten-einsicht. Wir haben erhebliche Zweifel an diesem Gutachten. So geht dies bei-spielsweise von 120 Fahrzeugen täglich und 30 LKW täglich aus. Dies sei der Sta-tus quo seit Stilllegung der Luisenhöhe. Diese Zahlen sind offensichtlich überhöht.</p>	
C.2.4.2	<p>Nicht berücksichtigt wurde der veränderte Charakter des künftigen Gesundheitsresorts. Mehr als in der Vergangenheit zielt der Betrieb auf Tagesgäste, die tage- o-der stundenweise den Wellnessbereich nutzen. Eine weitere Quelle der Belas-tung sind die Veranstaltungsräume. De-ren Nutzung wird keineswegs nur auf den Tag beschränkt sein. Vielmehr werden abends und an den Wochenenden viele Veranstaltungen stattfinden, die ihrerseits zu einer Lärmbelastung aber auch zu ei-ner zusätzlichen Verkehrsbelastung füh-ren. Erfahrungen mit der Zwischennut-zung der Luisenhöhe waren für die Anlie-ger ein abschreckendes Beispiel.</p>	<p>Es ist nicht geplant, ein Tagungshotel zu errichten, sondern ein modernes Gesundheitsresort. Um sicherzustellen, dass keine unverträglichen Nut-zungskonflikte in der Nachbarschaft entstehen, wurde dem Lärmgutachten das konkrete Nut-zungskonzept zugrunde gelegt und zusätzlich ein Worst-Case-Ansatz angenommen. Somit wurde auch die Nutzung der Veranstaltungsräume be-rücksichtigt (hinsichtlich Verkehr und Lärm).</p>
C.2.5	<p><b>Lichtbelastung</b></p> <p>Zur hohen Lebensqualität in Langackern trägt neben der Wohnruhe entscheidend die geringe Lichtverschmutzung bei. Durch den ländlich-dörflichen Charakter ist die Belastung durch Licht sehr gering. Ständige Lichtquellen, die nachts betrie-ben werden, gibt es mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung nicht. Auch die Stra-ßenbeleuchtung wird relativ sparsam betrie-ben.</p> <p>Bei Verwirklichung des Gesundheitsresorts ist mit einer deutlichen Zunahme der Lichtemissionen für den Ortsteil Langackern zu rechnen. Bei Projekten dieser Größenordnung ist vor allem die Außenbeleuchtung ein Problem. Um die Sichtbarkeit des Vorhabens rund um die Uhr zu gewährleisten, wird eine entspre-chende Ausleuchtung vorgesehen. Diese konstant hohe Lichtbelastung führt zu ei-ner erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität in Langackern. Ergänzend steht zu befürchten, dass auch die bishe-rige Beleuchtung der Zufahrt zur Luisen-höhe verbessert werden muss. Dies wird zu einer weiteren Zunahme der Lichtbe-lastung führen.</p>	<p>Durch textliche Festsetzungen wird bereits sicher-gestellt, dass die Lichtbelastung durch das Hotel weitestgehend eingeschränkt wird. So muss die Außenbeleuchtung insektenverträglich und streu-lichtarm gestaltet werden. In den örtlichen Bauvor-schriften wurde zudem eine Festsetzung zu Wer-beanlagen formuliert, die ausschließt, dass schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte oder Boos-ter verwendet werden dürfen.</p>
C.2.6	<p><b>Natur und Landschaft</b></p> <p>Das Vorhaben verursacht einen unver-</p>	<p>Die Planung ist mit Eingriffen in die Schutzgüter verbunden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>treten Eingriff in Natur und Landschaft. Zwar will die Planbegründung den Anschein erwecken, das geplante Gesundheitsresort stelle eine Fortsetzung der bisherigen Hotelnutzung dar. Tatsächlich ist dies nicht der Fall. Das geplante Bauvorhaben stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das geplante Vorhaben sprengt den Rahmen, der in Natur und Landschaft durch die Bestandsnutzung und das Bestandsgebäude gegeben sind. Dies wird besonders anschaulich auf dem Luftbild in der Begründung Seite 4, auf dem der Bestand und der künftige bauliche Rahmen zu erkennen sind. Das geplante Vorhaben wird ein vielfaches der bisherigen Fläche der Luisenhöhe beanspruchen. Aufgrund der exponierten Lage des Geländes ist dieser Eingriff kaum ausgleichbar.</p> <p>Nichts anderes gilt für das Landschaftsbild. Nach der Darstellung im Umweltbericht soll das Vorhaben „zu keiner Überprägung der Landschaft führen“. Der Neubau füge sich in das Landschaftsbild ein. Die Planung stelle keine erhebliche Änderung des Landschaftsbildes dar. Die Begründung versteigt sich zu der Behauptung, „der Neubau werde in der Landschaft verschwinden“.</p> <p>Dieser Einschätzung des Umweltberichts ist entschieden zu widersprechen. Der geplante Baukörper nimmt ein vielfaches der Fläche des Bestandes ein. Zwar spricht der Umweltbericht von der „Niedriggeschossigkeit“ des Vorhabens. Auch diese Bewertung des Umweltgutachters ist nicht nachvollziehbar. Die Visualisierung der Südansicht des Projekts in der Planbegründung zeigt deutlich, dass das Vorhaben viergeschossig talseits in Erscheinung tritt. Wie man hier bei der Viergeschossigkeit von einer Niedrigbauweise sprechen kann, bleibt das Geheimnis des Gutachters.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl mit der Flächeninanspruchnahme (insbesondere auch der Tiefgarage), der Größe und der Höhe des Baukörpers ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft geplant ist. Ein Ausgleich dieses erheblichen Eingriffs durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist nicht gegeben.</p>	<p>Mit Ausnahme der Schutzgüter „Biototypen“ und „Boden“ kann diesen Eingriffen trotz der größeren Bebauung durch Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen und internen Ausgleich begegnet werden.</p> <p>Bei den Schutzgütern „Biototypen“ und „Boden“ verbleiben jedoch Beeinträchtigungen, die plangebietextern ausgeglichen werden müssen. Das gemäß Ökokontoverordnung Baden-Württemberg berechnete Defizit beträgt dabei ca. 43.000 Ökopunkte. Für den notwendigen Ausgleich werden Maßnahmen im Wald, in der freien Landschaft sowie an Gewässern in Horben und in den umgebenden Gemeinden geprüft. Eine ortsnahe Lage der Ausgleichsflächen zum Plangebiet ist nicht verpflichtend.</p> <p>Der geplante Baukörper ist in seiner Grundfläche größer als der Bestand. Aufgrund des Flachdachs liegt die Gebäudehöhe daher trotz der Viergeschossigkeit unter der des Bestandsgebäudes.</p> <p>Die landschaftsbildprägende Kastanienreihe entlang des Weges sowie die Baumgruppen südlich des Hotelgebäudes werden erhalten, sodass eine Eingrünung des Gebäudes gewährleistet bleibt. Hinzu kommen der Erhalt des Baumbestandes im Nordosten sowie weitere umfangreiche Gehölzpflanzungen auf der Tiefgarage. Da das Dach des Hotelgebäudes zudem zu großen Teilen begrünt wird, kann berechtigterweise von einer verträglichen Einbindung der Planung in die Landschaft ausgegangen werden.</p>
C.2.7	<b>Zusammenfassend:</b>	Dies wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Das Vorhaben ist weder orts- noch landschaftsverträglich. Sollte das geplante Konzept realisiert werden, so entsteht eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität im Teilort Langackern durch Lärm und Lichtbelastung. Das Vorhaben verursacht zugleich einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, der aufgrund der Planunterlagen keineswegs ausgeglichen ist.</p>	<p>Es wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.</p>
<b>C.3</b>	<p><b>Bürger 3</b>                  (Schreiben vom 31.10.2017)</p>	
<p>C.3.1</p> <p>Als Anwohner der Selzenstraße in Au habe ich mich auf der Website der FSP Stadtplanung über die Planungen bezüglich des Hotelneubaus in Horben informiert. Ich möchte mich vor allem auf das zu erwartende deutlich höhere Verkehrsaufkommen beziehen. Bereits jetzt wird die Selzenstraße und deren Verlängerung in Richtung Horben quasi als Kreisstraße genutzt, obwohl es sich teilweise um eine Wohnstraße und teilweise um einen ausgebauten Landwirtschaftsweg handelt. Der Verkehr übersteigt bereits jetzt ein für diese Umstände angemessenes Maß, obwohl die Gastronomie in der Luisenhöhe seit fünf Jahren geschlossen ist und folglich seitdem keinen Verkehr verursacht. Allein der vergleichsweise kleine Gastronomiebetrieb „Raben“ in Horben generiert zusammen mit dem Anwohnerverkehr aus Horben ein Verkehrsaufkommen, das den Rahmen einer kleinen Anwohnerstraße bei weitem sprengt und zu erheblichen Beeinträchtigungen (vor allem Lärmemissionen) für die Anwohner der Selzenstraße und die bergwärts gelegenen Höfe führt.</p> <p>Eine zusätzliche Belastung ist unter den gegebenen Umständen nicht akzeptabel. Die mehr als Verdoppelung der Bettenzahl ist an sich fragwürdig, in jedem Fall sollte in der weiteren Planung jedoch dafür gesorgt werden, dass die Verkehrsströme nach und von Horben bzw. Luisenhöhe auf die ausgebauten Kreisstraße über Bohrer geleitet werden. Bekannt ist,</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die HAUPTerschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.“)</i></p> <p>Zum Vorher-/Nachher-Vergleich der Nutzungen s. dazu Ziffer C.1.2.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dass einschlägige Navigationssysteme die Route über Au vorschlagen. Folglich würde wohl nur eine Sperrung für den Durchgangsverkehr und/ oder eine Umdmung in eine Anliegerstraße das Problem lösen. Dies sollte geprüft und veranlasst werden, zumal die im Abschnitt Au der Selzenstraße deklarierte 30er-Zone überwiegend ignoriert wird.</p>	
C.3.2	<p>Ich bitte darum, dass die genannten Anliegen ernst genommen und berücksichtigt werden und nicht - wie so oft - hinter wirtschaftlichen Erwägungen zurück stehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>C.4</b>	<p><b>Bürger 4</b>                      (Schreiben vom 01.11.2017)</p>	
C.4.1	<p>Über die Homepage der FSP-Stadtplanung haben wir die Informationen zum Bau des „Gesundheitsresorts Schwarzwald Luisenhöhe“ erhalten. Zu diesem Bauvorhaben gibt es von uns erhebliche Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.4.2	<p>Durch den massiven Ausbau in ein modernes Resort-Hotel mit 73 Zimmern, 15 Suiten, Gesundheitsbereich, Innen- und Außengastronomie übersteigt dieser geplante Neubau bei weitem die Kapazitäten der „alten Luisenhöhe“.</p> <p>Es wird deutlich, dass -zusätzlich zu den Hotelgästen - großer Wert auf Besucher und Naherholungssuchende aus der Region gelegt wird. Daher soll die Anzahl der Stellplätze bewusst großzügig ausfallen. „Stärkung der touristischen Entwicklung der Gemeinde Horben im Zusammenhang der Tourismusentwicklung der Region Freiburg/Schwarzwald“ "ist zu lesen und „um allen Anforderungen aus dem Hotelbetrieb, der Gastronomie wie auch der Naherholung aus der Region zu genügen“.</p> <p>Die Folge wird eine deutliche Zunahme des Straßenverkehrs sein und damit weitere massive Lärmbelastungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die betroffenen Anwohner.</p> <p>Bereits heute ist die Verkehrssituation und der damit einhergehende Lärmpegel in der Selzenstraße in Au für uns sehr belastend - eine zusätzliche Belastung ist nicht akzeptabel. Neben dem „üblichen“ Anwohnerverkehr nehmen auch immer mehr navigationsgelenkte Fahrzeuge und Motorräder die Selzenstraße als Durch-</p>	<p>s. dazu Ziffer C.1.1 (1) und Ziffer A.13.3 (2).</p> <p><i>(1 „Es wurde ein entsprechendes Gutachten zur Untersuchung der Verkehrszunahme sowie zur Lärmauswirkung erstellt. In der Nachbarschaft des Plangebietes entlang der Luisenhöhestraße ergeben sich nur im Bereich nördlich der Einmündung Luisenhöhestraße / Weiherackerweg / Junghofweg Erhöhungen um mehr als 2,1 dB(A). Sowohl im Prognose-Null- als auch im –Planfall werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch durchgängig eingehalten. Nach diesen Kriterien kann somit auch im Planfall von einer mit den Nutzungen verträglichen Verkehrslärmsituation ausgegangen werden.“)</i></p> <p><i>(2 „Die Hapterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Ge-</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gangsstrecke in Richtung Horben und Schauinsland.                      Für die Zufahrt zur Luisenhöhe über die enge Gemeindeverbindungsstraße Au-Horben wird jetzt bereits ein Anstieg von 660 Fahrzeugen/ Tag auf 820 Fahrzeuge/Tag prognostiziert (ist hier die Anzahl an Motorrädern eingerechnet?).                      Bei den oben genannten Visionen für die „Luisenhöhe“ bezweifeln wir, dass diese Zahlen ausreichend sind.</p>	<p><i>meindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.“)</i></p>
C.4.3	<p>Für uns als Anwohner in der Selzenstraße ist es daher absolut nicht nachvollziehbar, dass in dem Gutachten des Büros von faktorgrün „von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch“ die Rede ist. Wir stellen dieses Fazit in Frage.</p> <p>Verbesserungen der Verkehrssituation wären</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Sperrung der Selzenstraße als Durchgangsstraße oder</li> <li>- eine Durchfahrt nur für Anlieger</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, diese Möglichkeiten zu prüfen.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.4.2.</p>
C.4.4	<p>Die Überlegungen, für die Erschließungsarbeiten die Gemeindeverbindungsstraße Au-Horben mit einzubeziehen, sehen wir als äußerst problematisch an.                      Es ist nicht nur die zusätzliche Lärmbelastung durch die Baustellenfahrzeuge für alle Anwohner, sondern auch ein potentiell Gefährdungsrisiko zu berücksichtigen. Aufgrund der Enge des ursprünglich landwirtschaftlichen Weges, ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr nicht überall gegeben. Auch kommt es heute schon des Öfteren zu einer „Mitbenutzung“ des Gehweges durch Fahrzeuge und damit zu einer Gefährdung für Fußgänger und Kinder.</p>	<p>Die Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird zu gegebener Zeit jedoch ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Belastungen für die Umgebung so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Die Haupteerschließung der Luisenhöhe wird nach wie vor über die Kreisstraße erfolgen.</p>
C.4.5	<p>Wir bitten Sie, unsere Bedenken in Ihre weiteren Planungen mit einzubeziehen und uns über den jeweiligen Stand der Planungen zu informieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                      Das Ergebnis wird nach Ende des Verfahrens mitgeteilt.</p>
<b>C.5</b>	<p><b>Bürger 5</b>                      (Schreiben vom 02.11.2017)</p>	
	<p>Zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans für das „Gesundheitsresort</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Schwarzwald Luisenhöhe" möchten wir uns fristgemäß mit folgender Stellungnahme beteiligen und unsere Einwände vorbringen:</p>	
C.5.1	<p><b>Zum Punkt 3.3 äußere Erschließung:</b></p> <p>Hier wird als zweite äußere Erschließung die Zufahrt vom Hexental über den Weiherackerweg angegeben. In der Planung wird bereits darauf hingewiesen, dass diese Erschließung „aufgrund der vorgegebenen Breite des ursprünglich landwirtschaftlichen Weg mit zahlreichen Engstellen" „problematisch" ist.</p> <p>Der Weiherackerweg und auch im weiteren Verlauf der Katzentalweg führen größtenteils über Privateigentum, die Gemeinde hat durch eine im Grundbuch der betroffenen Flurstücke eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit „das Recht, in einer Breite von 4 m ...eine Gemeindestraße zu führen und zu unterhalten". Wir sind als Eigentümer eines der betroffenen Flurstücke und als Anlieger am Weiherackerweg von der heute schon problematischen Verkehrssituation und den Plänen für die Luisenhöhe direkt persönlich betroffen. Wir sehen jedoch auch Schwierigkeiten, die über unsere persönliche Betroffenheit hinausgehen und die gesamte Gemeinde betreffen.</p> <p>Gemäß der dargelegten Planung würden durch die zukünftige Nutzung der Luisenhöhe zusätzlich insgesamt 460 Fahrzeuge pro Tag zur/von der Luisenhöhe fahren - davon 160 über den Weiherackerweg, 300 über Günterstal/Bohrer. Diese Erwartung, dass zwei Drittel des Verkehrs über Günterstal und lediglich ein Drittel</p>	<p>Im heute bestehenden Umfang ist die Zuwegung schon bisher Bestandteil des öffentlichen Verkehrswegenetzes der Gemeinde Horben kraft unvordenklicher Verjährung: Für die Zeit von 40 Jahren vor Inkrafttreten des Straßengesetzes 1964, also seit 1924, wurde die Zuwegung im heute bestehenden Umfang für die (seit den neunziger Jahren des vorletzten Jahrhunderts bestehende) Hotelnutzung nachweislich hergestellt und öffentlich genutzt. Für die 40 Jahre davor besteht keine gegenteilige Erinnerung und es liegen historische Pläne vor, die diese Straße, die unter anderem der Waldbewirtschaftung diente, aber auch öffentlich zugänglich war, bereits zeigen. Insbesondere handelte es sich nicht etwa um einen Privatweg des Hotels, das andernfalls Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter hätte sein müssen, vielmehr stand die Wegeverbindung jedermann offen, insbesondere zum Erreichen der dahinterliegenden Wald- und sonstigen Freiflächen für Wirtschaft- und Erholungszwecke.</p> <p>In Horben stehen auch ansonsten die wenigsten öffentlichen Wegeflächen im Eigentum der Gemeinde. Vielmehr bestehen hier dingliche Rechte bei im Einzelnen teilweise unklarem Verlauf mit dem Recht der Gemeinde, das Gebrauchsrecht Dritten, insbesondere der Öffentlichkeit zu überlassen, wovon die Gemeinde hier und überall sonst in ihrem Wegenetz Gebrauch gemacht hat und weiterhin Gebrauch machen wird. Soweit der genaue Umfang der dinglichen Sicherung für den heutigen Bedarf nicht ausreicht oder nicht feststellbar ist, sind die entsprechenden Wegeflächen mit der Erwartung eines den Sicherheitsanforderungen oder der Verkehrsbedeutung folgenden möglicherweise erforderlichen Ausbaus jedenfalls vorbelastet. Das nimmt den bisherigen Privatflächen nicht ihre Privatnützigkeit, mindert aber ihr Schutzbedürfnis gegenüber einer völlig neu hergestellten Trassenführung.</p> <p>s. dazu auch Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die Hapterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweibucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>über den Weiherackerweg fahren wird, können wir nicht nachvollziehen. Die Route über den Weiherackerweg ist für viele Gäste die kürzere (aus dem Markgräflerland, aus Frankreich und der Schweiz), und wird je nach Navigations-einstellung auch für die Gäste aus Norden/der A5 vorgeschlagen. Lediglich für die Anreisenden von Osten über die B31, oder die Gäste aus Freiburg oder Richtung Todtnau ist die Zufahrt über Günterstal/ Bohrer kürzer. Daher gehen wir davon aus, dass deutlich mehr als 160 Fahrzeuge täglich den schmalen Weiherackerweg nutzen würden.</p> <p>Laut den Zahlen zur Verkehrszählung (Anmerkung: die erwähnte Zählung kann nicht von Oktober 2017 sein - da der Entwurf Stand 12.09.2017) sind es auf dem Weiherackerweg heute 660 Fahrzeuge pro Tag. Die geplanten 160 Fahrzeuge pro Tag mehr entsprechen 24% und bedeuten also fast ein Viertel Mehrbelastung. Geht man von der wahrscheinlich deutlich höheren Nutzung des Weiherackerwegs aus, steigt die Mehrbelastung noch weiter.</p> <p>Dieser zusätzliche Verkehr ist auf der gegebenen Straße nicht unterzubringen. Daher wird im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans bereits eine „Fahrbahnverbreiterung“ gefordert.</p> <p>Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.</p> <p>Durch die starke Hanglage und die landwirtschaftliche Nutzung am Großteil der Strecke kann die Straße nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbreitert werden. Außerdem ist die Breite laut Grundbuch auf 4 Meter beschränkt. Als Eigentümer werden wir einer Verbreiterung über die eingetragenen 4 Meter hinaus nicht zustimmen.</p> <p>Da die bestehende Straße also nicht einfach verbreitert werden kann, wird sie auch dem zukünftigen zusätzlichen Verkehr nicht gerecht werden können und die Verkehrssicherheit wäre nicht mehr gewährleistet. Die Anreise wird für ein Drittel der Gäste der Luisenhöhe (oder eher mehr) durch die enge Straße mühsam und gerade zu den Stoßzeiten ärgerlich.</p> <p>Der Weiherackerweg wurde - ursprünglich als landwirtschaftlicher Feldweg -</p>	<p><i>durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.“)</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>1973 geteert und zur Gemeindeverbindungsstraße umgewidmet. Durch den stetig steigenden Verkehr ist die Straße an zahlreichen Stellen stark beschädigt und muss immer wieder auf Kosten der Gemeinde repariert werden. Besonders der unerlaubte Lastverkehr trägt zu den Beschädigungen bei. Obwohl die Zufahrt bereits in Au und in Horben ab der Luisenhöhenstraße für Fahrzeuge ab 6 Tonnen (landwirtschaftlicher Verkehr ausgenommen) gesperrt ist, fahren viele LKW und sogar Reisebusse, da die Navigationsgeräte diese Route vorschlagen. Unser Gelände und die Zaunanlagen werden bereits heute durch die Überfahrt der LKW geschädigt. Laut Planung sind keine zusätzlichen LKW durch die Luisenhöhe auf dem Weiherackerweg zu erwarten. Doch auch der Bauverkehr und später die Zulieferer und Reisebusse werden vom Navigationsgerät über die kürzere Route - und somit oft über den Weiherackerweg - geführt. Wie kann der Bauherr und Betreiber sicherstellen, dass dieser Verkehr die Zufahrt über Günterstal nutzt?</p> <p>Als direkte Anlieger sind wir durch den heute schon starken Verkehr in unserem landwirtschaftlichen Betrieb oft behindert - beim Weidebetrieb, in der Forstarbeit und bei der Heuernte. Die Akzeptanz der Autofahrer für kurze Unterbrechungen ist meist sehr gering - und das obwohl die meisten die schöne Landschaft genießen, die allerdings nur durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gepflegt und erhalten werden kann. Eine Steigerung des Verkehrs um 24% oder mehr würde die Situation nochmals deutlich verschlimmern.</p> <p>Im Bereich unseres Hofes wird unterhalb der Straße die Quelle für unsere eigene Wasserversorgung gefasst. Durch größere Reparaturarbeiten oder einen Ausbau der Straße ist mit einer Beeinträchtigung der Quelle, eventuell sogar dem vollkommenen Versiegen zu rechnen und wir hätten keine Trinkwasserversorgung mehr. Daher muss bei allen größeren Arbeiten in diesem Bereich der Straße im Vorfeld geprüft und garantiert werden, dass die Quelle in ihrer Leistung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Zusammengefasst ist die äußere Erschließung der Luisenhöhe aufgrund der</p>	


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geplanten Größe schwierig und hätte große negative Auswirkungen - für uns persönlich, jedoch auch für alle Horbener und die Gemeinde insgesamt.</p>	
<p>C.5.2</p>	<p><b>Zum Punkt 3.4 Innere Erschließung und Parkierung</b></p> <p>In der geplanten Tiefgarage sind ca. 140 Stellplätze geplant, die für die Hotelgäste, Restaurantbesucher, Tagesgäste und die Naherholungssuchenden ausreichen sollen. Auf dem Gelände der Luisenhöhe soll laut Planung grundsätzlich nicht geparkt werden. Uns erscheint die Anzahl an Stellplätzen zu gering. Für 80 Zimmer und 10 Suiten werden bei voller Belegung bereits ca. 90 Stellplätze ganztags belegt. Fast alle Gäste werden erwartungsgemäß mit dem eigenen Auto anreisen, da die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln umständlich ist. Somit bleiben noch 50 Plätze für Personal und Tagesgäste im Restaurant- und Wellnessbereich sowie die Erholungssuchenden.</p> <p>Laut der Verkehrszählung unter Punkt 3.3 sind es heute schon 120 Fahrzeuge täglich zur Luisenhöhe - ohne Hotel/Restaurantbetrieb. Zukünftig wird mit 460 mehr gerechnet. Auch wenn Tagesgäste und Erholungssuchende nicht ganztags parken werden die Stellplätze zu den Stoßzeiten nicht ausreichen. Ein Parken auf Wiesen und Straßenrand ist die unvermeidbare Folge und zerstört den Erholungsfaktor, den das Wellnessresort anstrebt. Vergleichbare unschöne Situationen gibt es bei großem Andrang z.B. bei der Talstation der Schauinslandbahn und dem Hotel Die Halde in Hofgrund.</p>	<p>In Deutschland beträgt die durchschnittliche Zimmerauslastung ca. 63,8%, wobei hierbei lokale Unterschiede berücksichtigt werden müssen. In Baden-Württemberg konnte 2015 für Hotels ab einer Zimmerzahl von 25 Betten eine durchschnittliche Auslastung von 59,5% erreicht werden.</p> <p>Geht man von der höchsten durchschnittlichen Zimmerauslastung aus (63,8%), wären täglich ca. 58 Stellplätze durch Hotelgäste belegt (wenn jeder Gast mit dem eigenen Auto anreist und insgesamt 90 Zimmer realisiert werden würden). Es ist also davon auszugehen, dass die geplanten 140 Stellplätze in der Tiefgarage über den Bedarf des Hotelbetriebs hinausgehen und somit auch für Naherholungssuchende und Restaurantbesucher ausreichende Kapazitäten vorhanden sein werden. Zudem wurde die Zimmerzahl in der weiteren Planung auf insgesamt 83 Zimmer reduziert.</p> <p>Im Bebauungsplan werden oberirdische Stellplätze nur begrenzt zugelassen. Es ist zudem nicht im Sinne des Betreibers, dass oberirdisch große Abstellflächen für Fahrzeuge entstehen, da dies den Erholungsfaktor und das Landschaftsbild negativ beeinflussen würde.</p>
<p>C.5.3</p>	<p>Wie bereits in unserem Schreiben vom August 2017 ausgeführt, stehen wir der Wiederbelebung der Luisenhöhe grundsätzlich positiv gegenüber. Bei der Planung und der Realisierung müssen jedoch die örtlichen Gegebenheiten und die Belange der Horbener Bürger hinreichend Berücksichtigung finden und frühzeitig zufriedenstellend geklärt werden. Die Luisenhöhe und Horben als Ganzes waren und sind durch die landschaftlich schöne Lage ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende aus der Umgebung und Touristen und von den Horbenern sehr geschätzt. Ein in der Größe angemessenes Hotel/Restaurant wäre eine wunderbare Ergänzung. Ein (zu) groß angelegtes Well-</p>	<p>Das Vorhaben soll darauf abzielen, die einzigartige Landschaftsqualität in das Konzept miteinzubeziehen. Der Erhalt dieser ist im Sinne des Vorhabenträgers, da diese im Wesentlichen das Alleinstellungsmerkmal des Ressorts bestimmt.</p> <p>Die Auswirkungen, die durch die Planung entstehen werden gutachterlich betrachtet und entsprechende Maßnahmen zur Minderung / Kompensation erarbeitet.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nessresort wird jedoch genau dies stark beeinträchtigen. Der Standort Luisenhöhe ist „im Hinblick auf die Landschaftsqualität (...) einzigartig“. Genau dies gilt es zu erhalten und nicht durch ein zu großes Bauvorhaben und den daraus resultierenden, aber in der vorliegenden Planung nur ungenügend berücksichtigten, gravierenden Auswirkungen zu zerstören.</p>	
<b>C.6</b>	<p><b>Bürger 6</b>                      (Schreiben vom 01.11.2017)</p>	
	<p><u>Zusammenfassung der Vorschläge und Kritikpunkte zur Verbesserung des Projekts „Gesundheitsresort Luisenhöhe“</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>C.6.1</b>	<p><b>Zum Flächennutzungsplan:</b></p>	
C.6.1.1	<p>Die Reduzierung der Terrassen und Zimmer sowie das Wegfallen der Chalets sollen im Flächennutzungsplan festgeschrieben werden, sodass ein Folgeprojekt an diese Bedingungen gebunden ist (z.B. bei einer grundlegenden Konzeptionsänderung, einem Weiterverkauf, einem Konkurs, o.ä.).</p>	<p>Im Flächennutzungsplan können lediglich die geplanten Bodennutzungen in ihren Grundzügen dargestellt werden.</p> <p>Erst im Bebauungsplan ist eine konkrete Definition der zulässigen Nutzungen möglich. Der Wegfall der Chalets wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es werden in der privaten Grünfläche maximal Nebengebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen. Der Bebauungsplan gilt auch dann fort, wenn der Vorhabenträger das Grundstück verkaufen würde.</p>
C.6.1.2	<p>Das Beibehalten der öffentlich nutzbaren Bänke an den weiterhin bestehenden Wanderwegen ist wünschenswert und sollte im Flächennutzungsplan ebenso aufgenommen werden.</p>	<p>Im Flächennutzungsplan können lediglich die geplanten Bodennutzungen in ihren Grundzügen dargestellt werden. Die bestehenden Bänke entlang der Wanderwege können deshalb nicht Thema im FNP-Verfahren sein.</p> <p>Es sind jedoch auch unabhängig der Bauleitplanung keine Veränderungen im Bereich der Wanderwege auf der Luisenhöhe geplant.</p>
C.6.1.3	<p>Der Begriff „GV“, (Gemeindeverbindungsstraße) für die Luisenhöhenstraße, die als Zufahrtsweg zur Luisenhöhe dient, soll aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden. Die Luisenhöhe liegt vollständig innerhalb der Gemeindegrenze von Horben (siehe auch: Mögliche Lösungen der momentan schon grenzwertigen Verkehrssituation).</p>	<p>Die Bezeichnung GV befindet sich im dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Kataster. Inhaltliche Änderungen im Kataster liegen außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans.</p>
<b>C.6.2</b>	<p><b>Sperrzeiten der Terrasse:</b></p> <p>Sperrzeiten für die öffentliche Terrasse (südlich vom Gebäude Richtung Wohnbebauung Langackern) sollen im Interesse der Anwohner schon frühzeitig mit der Gemeinde verhandelt und vertraglich festgelegt werden. Eine Schließzeit der Terrasse um 22 Uhr im Sommer ist wün-</p>	<p>Im Lärmgutachten wurde die Terrassennutzung untersucht. Durch diese werden jedoch keine unzulässigen Lärmemissionen ausgelöst. Im Übrigen können Verlängerung der Sperrzeiten im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern allenfalls später durch die Baurechtsbehörde – auch noch nachträglich – verfügt werden.</p>




Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	schenswert.	
C.6.3	<p><b>Zur Wasserversorgung:</b></p> <p>Um Kostenrisiken für die Gemeinde und deren Bürger aufgrund möglicher, späterer Investitionen zu vermeiden, fordern wir eine gutachterliche Prüfung der Zu- und Abwasserkapazitäten sowohl in Bezug auf die Gebrauchsmengen als auch das Rohrvermögen zu und vom Hotel Luisenhöhe.</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserversorgung für das Vorhaben sind sichergestellt.</p>
C.6.4	<p><b>Zum Wellnessbereich:</b></p> <p>Die Horbener Bürger würden eine Nutzungsmöglichkeit des Wellnessbereiches für die Einwohner der Gemeinde begrüßen. Denkbar wäre z. B. ein festes Kontingent einer zuvor festgelegten, externen Personenzahl pro Tag (5-10), für die sich die Bürger anmelden können.</p>	<p>Die Nutzung des Wellnessbereichs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>
C.6.5	<p><b>Zum Bauverkehr:</b></p> <p>Nicht zuletzt aus Sicherheits- und Lärmschutzgründen regen wir eine zeitliche Regelung des (Schwer- und) Lastverkehrs während der Bauphase an, um Engpässe in den Zufahrtsstraßen zu verhindern, einen sicheren Schulweg zu ermöglichen und Störungen in den frühen Morgenstunden zu verringern.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.4.4.</p> <p><i>(„Die Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird zu gegebener Zeit jedoch ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Belastungen für die Umgebung so gering wie möglich gehalten werden.“)</i></p>
C.6.6	<p><b>Zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation:</b></p>	
C.6.6.1	<p>Das Anbringen von geschwindigkeitsbegrenzenden Verkehrsmaßnahmen und/oder-Objekten, wie Bodenwellen und Schikanen für Automobile und Motorräder, aber insbesondere auch für Mountainbiker, im Bereich der Kreuzung Luisenhöhenstraße / Weiherackerweg / Junghofweg wird angeregt.</p> <p>Wir bitten den Bau eines „Mini-Kreisverkehrs“ an derselben Kreuzung zu prüfen (ähnlich der Kreuzung Kartäuserstraße / Fabrikstraße in Freiburg).</p> <p>Sowohl in Langacker, am Abzweig Langackerstraße/ Luisenhöhenstraße, als auch in Au, am Abzweig Au-Dorfstraße / Selzenstraße, sollten die Hinweisschilder „Au / Hexental“ bzw. „Horben“ entfernt werden.</p> <p>Innerhalb Horbens sollte das Richtungsschild „Au“ lediglich durch ein Schild „Hotel Luisenhöhe“ ersetzt werden.</p>	<p>Die Erschließung für das Vorhaben ist bereits im Bestand sichergestellt. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Gemeinde können außerhalb des Bebauungsplans noch einmal näher betrachtet werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.7	<p><b>Zur Parksituation:</b></p> <p>Wir bezweifeln, ob eine Tiefgarage mit 140 Plätzen für den Bedarf an Parkplätzen ausreichend ist. Hier sehen wir folgende Gründe aus dem Vergleich mit Hotel- und Gastronomiebetrieben in der näheren Umgebung:</p> <p><u>Die Halde</u>                      „Die Halde“ auf dem Schauinsland hat nur die Hälfte der für die Luisenhöhe geplanten Betten, zieht aber eine große Zahl an Tages- und Restaurantbesuchern an. Obwohl die Halde über eine Tiefgarage verfügt, sind an sonnigen Tagen die Zufahrtswege von und zum Hotel komplett zugeparkt. Die Anfahrt zur Halde ist allerdings über eine sehr gut ausgebaute und gesicherte Kreisstraße hervorragend möglich.</p> <p><u>Das Jesuitenschloss</u>                      Das „Jesuitenschloss“ in Merzhausen verfügt „nur“ über Gastronomie und eine vergleichbare schöne Aussicht auf den Sonnenuntergang, wie sie an der Luisenhöhe gegeben ist.                      Auch in Merzhausen sind die Anfahrtswege bei entsprechendem Wetter und Veranstaltungen chronisch überlastet. Der komplette Zulieferer- und Besucherverkehr erfolgt durch die engen Wohnstraßen des beruhigten Wohngebietes, das sich zwischen dem Gastronomiebetrieb und der Hexentalstraße befindet.</p> <p>Auch hier ist die Parksituation bei weitem nicht ausreichend. Die Zufahrtsstraße ist bei schönem Wetter komplett zugeparkt. Ein entspanntes Benutzen der Straße als Fußgänger in Begleitung von Kindern ist kaum möglich.</p>	<p>s. dazu Ziffer A.5.1.</p> <p><i>(„In Deutschland beträgt die durchschnittliche Zimmerauslastung ca. 63,8%, wobei hierbei lokale Unterschiede berücksichtigt werden müssen. In Baden-Württemberg konnte 2015 für Hotels ab einer Zimmerzahl von 25 Betten eine durchschnittliche Auslastung von 59,5% erreicht werden.</i></p> <p><i>Geht man von der höchsten durchschnittlichen Zimmerauslastung aus (63,8%), wären täglich ca. 58 Stellplätze durch Hotelgäste belegt (wenn jeder Gast mit dem eigenen Auto anreist und insgesamt 90 Zimmer realisiert werden würden). Es ist also davon auszugehen, dass die geplanten 140 Stellplätze in der Tiefgarage über den Bedarf des Hotelbetriebs hinausgehen und somit auch für Naherholungssuchende und Restaurantbesucher ausreichende Kapazitäten vorhanden sein werden. Zudem wurde die Zimmerzahl in der weiteren Planung auf insgesamt 83 Zimmer reduziert. (...“)</i></p>
C.6.8	<p>Wir begrüßen eine frühzeitige, zielführende Diskussion zu diesen Punkten um im Vorfeld Lösungen konstruktiv erarbeiten und einplanen zu können.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.6.9	<p><b>Mögliche Lösungen der momentan schon grenzwertigen Verkehrssituation:</b></p> <p>Der Weiherackerweg wurde in den achtziger Jahren im Zuge einer Flurbereinigung vom einspurigen Feldweg in eine „Gemeindeverbindungsstraße“ umgewidmet, ohne dafür auch die erforderlichen baulichen Veränderungen vorzu-</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichebucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschun-</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nehmen.</p> <p>Inzwischen wird dieser - zwar geteerte - aber sehr steile, enge und kurvenreiche, nur teilweise ausreichend gesicherte, ehemalige einspurige Feldweg von sämtlichen Navigationsgeräten für alle Verkehrsteilnehmer sowohl aus der Schweiz und dem Markgräflerland als auch vom Schauenland kommend als offizieller, zeitsparender Verkehrsweg von und nach Freiburg angezeigt - auch durch Lastwagen und Reisebusse, die die Gewichtsbeschränkung von 6 t oftmals nicht beachten. Dies führt schon jetzt regelmäßig zu sehr gefährlichen und unhaltbaren Situationen. Ein Ausbau der Straße dürfte durch den Geländeverlauf, die Eigentümerverhältnisse und aus Kostensicht kaum möglich sein.</p> <p>Es wäre sinnvoll, wenn der Weiherackerweg ab sofort nur noch für Anlieger befahrbar ist, sodass die Straße fortan lediglich von Anrainern und Ortskundigen befahren wird und der Schleichverkehr aus dem Markgräflerland nach Freiburg oder zur B31 polizeilich unterbunden werden kann.</p> <p><u>Vorbild Erlenbuck/Bruderhalde:</u></p> <p>In der nahen Umgebung ist der Erlenbuck in Hinterzarten als Verbindungsweg zur Bruderhalde für den Durchgansverkehr nach Bärental gesperrt. Hier wird von der Navigation die kürzere und zeitsparende Strecke nicht angezeigt.</p>  <p><u>Vorbild Geiersnest:</u></p> <p>Auf der Gemeindeverbindungsstraße zwischen St. Ulrich und Horben am Geiersnest erfolgt für die deutlich kürzere Route eine korrekte Mitteilung der Navigation:</p>	<p><i>gen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.“)</i></p> <p>Die Ausbildung als Anliegerstraße würde bedeuten, dass nur noch Anwohner die Strecke nutzen könnten. Der Status einer Gemeindeverbindungsstraße müsste dann aberkannt werden. Zudem würde eine wichtige verkehrliche Verbindung zwischen Au und Horben für eine öffentliche Nutzung vollkommen wegfallen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan geklärt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p><u>Umwidmung:</u></p> <p>Um diesen Status in allen Navigationsgeräten auch für den Weiherackerweg zu erwirken, müsste die Straße vom Status einer „Gemeindeverbindungsstraße“ wieder zu einer „Wohnstraße“ oder „Nebenstraße mit bestehender Zone 30“ umgewidmet werden.</p> <p>Aus demselben Grund fordern wir, dass der Begriff „GV, (Gemeindeverbindungsstraße) für die Luisenhöhenstraße, die als Zufahrtsweg zur Luisenhöhe dient, aus dem Flächennutzungsplan entfernt wird. Die Luisenhöhe liegt vollständig innerhalb der Gemeindegrenze von Horben. (siehe Punkt 3)</p> <p><u>Mehrwert:</u></p> <p>Der Gesundheitsresort Luisenhöhe würde von dieser Maßnahme enorm profitieren. Die Landschaft erhält ihren ursprünglichen hohen Erholungswert wieder zurück. Zulieferer können das Hotel als Anlieger trotzdem ohne Probleme erreichen und für die Gäste reduziert sich die Gefahr auf einen Schaden an ihrem Wagen auf der Anfahrt zum Hotel.</p> <p><u>Kontrollen:</u></p> <p>Da in Horben auf der Dorfstraße regelmäßig Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden, dürfte es auch möglich sein das Einhalten eines Fahrverbotes für Fahrzeuge ohne berechtigtes Anliegen im Weiherackerweg zu kontrollieren, auch wenn der Polizeiposten in Merzhausen nicht mehr besetzt ist.</p>	
<p><b>C.7</b></p>	<p><b>Bürger 7</b>                  (Schreiben vom 01.11.2017)</p>	
<p>C.7.1</p>	<p><u>Vorbild Geiersnest:</u></p> <p>Auf der Gemeindeverbindungsstraße zwischen St. Ulrich und Horben am Geiersnest erfolgt eine korrekte Mitteilung der Navigation:</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p>(„Die HAUPTerschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweich-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p> Auf dieser Route liegen gesperrte oder private Straßen.</p> <p><u>Umwidmung:</u></p> <p>Dazu müsste die Straße wieder umgewidmet werden, was alle Anlieger wohl begrüßen dürften!! Zumal sich ein Großteil der Straße sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Ortschaft in Privatbesitz befindet</p> <p><u>Kontrollen:</u></p> <p>Zwar ist der Polizeiposten in Merzhausen nicht mehr besetzt, da in Horben auf der Dorfstraße aber regelmäßig Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden, wird es auch möglich sein, das Einhalten eines Fahrverbotes im Weiherackerweg zu kontrollieren.</p> <p><u>Mehrwert:</u></p> <p>Das Gesundheitsresort Luisenhöhe würde von dieser Maßnahme enorm profitieren. Die Landschaft erhält ihren ursprünglichen hohen Erholungswert wieder zurück. Zulieferer können das Hotel als Anlieger trotzdem ohne Probleme erreichen und für die Gäste reduziert sich die Gefahr auf einem Schaden an ihrem Wagen auf der Anfahrt.</p>	<p><i>bucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.“)</i></p>
<b>C.8</b>	<b>Bürger 8</b> (Schreiben vom 02.11.2017)	
C.8.1	<p>Unser Mandant ist Eigentümer des Eckhofes in Horben, der seit 230 Jahren im Familienbetrieb bewirtschaftet wird. Unser Mandant ist Haupteerwerbslandwirt. Der landwirtschaftliche Betrieb widmet sich schwerpunktmäßig den Bereichen Milchwirtschaft, Grünland, Forstwirtschaft sowie Direktvermarktung und Ferienwohnungen. Die gesamte Wirtschaftsfläche des Hofes beträgt ca. 60 ha Weideland und 20 ha Wald.</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke FlSt.-Nr. 154/7, 154, 99 und 156. Diese Grundstücke liegen zwischen dem Ortsteil Langackern und der Luisenhöhe. Über diese Grundstücke erfolgt die heutige Zufahrt zur Luisenhöhe über die Luisenhöhestraße. Auch künftig soll dieser Weg als Zufahrt zum Hotel dienen. Die Familie unseres Mandanten besitzt weiterhin die Grundstücke FlSt. Nr. 99/26 und 99/27 und Wohngebäude an der Zufahrt zur Luisenhöhe.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Zum Vorher-/Nachher-Vergleich der Nutzungen s. dazu Ziffer C.1.2.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nördlich der landwirtschaftlichen Flächen am Wald liegt das Hotel Luisenhöhe, dass seit Ende des 19.Jahrhunderts als Hotel/Gastronomie bis zum Jahre 2011 bewirtschaftet wurde. Bei der Luisenhöhe handelte es sich um ein eher familiäres Hotel mit ca. 45 kleineren Zimmern. Es war ein beliebtes Ausflugsziel für die Bürger Freiburgs mit Schwerpunkt an den Wochenenden. Nachdem das Haus nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben war, wurde 2011 der Betrieb eingestellt.</p> <p>Anfang 2017 hat die Gemeinde Horben - angestoßen durch die Überlegungen von Investoren - beschlossen, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein modernes Hotel mit 70-80 Zimmern und 10-15 Suiten mit Gesundheitsbereich, Innen- und Außengastronomie, Veranstaltungsräumen sowie Parkdeck und Außenanlagen zu schaffen. Dazu führten die Eigentümer/Investoren im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung einen Architekturwettbewerb durch. Das vom Preisgericht ausgewählte Projekt wurde der Gemeinde Horben vorgestellt und mit deren Einverständnis der weiteren Planung zu Grunde gelegt.</p> <p>Im Januar 2017 wurde vom Gemeinderat Horben der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Parallel dazu wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Hexental die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Im April 2017 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Die Flächennutzungsplanänderung sieht vor, die bisherige Ausweisung der Luisenhöhe im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Nutzung zu einem Sondergebiet „Hotel Luisenhöhe“ zu ändern. Die frühzeitige Anhörung der Behörden in der Öffentlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Zeitraum Juli bis Mitte August 2017 durchgeführt. Unser Mandant hat zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Einwendungen vom 04.08.2017 Stellung genommen.</p> <p>Am 12.09.2017 hat der Gemeinderat von Horben den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Die in der frühzeitigen Beteiligung ausgelegten Planunterlagen und das planerische Konzept entsprechen uneingeschränkt den Vorgaben des Wettbewerbs. Aufgabe</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des Bebauungsplans soll es sein, „das Projekt und Konzept Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe zu realisieren.“</p> <p>Planbegründung Stand 12.09.2017, Seite 7. Ein eigenständiges planerisches Konzept der Gemeinde ist nicht erkennbar.</p>	<p>Das planerische Konzept der Gemeinde kommt in dem Bebauungsplanentwurf in aller Deutlichkeit zum Ausdruck. Eine Pflicht der planenden Gemeinde zur eigenständigen Erfindung von Planungskonzept und Festsetzungen besteht nicht.</p>
	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nehmen wir für unseren Mandanten Stellung und erheben die folgenden Einwendungen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.8.2</p>	<p><b>Zum Verfahren</b></p> <p>Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</p> <p>Während die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung, die Offenlage, dazu dient, den Bürgern eine möglichst konkrete Planung zur Diskussion zu stellen, hat die frühzeitige Beteiligung die Funktion, den Bürgern konzeptionelle und grundsätzliche Fragen einer städtebaulichen Maßnahme darzustellen und mit den Bürgern zu diskutieren. Deshalb stellt das Gesetz darauf ab, insbesondere sich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung eines Gebietes darzustellen. Tatsächlich wird diesem gesetzlichen Anspruch durch die Gemeinde Horben nicht entsprochen. Abweichend vom gesetzlichen Auftrag wird eine reine Investoren- oder Interessenplanung in das Verfahren gegeben. Konzeptionelle Überlegungen der Gemeinde lassen sich den recht umfangreichen Unterlagen nicht entnehmen. Im Maßstab 1:1 werden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und die Wünsche der Investoren in einen Rechtsplan umgesetzt. Damit widerspricht die Planung zugleich der Konzeption der Bauleitplanung als „Angebotsplanung“. Statt planerische Überlegungen zu entwickeln, wird die Investorenplanung übernommen. Hier wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan das richtige Instrument, wenn man diesen Weg gehen will.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.2.2.</p> <p><i>(„Zur Entwicklung des Standorts wurde ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Zielsetzung es bereits war, für den Standort die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen zu erörtern und durch ein fachlich qualifiziertes Preisgericht die bestmögliche Lösung zu finden. Im Zuge dessen wurden die Bürger bereits vor Beginn des formellen Bebauungsplanverfahrens über die Schritte zur Realisierung eines neuen Hotels am Standort umfangreich informiert. So wurden alle eingegangenen Arbeiten des Wettbewerbs in einer Ausstellung am 19. und 20.10.2016 in der alten Luisenhöhe präsentiert, wobei auch die Möglichkeit der Rückfragen und Erörterungen gegeben wurde. Am 03.11.2016 wurde durch das Preisgericht zusätzlich eine Bürgerinformation veranstaltet.</i></p> <p><i>Der Gemeinderat ist der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt und hat beschlossen, den Bebauungsvorschlag des Wettbewerbsgewinners innerhalb eines Bebauungsplans umzusetzen. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Anschluss an den Gemeinderatsbeschluss durch eine Planauslage und zusätzlich durch eine Bürgerinformation umgesetzt.</i></p> <p><i>Gem. § 3 (1) Nr. 2 besteht auch die Möglichkeit von einer Unterrichtung / Erörterung abzusehen, wenn dies bereits zuvor auf einer anderen Grundlage (hier: Ausstellungen, Bürgerinformation im Jahr 2016) erfolgt ist. Bereits an diesen Terminen wurden verschiedene Planvarianten für den Standort vorgestellt.</i></p> <p><i>Zudem werden die Anregungen und Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Frühzeitigen Beteiligung eingeholt, um diese in den Planungsprozess einfließen zu lassen. Es handelt sich zudem um einen Vorentwurf eines Bebauungsplans, der vor der Offenlage noch angepasst und verändert werden kann und somit auch Diskussionen zu grundsätzlichen Fragen Raum gibt.</i></p> <p><i>Auf das Instrument des vorhabenbezogenen Be-</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die ausgelegte Planung formuliert kein Angebot an die Bauherrschaft.</p>	<p><i>bauungsplans wurde bewusst verzichtet, da die Gemeinde eine investorenunabhängige Planung anstellen möchte. Der Wettbewerb hat unabhängig von der Person des Investors die beste architektonische Lösung für den Standort hervorgebracht, die die Gemeinde durch ein entsprechendes Baurecht ermöglichen möchte.</i></p>
<p>C.8.3</p>	<p><b>Zum Nutzungskonzept</b></p> <p>Die Planbegründung bemüht sich, eine planerische Kontinuität aus der historischen Entwicklung der Luisenhöhe abzuleiten. Auch wenn am Standort Luisenhöhe fast 120 Jahre Gastronomie und Hotel betrieben wurde, lässt sich auf Grund der aktuellen Planung eine Kontinuität nicht begründen. Während es sich bei der historischen Luisenhöhe um ein eher familiär orientiertes Gasthaus mit Zimmern handelte, so bekommt die „neue“ Luisenhöhe eine völlig andere Qualität und ein völlig anderes Gesicht: Geplant ist nach der Begründung ein „modernes Gesundheitsresort mit 73 Zimmern, 15 Suiten, einem Gesundheitsbereich, Innen- und Außengastronomie sowie Veranstaltungsräumen“. Dadurch soll eine zeitgemäße und nachhaltige vielfältige Nutzung langfristig erfolgreich möglich und wirtschaftlich gesichert werden. Die geplante Größe sprengt den Rahmen der historischen Bebauung. Hier wird ein Vorhaben konzipiert und geplant, dass mit dem historischen Vorhaben nichts gemeinsam hat.</p> <p>Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass die Planbegründung hinsichtlich der Nutzflächen und Räumlichkeiten sehr vage bleibt. Lediglich die Zahl der Zimmer wird genannt. Welche Größe die Gastronomie, der Wellnessbereich und die Veranstaltungsräume haben sollen, wird nicht konkret benannt. Interessant wäre in diesem Zusammenhang auch eine Gegenüberstellung des historischen Bestandes mit der geplanten neuen Nutzung. Auch dazu schweigt die Planbegründung.</p> <p>Das geplante Konzept ist für den dörflichen Charakter Horbens und insbesondere des Ortsteiles Langackern absolut überdimensioniert. Hier soll ein Vorhaben entstehen, dass in der Stadt Freiburg einen geeigneten Rahmen finden würde. Für Horben stellt die Planung einen offensichtlichen Missgriff dar. Grundsätzlich hat unser Mandant keine Einwände gegen eine Erneuerung des bestehenden</p>	<p>s. dazu Ziffer C.2.3.</p> <p><i>(„Ein wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Fortführung des Hotel-Standorts Luisenhöhe, was auf Basis des bestehenden Hotels (Bausubstanz, Brandschutz etc.) nicht mehr möglich war. Der bereits angesprochene Wettbewerb hatte die Aufgabe, eine zukunftsfähige Lösung für den Standort zu finden, die die bisherige Nutzung unter gestalterischen und auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu betrachtet. Die nun gefundene, moderne Lösung steht dem Planungsziel des Erhalts des Hotelstandorts nicht entgegen, auch wenn geplante Größe und die Nutzungsvielfalt über die alte Luisenhöhe hinausgehen. Änderungen eines Vorhabens nach Art und Größe gegenüber einem Ursprungsbetriebs sind zudem Sache der Abwägung, die die Gemeinde sorgfältig vornimmt. Eine Planungssperre für über den Umfang des bislang vorhandenen Hinausgehendes besteht insoweit nicht. Die künftige Nutzung nach Art und Größe wird in die Abwägung eingestellt, schon um die Auswirkungen des Vorhabens erfassen und bewerten zu können.</i></p> <p>Zum Vorher-/Nachher-Vergleich der Nutzungen s. dazu Ziffer C. 1.2.</p> <p><i>Der Hotelstandort Luisenhöhe stellt in Bezug auf den Ortsteil Langackern schon immer eine solitäre Lage dar und kann somit nicht in direktem Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur des Ortes selbst betrachtet werden. Der Wettbewerbsentwurf wurde zudem gewählt, weil insbesondere hier die Betonung auf eine landschaftsangepasste Bauweise gelegt wurde, was im Sinne des dörflichen Charakters und der charakteristischen Besonderheiten</i></p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Hotels Luisenhöhe.</p> <p>Dem geplanten Vorhaben mit den nachteiligen Auswirkungen durch die erhebliche Verkehrszunahme, die Inanspruchnahme seiner privaten landwirtschaftlichen Flächen und die Nachteile bei der Bewirtschaftung seiner Wiesen, widerspricht er entschieden.</p>	<p><i>der Gemeinde gesehen werden kann. Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass es sich bei der Nutzung um eine besondere Nutzung handelt, die sowieso von den ansonsten in Horben existierenden Nutzungen abweicht und auch deshalb im Bebauungsplan durch ein Sondergebiet ermöglicht werden soll.“)</i></p>
<p>C.8.4</p>	<p><b>Nutzungskonflikt Hotel / Landwirtschaft</b></p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans widmet sich mit keinem Wort dem entstehenden Nutzungskonflikt zwischen einem großen Hotel und der vorhandenen, seit Jahrhunderten ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung, Viehhaltung und Weidewirtschaft. Immerhin hatte die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans diesen Gesichtspunkt auf Seite 8 angesprochen:</p> <p>„Belange der Landwirtschaft sind nicht berührt, da das Projekt ausschließlich auf dem bislang durch Beherbergung, Gastronomie, Tourismus und Naherholung genutzten Grundstücken der Luisenhöhe realisiert wird. Die umgebenden Flächen für die Landwirtschaft bleiben in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung unbeeinträchtigt.“</p> <p>Dagegen erwähnt die Begründung zum Bebauungsplan die Landwirtschaft mit keinem Wort. Tatsächlich trifft die Aussage in der Begründung zum Flächennutzungsplan, wonach kein Nutzungskonflikt zu befürchten ist, nicht zu.</p> <p>Auf den Flächen zwischen der Luisenhöhe und dem Ortsteil Langackern findet eine intensive landwirtschaftliche (Weide-) Nutzung statt. Die Weidewirtschaft ist mit Lärm (Kuhglocken/Geräusche der Tiere/Lärm der landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge) verbunden. Hinzu kommt als Konfliktfeld die notwendige landwirtschaftliche Düngung, vor allem durch die Gülle, auf deren Ausbringung auf den Wiesen der landwirtschaftliche Betrieb angewiesen und auch verpflichtet ist. In der Vergangenheit fand insoweit eine Abstimmung zwischen Landwirt und Hotel statt. Die wenigen Hotelgäste wurden darauf hingewiesen, wenn der Landwirt Gülle auf der Wiese ausgebracht hat. Dadurch war eine Konfliktvermeidung möglich. Dies dürfte aber bei einem Neu-</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Nutzungskonflikt zwischen der Hotelnutzung (die bereits seit mehr als 100 Jahren am Standort besteht) und der Landwirtschaft entstehen wird. Die Lage in ländlicher Umgebung ist zudem Teil des Hotelkonzepts des Vorhabenträgers. Darunter fallen auch die typischen landwirtschaftlichen Auswirkungen, die Teil dieser Umgebung sind. Diese können als ortsüblich zumutbar bewertet werden. Es wurde diesbezüglich bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bau und den hohen Ansprüchen der Gäste an das Hotel und seine Umgebung nicht mehr möglich sein. Unser Mandant befürchtet daher erhebliche Konflikte und möglicherweise Auseinandersetzungen, die zu Nachteilen für seinen landwirtschaftlichen Betrieb führen können.</p>	
<p>C.8.5</p>	<p><b>Verkehr und Erschließung</b></p> <p>Eines der zentralen Probleme des Vollzugs der Planung stellt die unzureichende Erschließung dar:</p> <p>Die äußere Erschließung ist unzulänglich. Zwar ist die Langackernstraße von Günterstal nach Horben grundsätzlich ausreichend. Die weitere Verknüpfung im Ortsteil Langackern ist sehr problematisch.</p> <p>Die Einmündung und der Kreuzungsbereich sind nicht ausreichend ausgebaut. Für Fahrzeuge des Schwerverkehrs und Busse, die die Luisenhöhe künftig verstärkt anfahren werden, ist die Einmündung unzureichend. Zutreffend weist die Planbegründung daraufhin, dass die Luisenhöhenstraße eher eng bemessen ist. Die Planbegründung hält sie allerdings für ausreichend, wobei ernsthaft zu bezweifeln ist, dass die Straße mit knapp fünf Metern (teilweise inkl. Gehweg) für Begegnungsverkehr auch von Lkw und Bussen mit PKW ausreichend ist. Tatsächlich beträgt die Straßenbreite überwiegend 4,50 m. Bereits heute ist die Luisenhöhestraße im Siedlungsbereich Langackern zu eng bemessen. Fahrzeugführer sind gezwungen beim Begegnungsverkehr über den Gehweg auszuweichen. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die in der Begründung angesprochene „Zweiterschließung“ über den Weiherackerweg nach Au ebenfalls nicht leistungsfähig ist.</p> <p>Zum Thema äußere Erschließung nimmt die Planbegründung auf ein Gutachten Bezug, dass die derzeitige Verkehrsbelastung ermittelt und die künftige prognostisch erhoben haben soll. Leider wird dieses Gutachten nicht konkret benannt. Deswegen sind die in der Planbegründung genannten Zahlen auch nicht annähernd auf ihre Plausibilität zu prüfen. Immerhin geht das Gutachten davon aus, dass der Verkehr auf der Luisenstraße in Langackern zwischen dem Siedlungsbereich und dem Hotel Luisenhöhe erheb-</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3 (1) und Ziffer C.5.1 (2).</p> <p>(1 „Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen. (...) Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.“)</p> <p>(2 „Im heute bestehenden Umfang ist die Zuwegung schon bisher Bestandteil des öffentlichen Verkehrsnetzes der Gemeinde Horben kraft unvordenklicher Verjährung: Für die Zeit von 40 Jahren vor Inkrafttreten des Straßengesetzes 1964, also seit 1924, wurde die Zuwegung im heute bestehenden Umfang für die (seit den neunziger Jahren des vorletzten Jahrhunderts bestehende) Hotelnutzung nachweislich hergestellt und öffentlich genutzt. Für die 40 Jahre davor besteht keine gegenteilige Erinnerung und es liegen historische Pläne vor, die diese Straße, die unter anderem der Waldbewirtschaftung diente, aber auch öffentlich zugänglich war, bereits zeigen. Insbesondere handelte es sich nicht etwa um einen Privatweg des Hotels, das andernfalls Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter hätte sein müssen, vielmehr stand die Wegeverbindung jedermann offen, insbesondere zum Erreichen der dahinterliegenden Wald- und sonstigen Freiflächen für Wirtschaft- und Erholungszwecke.“)</p> <p>In Horben stehen auch ansonsten die wenigsten öffentlichen Wegeflächen im Eigentum der Gemeinde. Vielmehr bestehen hier dingliche Rechte bei im Einzelnen teilweise unklarem Verlauf mit dem Recht der Gemeinde, das Gebrauchsrecht Dritten, insbesondere der Öffentlichkeit zu überlassen, wovon die Gemeinde hier und überall sonst in ihrem Wegenetz Gebrauch gemacht hat und weiterhin Gebrauch machen wird. Soweit der genaue</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lich zunehmen wird. Gegenüber dem Status Quo soll der Verkehr um 460 Fahrzeuge am Tag zunehmen. Dies erscheint deutlich zu wenig. Die Zufahrt zum Hotel stellt für den öffentlichen Fahrzeugverkehr eine Sackgasse dar, die vom Fahrzeugverkehr für die An- und Abfahrt zum Hotel doppelt befahren wird. Zweifel bestehen auch an der Aussage, dass die Luisenhöhenstraße außerhalb des Ortsteiles (und auch an den privaten Wohnhäusern) derzeit mit 120 Pkw am Tag und 30 LKW frequentiert werde. Bei der Luisenhöhestraße handelt es sich um eine Zufahrt zu insgesamt 4 Wohngebäuden und zum Hotel Luisenhöhe, das seit 2011 außer Betrieb ist. Welches Ziel soll derzeit von den 120 Fahrzeugen - und insbesondere von den genannten 30 LKW - täglich angefahren werden? Die Anzahl der Fahrzeuge und insbesondere der Lkw sind offensichtlich unzutreffend. Unverständlich ist auch, dass die Luisenhöhestraße im Siedlungsbereich laut Begründung genauso viele LKW aufweisen soll, wie die Luisenhöhestraße außerhalb des Siedlungsbereichs.</p> <p>Wir beantragen, Akteneinsicht in das Verkehrsgutachten. Ohne Kenntnis der genauen Zahlen und der Prognose ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht zwischen Langackern und der Luisenhöhe eine Verkehrsfläche vor. Hier ist nach der Begründung eine Straßenbreite von ca. vier Metern vorgesehen. Dies entspricht auch der derzeitigen Breite. Der Gemeinde Horben ist bekannt, dass die bestehende Luisenhöhestraße über Privatgrundstück verläuft und keineswegs auf gemeindlichen Flächen verläuft. Im Grundbuch von Horben sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten „zur Führung und Unterhaltung einer Gemeindestraße einschließlich der dafür notwendigen Nebenanlagen“ enthalten. Diese Dienstbarkeit deckt jedoch eine künftige Straße für ein großes Hotel nicht ab. Ohne Zustimmung des Eigentümers ist ein Ausbau - auch die angekündigte Ausweibucht sowie die Inanspruchnahme von Flächen entsprechend der Planzeichnung der Grundstücke Flst. Nr. 99, 156 und 154 - nicht zu realisieren. Soweit die Gemeinde Horben zum Zwangsinstrument der Ent-</p>	<p><i>Umfang der dinglichen Sicherung für den heutigen Bedarf nicht ausreicht oder nicht feststellbar ist, sind die entsprechenden Wegeflächen mit der Erwartung eines den Sicherheitsanforderungen oder der Verkehrsbedeutung folgenden möglicherweise erforderlichen Ausbaus jedenfalls vorbelastet. Das nimmt den bisherigen Privatflächen nicht ihre Privatnützigkeit, mindert aber ihr Schutzbedürfnis gegenüber einer völlig neu hergestellten Trassenführung.“)</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>eignung greifen will, bestehen erhebliche Zweifel, ob dieser Weg rechtlich gangbar ist. Das Baugesetzbuch lässt grundsätzlich keine Enteignung zu Gunsten Privater bzw. im privaten Interesse zu.</p> <p>Soweit die Planbegründung die Aufrechterhaltung des vorhandenen Trampelpfades parallel zur Luisenhöhestraße empfiehlt, ist darauf hinzuweisen, dass dieser Trampelpfad ausschließlich auf Privatgrundstück verläuft. Eine dingliche Sicherung liegt nicht vor.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erschließung des künftigen Hotels und der vorgesehenen 140 Stellplätze in der Tiefgarage nicht gesichert ist. Unser Mandant weist daraufhin, dass bis heute weder die Gemeinde noch die Investoren ihn auf eine Mitwirkungsbereitschaft bei der Frage der Erschließung angesprochen haben.</p>	
C.8.6	<p><b>Lärm</b></p> <p>Sowohl der Verkehrs- wie auch der Gewerbelärm rühren zu einem Konflikt zwischen dem Vorhaben und der Wohnbebauung im Ortsteil Langackern sowie im nördlichen Bereich des Hotelkomplexes. Der Ortsteil Langackern ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als Mischbaufläche dargestellt. Tatsächlich hat der Flächennutzungsplan für die Einstufung schutzwürdiger Bebauung keine rechtliche Qualität. Soweit keine Bebauungspläne vorliegen, beurteilt sich die Schutzwürdigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB. Aufgrund der Nutzungsstruktur ist der gesamte Ortsteil Langackern danach als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Diese Bebauung ist gegenüber einer Verschlechterung durch Ausbau eines Hotelresorts schutzwürdig.</p> <p>Der Planbegründung ist zu entnehmen, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrs- und Gewerbelärm gutachterlich untersucht worden sein soll. Leider liegt dieses Gutachten nicht aus und ist auch auf der Homepage der Gemeinde nicht aufrufbar. Ohne Kenntnis des Lärmgutachtens ist eine qualitative Stellungnahme zum Lärm nicht möglich. Wir beantragen daher, uns das Lärmgutachten zur Einsicht zukommen zu lassen. Nach Akteneinsicht werden wir unsere Stellung-</p>	<p>Das bislang nur im Entwurf vorliegende Lärmgutachten geht wie gefordert von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet aus, weil es in der maßgeblichen Umgebung (also im Bereich möglicher rechtlich relevanter Lärmauswirkungen des Vorhabens) auch andere als Wohnnutzungen im Sinne des § 4 BauNVO gibt und es sich dabei nicht um Fremdkörper im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung handelt; insbesondere beinhaltet der Prognose-Null-Fall den rechtlich und tatsächlich ohne weiteres möglichen Weiterbetrieb der Luisenhöhe, deren Bestandsschutz aufgrund Baugenehmigung vom 20.11.2013 einschließlich Sanierung und Umbau der bestehenden Hotelanlage mit Gesundheitseinrichtungen entsprechend der Genehmigung des zuständigen Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 07.03.2014, verlängert am 05.05.2017, fortbesteht.</p> <p>Eine mögliche Verkehrs- und Lärmzunahme ist nicht zu bestreiten, hält aber jedenfalls die erforderlichen Grenzwerte nach TA Lärm ein und erscheint in der Lage inmitten von Außenbereichsflächen mit einer grundsätzlich höheren Lärmbelastung (entsprechend Mischgebiet - der Einwender verweist selbst auf entsprechende Vorbelastungen aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs) auch ohne weiteres zumutbar. Schließlich ist das Vorhaben selbst in besonderem Maße auf eine ländlich geprägte, stille, jedenfalls nicht verkehrsverlärmete Umgebung angelegt und daher selbst nicht weniger als die Anwohner an Wohnqualität und Wohnruhe interessiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nahme ergänzen.</p> <p>Bereits unter Punkt 4. wurde auf die erhebliche Zunahme des Verkehrs hingewiesen. Mit dieser dürfte eine erhebliche Zunahme des Lärms entlang der Luisenhöhestraße aber auch für die Bebauung am Ortsrand verbunden sein. Wir haben erhebliche Bedenken, dass diese Zunahme für die schutzwürdige Bebauung zumutbar ist. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, des Lärms der Gastronomie und durch Veranstaltungen stellt sich die Frage nach der Verträglichkeit des Vorhabens mit der schutzwürdigen Bebauung insbesondere zwischen Kreuzungsbereich Junghofweg/Luisenhöhestraße und dem Ende des Siedlungsbereiches. Auch insoweit stellt sich die Frage der Dimensionierung: Unser Mandant ist der Auffassung, dass das geplante Hotel in der Größenordnung nicht nachbarverträglich ist. Dies gilt vor allem auch für die Zahl der die Luisenhöhestraße künftig frequentierenden Fahrzeuge. Ein weiteres erhebliches Problem wird auch in den geplanten Veranstaltungen gesehen. Unbeachtet eventueller Grenzwertüberschreitungen führen derartige Veranstaltungen in ihrer Häufigkeit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität im Ortsteil Langackern.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan zur Offenlage beigefügt. In dem Gutachten werden alle geplanten Nutzungen (auch die Veranstaltungsräume) näher untersucht.</p>
<p>C.8.7</p>	<p><b>Entwässerung</b></p> <p>Bereits heute verfügt die Luisenhöhe über keine gesicherte Niederschlagsentwässerung. Über die Grundstücke unseres Mandanten verläuft in der Straße ein Abwasserkanal, der ausschließlich häusliches Abwasser entsorgt. Nach Ziffer 5.6 der Planbegründung hat ein Baugrundgutachten gezeigt, dass eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist. Nach dem Plankonzept soll das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Entsorgung von Oberflächenwasser im Mischsystem entspricht nicht dem Stand der Technik. Bei dem bestehenden Abwasserkanal handelt es sich um keinen Mischwasserkanal. Im Hinblick auf die zusätzliche großflächige Versiegelung muss der Vorhabenträger eine belastbare Lösung der Entsorgung des Niederschlagswassers entwickeln. Gerade bei der zulässigen</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Thema Entwässerung noch einmal näher betrachtet. Die Einzelheiten sind jedoch Gegenstand der mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaft im Landratsamt als unterer Wasserbehörde) vorzunehmenden Abstimmung und des entsprechenden Entwässerungsgesuchs.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80% genügt die bisher widersprüchliche Regelung unter Ziffer 2.6 der Bebauungsvorschriften nicht.	
C.8.8	<p><b>Naturschutz</b></p> <p>Nach Ziffer 1.10.4 der Bebauungsvorschriften ist das Biotop Feldhecke am Mühlenbuck (F1 der Planzeichnung) zu erhalten. Ob und wie diese Erhaltung möglich ist, ist nicht nachvollziehbar. Die Feldhecke wird durch den Bau der Tiefgarage zumindest in Teilen beansprucht. Um die Feldhecke entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben zu erhalten, muss die Tiefgarage im Westen verkleinert werden, damit die Feldhecke nicht durch die Baumaßnahme der Tiefgarage beeinträchtigt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Biotop zu 2/3 auf dem Grundstück Flst. Nr. 154 im Eigentum unseres Mandanten befindet.</p>	<p>Die Festsetzung zum Erhalt betrifft nur den Teil des Biotops, der nicht durch den Bau / Betrieb der Tiefgarage beeinträchtigt wird. Dies wird in der Planzeichnung deutlich. Zusätzlich wird eine Ergänzung des Biotops nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgesetzt.</p> <p>Schon aus eigentumsrechtlichen Gründen ist eine Abgrabung auch nur bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Der jenseits stehende Teil der Hecke soll erhalten bleiben. Dem ist unter anderem durch die in der Prüfung der Ausnahmelage hinsichtlich des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG beschriebenen weiteren Maßnahmen Rechnung getragen. Ergebnis der Abstimmungsgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde zum Biotopschutz war, dass bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt und Einhaltung der in der Ausnahmeentscheidung aufzunehmenden Schutzauflagen von der Erhaltung des Biotops auf dem Nachbargrundstück auszugehen ist.</p>
C.8.9	<p><b>Fazit</b></p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Planentwurf nicht ortsverträglich ist. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Reaktivierung der Luisenhöhe. Diese muss Rücksicht auf die Ortschaft nehmen. Diesen Voraussetzungen entspricht die Planung nicht. Sie sprengt den Rahmen des Vertraglichen und erweist sich damit als rücksichtslos.</p>	<p>Diese pauschale Zusammenfassung ist durch die vorstehenden Ausführungen im Einzelnen widerlegt.</p>
C.9	<p><b>Bürger 9</b>                  (Schreiben vom 01.11.2017)</p>	
C.9.1	<p><b>Vorgeschichte</b></p> <p>Die Gesellschaft „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“, Eigentümerin des Areals, beauftragte 2016 fünf Architekturbüros entsprechende Konzepte zu entwickeln, über den Zuschlag sollte ein Preisgericht entscheiden.</p> <p>Im Preisgericht war auch Bürgermeister Riesterer vertreten, die Gemeinderäte Kurz und Blattmann waren im Verfahren als „Gäste“ involviert<sup>1</sup>. In Anbetracht der</p>	<p>Der Gemeinderat konnte die Wettbewerbsentwürfe bereits vor Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans einsehen. Der Siegerentwurf wurde durch das Preisgericht ausgewählt und das Ergebnis dem Gemeinderat als Empfehlung weitergegeben. Eine Entscheidung über den Wettbewerbssieger war von vornherein Aufgabe des fachlich ausgewählten Preisgerichts. Der endgültige Beschluss einen Bebauungsplan auf Grundlage des Entwurfs von Geis &amp; Brantner aufzustellen war wiederum</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Größe des Vorhabens stelle ich fest, dass weder der Bürgermeister noch o. a. Gemeinderäte vom Gesamt-Gemeinderat die Legitimation hatten für die Gemeinde zu sprechen.</p> <p>Am 26. Juli 2016 sollte der Gemeinderat informiert werden<sup>2</sup> was allerdings nicht stattfand.</p> <p>In der Beratungsvorlage - formuliert vom Bürgermeister - zur Sitzung des Gemeinderats am 31. Januar 2017 ist davon die Rede, dass am 18. Oktober 2016 eine nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates stattgefunden habe in der über das Ergebnis des Wettbewerbes informiert wurde. Diese Angabe ist falsch. Vielmehr handelte es sich um eine öffentliche Informationsveranstaltung<sup>3</sup>.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass der Gemeinderat von Horben zur keiner Zeit die Möglichkeit hatte ein Votum zu den fünf Entwürfen abzugeben.</p> <p><sup>1</sup> Badische Zeitung, 8. Juli 2016, Hexental/Batzenberg, S. 39 ff.  <sup>2</sup> Ebenda.  <sup>3</sup> Mail von Hauptamtsleiter Schmid am 17. Oktober 2016:                      Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, wie bereits vor einigen Tagen informiert, werden die eingereichten Architektenentwürfe am 18.10.2016, um 17.30 Uhr in der Luisenhöhe dem Gemeinderat vorgestellt Hierzu sind sie herzlich eingeladen. Im Anschluss findet dann um 19.00 Uhr wie gewohnt im Sitzungssaal der Gemeinde Horben die öffentliche GR-Sitzung statt.</p>	<p>Entscheidung des Gemeinderats.</p>
<p>C.9.2</p>	<p><b>Einwendungen</b></p> <p>Die Verwaltungsgemeinschaft hat am 03. April 2017 einen Flächennutzungsplan Luisenhöhe beschlossen. Auch die Vertreter Horbens haben an der Abstimmung teilgenommen. Aus meiner Sicht hätten die Vertreter Horbens ein Mandat durch den Gemeinderat zu ihrem Stimmverhalten bekommen müssen. Das ist nicht erfolgt. Der Horbener Gemeinderat hatte zwar am 31.01.17 einen Beschluss herbeigeführt aber das schließt nicht aus, dass sich bis zum 03. April 2017 die Meinung im Rat hätte ändern können. Aus meiner Sicht liegt hier ein Formfehler vor.</p>	<p>Bevor der Gemeinsame Ausschuss einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans fasst, haben die Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinden einen Empfehlungsbeschluss gefasst und die Verwaltungsgemeinschaft dadurch zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens beauftragt. Dies wurde im Januar durch den Horbener Gemeinderat durchgeführt, weshalb davon auszugehen ist, dass die Entscheidung im Sinne des Rats getroffen wurde.</p>
<p>C.9.2.1</p>	<p><u>Seite 9 ff.</u> Die Aussagen zu den Verkehrsströmen sind unakzeptabel weil diese von Bauherrn bezahlt wurden. Gefälligkeitsgutachten können aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Das Gutachten wurde durch ein anerkanntes Fachplanungsbüro erstellt (Fichtner GmbH &amp; Co. KG, Sitz in Freiburg). Es wird nicht davon ausgegangen, dass es sich um ein Gefälligkeitsgutachten handelt und die gewählte Methodik der Untersuchungen den allgemeinen Anforderungen ent-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Insbesondere die Prognosen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen vor dem Hintergrund von 73 Zimmern, 15 Suiten, einem Gesundheitsbereich, Innen- und Außengastronomie sowie Veranstaltungsräumen hält der Unterzeichner für viel zu nieder. Dazu müssten von neutralen Sachverständigen-Gutachten vorliegen.</p> <p>Zur Feststellung des aktuellen Verkehrsflusses wurden Zeiträume zu Grunde gelegt die aus meiner Sicht nicht repräsentativ sind. Nur eine Zählung über 12 zusammenhängende Monate können solide Werte liefern.</p> <p>Erst dann können Aussagen getroffen werden über das tatsächliche Fahrzeugaufkommen sowie die Lärm- und Schadstoffemissionen.</p> <p>Der östliche Teil des Weiherackerweges ist bereits jetzt ein Nadelöhr und dort dürfte sich die Situation drastisch verschlechtern. Schon jetzt (Seite 10) wird festgestellt:</p> <p><i>Diese Frequenz erfordert schon ohne die Zusatzbelastung eine Optimierung des Weiherackerwegs durch Fahrbahnverbreiterung oder Niveaugleichheit von Straße und vorhandenem Gehweg.</i></p> <p>Zu dieser Aussage vermisste ich realistische Lösungsvorschläge über bauliche Veränderungen. Frage: Wer bezahlt notwendige Umbaumaßnahmen?</p>	<p>spricht.</p> <p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.“)</i></p>
C.9.2.2	<p><u>Seite 11</u> Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung sind im Plangebiet oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) nur innerhalb der Baufenster zulässig.</p> <p>Diese Aussage steht im Gegensatz zu der folgenden. Offensichtlich geht man schon jetzt davon aus, dass die Tiefgarage nicht ausreicht und oberirdische Garagen und Stellplätze angelegt werden müssen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden entsprechend angepasst. Es sollen außer in Teilbereichen keine oberirdischen Stellplätze im Plangebiet errichtet werden. Garagen und Carports sollen insgesamt ausgeschlossen werden.</p>
C.9.2.3	<p><u>Seite 12</u> Die großflächige Tiefgarage auf dem westlichen Grundstück jenseits der inneren Erschließungsstraße umfasst circa 140 Stellplätze, um allen Anforderungen aus dem Hotelbetrieb, der Gastronomie wie auch der Naherholung aus der Region zu genügen.</p>	<p>s. dazu Ziffer A.5.1.</p> <p><i>(„In Deutschland beträgt die durchschnittliche Zimmerauslastung ca. 63,8%, wobei hierbei lokale Unterschiede berücksichtigt werden müssen. In Baden-Württemberg konnte 2015 für Hotels ab einer Zimmerzahl von 25 Betten eine durchschnittliche Auslastung von 59,5% erreicht werden.</i></p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Hier vermisste ich Angaben, wieviel Stellplätze für Menschen zur Verfügung stehen die, wie seither, die Gegend für Spaziergänge/Naherholung nutzen möchten. Ferner wie man eine Fremdbelegung durch Hotelgäste vermeidet und ob die Stellplätze kostenfrei sind. Ich bitte hier um verbindliche Angaben.</p>	<p><i>Geht man von der höchsten durchschnittlichen Zimmerauslastung aus (63,8%), wären täglich ca. 58 Stellplätze durch Hotelgäste belegt (wenn jeder Gast mit dem eigenen Auto anreist und insgesamt 90 Zimmer realisiert werden würden). Es ist also davon auszugehen, dass die geplanten 140 Stellplätze in der Tiefgarage über den Bedarf des Hotelbetriebs hinausgehen und somit auch für Naherholungssuchende und Restaurantbesucher ausreichende Kapazitäten vorhanden sein werden. Zudem wurde die Zimmerzahl in der weiteren Planung auf insgesamt 83 Zimmer reduziert. (...)</i></p> <p>Wie die weitere Nutzung der Tiefgarage (insbesondere Kosten) ausgestaltet wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Verbindliche Angaben können dazu im Bebauungsplan ebenfalls nicht formuliert werden.</p>
<p>C.9.2.4</p>	<p><u>Seite 12</u> [...]wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80% der Grundstücksfläche zugelassen. Gerade für einen Beherbergungs- und Hotelbetrieb ist die Anlage von gestalteten Außenanlagen und ausreichend Stellplatzflächen von hoher Bedeutung.</p> <p>Offensichtlich sind weitere Stellplätze geplant, um welche Nebenanlagen und baulichen Anlagen es sich handeln und wie viele maximal gebaut werden könnten wird keine Aussage gemacht. Aus meiner Sicht geht man schon jetzt von einer Expansion der Anlage aus.</p>	<p>Die Begründung wird diesbezüglich konkretisiert. Gemeint sind hierbei unterirdische Stellplatzflächen durch die Realisierung der Tiefgarage.</p> <p>Zur Offenlage werden oberirdische Stellplätze nur eingeschränkt zugelassen, sodass keine zu großen Stellplatzflächen im Baugebiet entstehen.</p> <p>Eine Vergrößerung des Hotels ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bereits ausgeschlossen. So ist das Baufenster an die aktuell vorliegende Planung angepasst. Auch sind Höhen und die Zahl der Vollgeschosse auf das jetzige Vorhaben abgestimmt.</p>
<p>C.9.2.5</p>	<p><u>Seite 17</u> Ver- und Entsorgung / Energiekonzept</p> <p><i>Die Grundstücke des Projekts Gesundheitsresort Luisenhöhe sind an das örtliche Wasserversorgungs- und Abwassernetz angeschlossen.</i></p> <p>Offensichtlich gibt es keine Gutachten die Aussagen enthalten, ob die örtlichen Wasserversorgungs- und Abwassernetze ausreichen, nachgerüstet oder wegen ihres Alters erneuert werden müssen.</p> <p>Frage: Wer bezahlt notwendige Maßnahmen im Bereich Wasserversorgungs- und</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung für das Vorhaben sind gesichert. Dies wird im Entwässerungsgesuch innerhalb der Baugenehmigung zusätzlich noch einmal nachgewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>C.9.2.6</p> <p><i>Seite 18 Weit gediehen sind die Untersuchungen zur Nutzung der Geothermie, zu der sich der vorhandene massive Granitboden bei Bohrungen bis 100 m Tiefe sowohl zur Wärmegegewinnung als auch zur Kühlung eigenen würde. Damit ist nach aktuellsten Erkenntnissen eine Energieversorgung weitgehend gesichert. Für eventuelle Spitzenbelastungen zu besonderen Zeiten ist eine zusätzliche Energieversorgung mit noch zu bestimmenden Systemen vorzusehen.</i></p> <p>Über die Risiken der Geothermie im Bereich Luisenhöhe gibt es keine geologischen Gutachten sondern nur unverbindliche Meinungsäußerungen. Eine weitere Erklärung zur zusätzlichen Energieversorgung fehlt.</p> <p>Frage: Liegen geologische Gutachten für die Geothermie im Bereich Luisenhöhe vor und wer bezahlt die?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Nutzung der Geothermie wird noch einmal eine eigene Genehmigung erforderlich. Es kann also davon ausgegangen werden, dass dies hinreichend untersucht wird.</p>	
<p>C.9.3</p> <p>Im Vergleich Luftbild der alten Luisenhöhe und die „elegante“ Neubebauung nach dem Willen von Bürgermeister Riesterer, seiner beiden Stellvertreter Kurz und Blattman und einiger Gemeinderäte (nicht alle).</p>  <p><small>Lageplan des Projekts (Wettbewerbsentwurf Geis und Brantner, Freiburg i.Br.), veröffentlicht auf deren Homepage.</small></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><b>C.10</b></p> <p><b>Bürger 10</b></p>		

Nr.	Stellungnahmen von (Schreiben vom 29.10.2017)	Beschlussvorschlag
<p>C.10.1</p> <p>Mit großen Bedenken haben wir die aktuellen Planungen für den Hotelneubau auf der Luisenhöhe zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits jetzt ist die verkehrliche Situation in der Selzenstraße für uns sehr unbefriedigend. Neben dem üblichen Verkehrsfahren aufgrund der vorgeschlagenen Route durch Navigationsgeräte zahlreiche auswärtige Fahrzeuge durch, die Richtung Horben/Günterstal wollen. Zusätzlicher Verkehr kommt durch die gesperrte Strecke von St. Ulrich - Geiersnest nach Horben. Der Verkehr aus südlicher Richtung ist durch diese - für uns nicht nachvollziehbare und unbegründete - Sperrung gezwungen, die Auer Selzenstraße zu nutzen, was uns stark belastet und bereits jetzt für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgt.</p> <p>Es gibt auch immer wieder Reisebusse, die sich auf dem Weg Richtung Günterstal „verirren“ und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, für die offensichtlich keine Geschwindigkeitsbegrenzungen gelten.</p> <p>Hinzu kommt, dass aufgrund der beengten Straßenverhältnisse auf Höhe des kleinen Wanderparkplatzes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Fahrzeuge bei Gegenverkehr nicht selten auf den Gehweg ausweichen. So kommt es immer wieder vor, dass Fahrzeuge mit Geschwindigkeiten weit über 30 km/h über den Gehweg vor unserem Haus „brettern“ und dies, obwohl offensichtlich spielende Kinder unterwegs sind. Wir haben zwei kleine Kinder (1 und 4 Jahre), denen wir beibringen müssen, den Gehweg vor unserem Haus nur mit erhöhter Vorsicht zu nutzen bzw. sicherheitshalber zu meiden.</p> <p>Ein noch höheres Verkehrsaufkommen stellt für uns ein Schreckensszenario dar.</p> <p>Ein Austausch mit anderen (kinderlosen) Mitbewohnern der Selzenstraße 1 a hat im Übrigen ergeben, dass auch diese bereits unter der aktuellen Verkehrssituation sehr leiden und mit großer Sorge die baulichen Entwicklungen auf der Luisenhöhe beobachten.</p> <p>Wir hoffen daher, - sollte das Hotel in der geplanten Größenordnung tatsächlich genehmigt werden - dass bei der Planung</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.“)</i></p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Verkehrslenkung unsere Belange entsprechend Berücksichtigung finden. Eine Regelung, mit einer Sperrung der Durchfahrt für Besucher zur Luisenhöhe bzw. bereits schon während der Bauzeit, einer Öffnung der Durchfahrt nach Horben über St. Ulrich sowie eine weitere Verkehrsberuhigung der Selzenstraße wäre wünschenswert! Auch für den fehlenden Seitenstreifen für Fußgänger und Wanderer am Ende der Selzenstraße sollte eine Lösung gefunden werden, um schwerwiegende Unfälle zu vermeiden.</p>	
<b>C.11</b>	<p><b>Bürger 11</b>                      (Schreiben vom 01.11.2017)</p>	
C.11.1	<p><b>Bauverkehr</b></p> <p>In Folge des Engpasses zwischen Langackerstraße und der Luisenhöhe beantragen wir eine rechtzeitig erstellte und nachvollziehbare Regelung des Last- und Schwerverkehrs auf dem betroffenen Straßenabschnitt.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.4.4.</p> <p><i>(„Die Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird zu gegebener Zeit jedoch ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Belastungen für die Umgebung so gering wie möglich gehalten werden.“)</i></p>
C.11.2	<p><b>Allgemeine Verkehrssituation</b></p> <p>Die Verkehrssituation „Weiherackerweg“ (zwischen Luisenhöhestraße und Selzenstraße) ist bereits jetzt unerträglich. Der an mehreren Stellen viel zu enge, kurvenreiche, ehemalige einspurige Feldweg - einspurig und kurvenreich nach wie vor; dem Verkehrsaufkommen gegenüber völlig unzureichend gesichert- wird in den Navigationsgeräten als empfohlene Wegstrecke zwischen</p> <p>a) der Schweiz, dem Markgräflerland, Staufen, Bad Krozingen etc. und                      b) dem Schauinsland, Günterstal, aber auch Freiburg (!) angegeben und dementsprechend frequentiert.</p> <p>Lastkraftwagen und Reisebusse ignorieren in zunehmendem Maße die Gewichtsbeschränkung.</p> <p>Wir beantragen eine Umwidmung dieses Straßenabschnittes mit Kennzeichnung &gt;Nur für Anliege&lt;.</p> <p>Ebenso beantragen wir verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Auto-, Motorrad und, vor allem, Fahrradverkehr zwischen der Luisenhöhe und dem Junghofweg, vorzugsweise vermittels zweier Bo-</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p> <p><i>(„Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langacker, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	denwellen, da die Geschwindigkeitsbegrenzung „30“ in diesem Bereich nahezu gänzlich ignoriert wird.	<i>Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.“)</i>
C.11.3	<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p>Die Reduzierung der Terrassen und der Zimmer, wie auch das Wegfallen von Chalets soll, für Fälle späterer, eventueller anderer Übernahmen, im Flächennutzungsplan festgeschrieben werden.</p>	<p>Im Flächennutzungsplan können lediglich die geplanten Bodennutzungen in ihren Grundzügen dargestellt werden.</p> <p>Erst im Bebauungsplan ist eine konkrete Definition der zulässigen Nutzungen möglich. Der Wegfall der Chalets wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es werden in der privaten Grünfläche maximal Nebengebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen.</p> <p>Der Bebauungsplan gilt auch dann fort, wenn der Vorhabenträger das Grundstück verkaufen würde, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p>
C.11.4	<p><b>Sonstiges</b></p> <p>Festsetzung einer Schließzeit der Terrasse (22 Uhr) wäre wünschenswert.</p> <p>Es ist naiv anzunehmen, dass eine Tiefgarage mit 140 Plätzen dem Bedarf an Feiertagen und Schön-Wetter-Weekenden gerecht wird.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.6.2.</p> <p><i>(„Im Lärmgutachten wurde die Terrassennutzung untersucht. Durch diese werden jedoch keine unzulässigen Lärmemissionen ausgelöst. Im Übrigen können Verlängerung der Sperrzeiten im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern allenfalls später durch die Baurechtsbehörde – auch noch nachträglich – verfügt werden.“)</i></p> <p>s. dazu Ziffer A.5.1.</p> <p><i>(„In Deutschland beträgt die durchschnittliche Zimmerauslastung ca. 63,8%, wobei hierbei lokale Unterschiede berücksichtigt werden müssen. In Baden-Württemberg konnte 2015 für Hotels ab einer Zimmerzahl von 25 Betten eine durchschnittliche Auslastung von 59,5% erreicht werden.</i></p> <p><i>Geht man von der höchsten durchschnittlichen Zimmerauslastung aus (63,8%), wären täglich ca. 58 Stellplätze durch Hotelgäste belegt (wenn jeder Gast mit dem eigenen Auto anreist und insgesamt 90 Zimmer realisiert werden würden). Es ist also davon auszugehen, dass die geplanten 140 Stellplätze in der Tiefgarage über den Bedarf des Hotelbetriebs hinausgehen und somit auch für Naherholungssuchende und Restaurantbesucher ausreichende Kapazitäten vorhanden sein werden. Zudem wurde die Zimmerzahl in der weiteren Planung auf insgesamt 83 Zimmer reduziert. (...).“)</i></p>
C.12	<p><b>Bürger 12</b>                  (Schreiben vom 16.10.2017)</p>	
C.12.1	<p>In Bezug auf die Informationsveranstaltung vom 11.10.2017, möchten wir darauf hinweisen, dass die, nach unserer An-</p>	<p>Schon aufgrund bestehender Baurechte sind derartige Beeinträchtigungen hinzunehmen. Dabei gilt das Rücksichtnahmegebot. Der Vorhabenträger ist</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sicht, Abriss- und Neubauarbeiten des Bauvorhaben "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe", die größte Verkehrs- und Lärmbeeinträchtigung für die Anwohner darstellt, insbesondere wenn die Baulastfahrzeuge, Betonmischfahrzeuge, Bagger usw. in der Luisenhöhestraße "zwischengeparkt" werden. In diesen Fällen, das zeigte die Vorgehensweise früherer großer Bauvorhaben in Langackern, ist eine massive Behinderung für Fußgänger, insbesondere Kinder, Personen mit Kinderwagen und Personen mit Gehhilfen zu erwarten. Die Gehwege sind zugeparkt und ein Gehen neben den -Fahrzeugen auf der Straße äußerst gefährlich. Durch Sichtbeeinträchtigung ist auch die Ab- und Anfahrt zu den Privatgrundstücken erheblich erschwert, und nur durch Wenden auf der Kreuzung Junghofweg möglich.</p> <p>Es wäre sicher sinnvoll, auch im Sinne der Akzeptanz des Bauprojektes, für die Verkehrssituation in der Nutzung, schon in der Abriss- und Bauphase auf dem Baugelände "Warteschlaufen" für bereitstehende Baufahrzeuge aller Art zu schaffen, um eine sichere Begehung und Befahrens der Luisenhöhestraße zu gewährleisten und die Verkehrsbeeinträchtigung damit so gering als möglich zu halten.</p>	<p>an einer zügigen Umsetzung und an einer guten Nachbarschaft interessiert und wird sich um eine mit der Nachbarschaft verträgliche Umsetzung bemühen.</p> <p>s. dazu Ziffer C.4.4.</p> <p><i>(„Die Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird zu gegebener Zeit jedoch ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Belastungen für die Umgebung so gering wie möglich gehalten werden.“)</i></p>
C.12.2	<p>Wir bitten, insbesondere auch zur Kenntnis zu nehmen, dass im Bereich der Luisenhöhestr, 1 und 3 auf Flurstück 157/1 und 157/3 eine "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Gemeinde Horben" bestehend in dem Recht eine Gemeindestraße (Luisenhöhestr.) zu führen, vorliegt.</p>	<p>Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt.</p>
<b>C.13</b>	<p><b>Bürger 13</b>                  (Schreiben vom 28.10.2017)</p>	
C.13.1	<p>Anhand der auf der Homepage von FSP Stadtplanung eingestellten Unterlagen und bei der Informationsveranstaltung der Vorhabensträger am 11.10.2017 haben wir uns zum Neubau des Hotels Luisenhöhe informieren können.</p> <p>Wir möchten in diesem Schreiben zu einigen Punkten Stellung nehmen und bitten Sie, diese in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.13.2	<p>Bei der Informationsveranstaltung wurde</p>	<p>s. dazu Ziffer A.13.3.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>von Herrn Colloseus (Büro Fichtner Transportation) erläutert, dass mit knapp 500 An- und Abfahrten zum neuen Hotel pro Tag gerechnet werden muss. Dabei würden ca. 300 Fahrzeuge über Günterstal und die Langackernstraße anfahren und ca. 160 Fahrzeuge über Au und den Weiherackerweg. Dies bedeutet eine erhebliche Verkehrszunahme auf beiden Strecken. Für den Weiherackerweg, aber auch für alle Anwohner/Hofstellen entlang der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Au und Horben, sowie für die Anwohner in der Selzenstraße in Au bedeutet dies nach den Schätzungen von Fichtner Transportation eine Verkehrszunahme um ca. 25% (von 660 auf dann 820 Fahrzeuge am Tag). Dieses auf einer z.T. sehr engen Strecke, die in mehreren Abschnitten noch deutlich darauf hinweist, dass es sich bei der heutigen Gemeindeverbindungsstraße um einen kaum ausgebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Weg handelt. Leider ist auf der o.g. Homepage das Gutachten zum Straßenverkehr und Lärm nicht eingestellt, obwohl sich der Umweltbericht von faktorgrün vom 12.09.2017 auf dieses Gutachten bezieht<sup>1</sup> und zu dem Fazit kommt, dass „nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu rechnen“ ist. Dieses Fazit stellen wir in Frage. Für uns ist anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht erkennbar, wie die Aufteilung der durch den Hotelneubau verursachten Verkehrsströme zwischen Günterstal und dem Hentental durch die Gutachter erfolgte.</p> <p>Entgegen der beim Informationstermin dargestellten Aufteilung gehen wir von einer deutlichen Mehrzahl von Schweizer Gästen im neuen Hotel aus. Deshalb rechnen wir auch damit, dass letztlich das Verkehrsaufkommen auf der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Au und Horben/der Luisenhöhe ohne verkehrslenkende Maßnahmen um vermutlich eher das Doppelte als die angegebenen 160 Fahrzeuge/Tag zunehmen wird. Die einschlägigen Routenplaner (z.B. Routenberechnung bei Google Maps) leiten den von Basel anfahrenen Verkehr über die Autobahnabfahrt Freiburg Süd, via St. Georgen (B3) und Merzhausen nach Au und damit über die enge Gemeindeverbindungsstraße nach Horben. Selbst die</p>	<p><i>(„Die Haupterschließung des Gesundheitsresorts wird über die Kreisstraße erfolgen. Zusätzlich dazu erhält die von alters her bestehende Luisenhöhestraße (Verbindung zwischen Hotelstandort und Langackern, früher: Ebetleweg) eine Ausweichbucht, sodass Begegnungsverkehr – auch mit größeren Fahrzeugen – ermöglicht wird. Dies kann durch die Mitnutzung der bestehenden Böschungen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde realisiert werden. Die Erschließung des Standortes ist mit und ohne Ausweichbucht gesichert. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner im Einzelnen nachgewiesen.</i></p> <p><i>Da die Straße zwischen Au und Horben als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist, kann eine Nutzung dieses zweiten Erschließungsweges erst einmal nicht unterbunden werden. Die Gemeinde kennt die bestehenden verkehrlichen Probleme, die sich aus der geringen Breite und der Frequentierung der Straße ergeben, und steht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren bereits mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung. Es gibt verschiedene Lösungsvorschläge (organisatorisch und baulich) um die Bestandsprobleme zu entschärfen. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden. Das Gutachten über die Verkehrsuntersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.“)</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>etwas längere Alternativroute führt nicht etwa über die Autobahnabfahrt Freiburg Mitte, sondern über Bad Krozingen und das Hexental und damit auch wieder über enge Gemeindeverbindungsstraße nach Horben. Im gesamten Schwarzwald stellen die Schweizer Übernachtungsgäste mit knapp 30% die wichtigste Gruppe ausländischer Gäste im Jahr 2014 dar<sup>2</sup>. Auch in Freiburg kamen ca. 127.500 der 761.000 Übernachtungsgäste (17%) im Jahr 2016 aus der Schweiz<sup>3</sup>. Ein im Hochpreissegment angesiedeltes Gesundheitsressort wird deshalb sicherlich einen Großteil der Übernachtungsgäste Schweizer Nationalität anziehen -dieses sollte realistisch in den Verkehrsaufkommensprognosen dargestellt und entsprechende Regelungen von der unteren Verkehrsbehörde angeordnet werden. Empfohlene Anfahrtsrouten, z.B. auf der Homepage des neuen Hotels, werden im Zeitalter der satellitenunterstützten Navigationsgeräte nur noch einen geringen Effekt haben. Beim Informationstermin am 10.11.2017 wurden von den Anwohnern der Weiherackerstraße in Horben angeregt die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Au und Horben nur noch als Anwohnerstraße freizugeben und die Durchfahrt zur Luisenhöhe verkehrsrechtlich zu untersagen. Eine andere, möglicherweise aber nur bedingt wirksame Maßnahme wäre, die Anreise der Gäste mit dem ÖPNV zu fördern. Da eine solche Maßnahme aber kaum ordnungspolitisch durchgesetzt werden kann und deren Akzeptanz und Wirksamkeit sicherlich stark von der Höhe des vom Betreiber des zukünftigen Hotels geschaffenen Anreizes zusammenhängt, kann dies im Vergleich zur oben skizzierten verkehrstechnischen Regulierung nur eine ergänzende Lösung darstellen.</p> <p><sup>1</sup> Auf S. 12. im Umweltbericht von faktorgrün heißt es dazu wörtlich: „Gemäß Verkehrs-/Schallgutachten (...) kommt es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 oder der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.“</p> <p><sup>2</sup> siehe Marketingkonzept 2020 der Schwarzwald Tourismus GmbH vom Juni 2016, S. 28</p> <p><sup>3</sup> siehe Internetbeitrag auf der Homepage der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH &amp; Co, KG: „Freiburg Tourismus 2016: Neuer Gästerekord“, Quelle: <a href="http://fwtm.freiburg.de/pb/Lde/1059954.html">http://fwtm.freiburg.de/pb/Lde/1059954.html</a></p>	
C.13.3	<p>Schließlich möchten wir noch auf einen weiteren Aspekt hinweisen. Die neue Luisenhöhe wird, wenn die Planungen so</p>	<p>Änderungen eines Vorhabens nach Art und Größe gegenüber einem Ursprungsbetrieb sind Sache der Abwägung, die die Gemeinde sorgfältig vornimmt.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wie vorgestellt realisiert werden sollten, 73 Zimmer und 15 Suiten enthalten. Im Vergleich zur „alten“ Luisenhöhe, die mit 40 Zimmern auskam, ist dies mehr als eine Verdoppelung der Zimmerzahl. Hinsichtlich der Betten aber auch des notwendigen Personals für ein Gesundheitsresort und vermutlich auch hinsichtlich des geplanten Gastronomiebetriebs dürfte die Ausweitung der Kapazitäten noch deutlicher ausfallen.</p> <p>Auch uns ist daran gelegen, dass in Horben wieder ein Hotelbetrieb entsteht. Dieser sollte sich in seiner Größenordnung aber am bisherigen Niveau orientieren und den bisherigen Rahmen nicht derartig sprengen. In den aktuellen Planunterlagen finden wir keinerlei Beschränkungen für den Hotel- und Gastronomiebetrieb, z.B. zur maximal erlaubten Bettenzahl oder zur Gastronomiefläche. Auch wenn das neue Gebäude sich in seiner Formgebung an die vorhandene Landschaft anpasst, stellt es doch einen wichtigen Baukörper mit vier oberirdischen Geschossen auf 3.500 m<sup>2</sup> dar. Und auch wenn die Tiefgarage mit einem Gründach und ebenerdig gebaut wird, bedeutet die Auskoffierung und Betonierung der Hangsituation dennoch eine Versiegelung für 150 PKW-Stellplätze, in vermutlich (genaue Angaben sind weder im Umweltbericht, noch in der Begründung zum Bebauungsplan zu finden) nochmals derselben Größenordnung wie beim Hotel selber.</p>	<p>Eine Planungssperre für über den Umfang des bislang vorhandenen Hinausgehendes besteht insoweit nicht. Die künftige Nutzung nach Art und Größe wird in die Abwägung eingestellt, schon um die Auswirkungen des Vorhabens erfassen und bewerten zu können.</p> <p><i>Zum Vorher-/Nachher-Vergleich der Nutzungen s. dazu Ziffer C.1.2.</i></p>
C.13.4	<p>Das „Sondergebiet Hotel Luisenhöhe“ weist laut der Begründung zum Bebauungsplan von FSP Stadtplanung vom 12.09.2017 eine Fläche von 13.797 m<sup>2</sup> auf. Bei einer Versiegelung von 80% der Fläche wird insgesamt ca. 1 ha versiegelt werden. Da auch das Niederschlagswasser laut Begründung von FSP Stadtplanung aufgrund der „dicht bis sehr dicht gelagerter Sande über undurchlässigem Granit“ (S. 15, 5.6: Umgang mit Niederschlagswasser) nicht auf dem Grundstück entwässert werden soll, sondern über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden muss, ist hier mit allen Nachteilen in Bezug auf Starkregen- und Hochwasserschutz durch die Versiegelung zu rechnen.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit wie möglich im Gebiet zurückgehalten. Aus diesem Grund werden eine Dach- und eine Tiefgaragenbegrünung festgesetzt. Dadurch kann der Regenwasserabfluss bereits deutlich gemindert werden. Es ist jedoch nicht zu bestreiten, dass die hohe Flächenversiegelung dazu führen wird, dass weitere Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich sind.</p> <p>Die weitere Entwässerung des Plangebiets wird zur Offenlage deshalb noch einmal näher betrachtet. Die konkreten Einzelheiten sind jedoch Gegenstand der mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaft im Landratsamt als unterer Wassererschutzbehörde) vorzunehmenden Abstimmung und des entsprechenden Entwässerungsgesuchs. Die Entwässerung des Plangebiets wird so ausgestaltet werden, dass keine Beeinträchtigung Dritter erfolgt.</p>
C.13.5	<p>Einen weiteren Punkt, der auch auf der</p>	<p><i>s. dazu Ziffer C.4.4.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Informationsveranstaltung am 11.10.2017 von besorgten Bürgern angesprochen wurde, wollen wir noch aufgreifen. Das geplante Bauvorhaben stellt in einer Größenordnung ein Novum in Horben dar. Damit einhergehen wird ein erheblicher Baustellenverkehr. Die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Au und Horben ist verkehrsrechtlich auf 6 Tonnen zulässiges Gesamtgewicht beschränkt. Schon heute erleben wir in der Selzenstraße, dass diese Tonagebeschränkung von durchfahrenden LkWs oder sogar Reisebussen nicht beachtet wird. Immer wieder kommt es dadurch zu „brenzlichen“ Situationen. Deshalb muss für die Anfahrt der zu erwartenden Großbaustelle unbedingt und strikt darauf geachtet werden, dass die Tonagebeschränkung auf der Gemeindeverbindungsstraße vollumfänglich eingehalten wird.</p>	<p>(„Die Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird zu gegebener Zeit jedoch ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Belastungen für die Umgebung so gering wie möglich gehalten werden.“)</p>
C.13.6	<p>Unter Berücksichtigung der genannten Nachteile plädieren wir deshalb dafür, dass der Neubau der Luisenhöhe sich in seiner Größenordnung am bestehenden Hotel orientiert. Eine Überdimensionierung wie sie jetzt angedacht ist, sollte mit Rücksicht auf die kritische innere und äußere Erschließung unbedingt unterbleiben.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.13.3.</p>
C.13.7	<p>Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Argumente in der weiteren Planung und bedanken uns vorab für eine Rückmeldung zu unserer Stellungnahme.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                  Das Ergebnis wird nach Ende des Verfahrens mitgeteilt.</p>
<b>C.14</b>	<p><b>Bürger 14</b>                  (Schreiben vom 02.11.2017)</p>	
C.14.1	<p><b>Einwendungen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zu hoher Flächenverbrauch.</li> <li>2) Zufahrt zum eigenen Waldgrundstück im Bereich Luisenhöhe aus Feuerchutzgründen und Gründen der Holzabfuhr bzw. -gewinnung und -pflege mit Traktorfahrten muss über den vorhandenen öffentlichen Ebeltweg ständig gesichert sein.</li> <li>3) Die Waldabstände müssen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.</li> <li>4) Die landschaftsgerechte Bauweise wird mit Flachdächern nicht eingehalten. Gebäudelänge früher rund 37 m - heute rund 170 m.</li> </ol>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>zu 1): Durch die Vergrößerung der Hotelnutzung wird auch ein erhöhter Flächenverbrauch zu verzeichnen sein. Der Eingriff wird jedoch durch einen entsprechenden Ausgleich kompensiert. Dies wird zur Offenlage im Umweltbericht behandelt.</p> <p>zu 2): Eine Nutzung des Weges ist durch bestehende Grunddienstbarkeiten auch weiterhin sichergestellt.</p> <p>zu 3): Im Zuge der Planung wird auch eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung beantragt, ohne die die Realisierung des Vorhabens nicht möglich wäre.</p> <p>zu 4): Die landschaftsangepasste Bauweise meint hier die Ausrichtung und organische Form des Baukörpers. Dieser orientiert sich am bestehenden</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Höhenrücken und am Hangverlauf. Die Dachform des Flachdachs wurde gewählt, da dadurch niedrigere Gebäudehöhen erreicht werden können – auch wenn ein Flachdach eine moderne Dachform darstellt, steht dies jedoch nicht im Widerspruch zu einer landschaftsangepassten Bauweise. Des Weiteren ist geplant durch eine entsprechende Fassadengestaltung (Material: Holz) eine weitere Anpassung an das Landschaftsbild zu erreichen.</p>
<b>C.15</b>	<b>Bürger 15</b> (Schreiben vom 02.11.2017)	
C.15.1	<p>Wie auch in unserem letzten Schreiben vom 02.08.17 angedeutet, betrachten wir als unmittelbare Nachbarn zur Luisenhöhe die Planungen mit Sorge. Wir möchten hierzu die folgenden Bedenken äußern:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.15.2	<p>Das geplante Projekt erscheint eindeutig zu groß für den dörflichen Charakter Langackerns. Es ist gut möglich, dass die Zahl der Gäste und Angestellten im geplanten Resort die bisherige Gesamtzahl aller Einwohner Langackerns deutlich übersteigt. Auch durch die Größe des Bauwerks wird der dörfliche Charakter Langackerns stark verändert werden - das Resort wird ganz Langackern dominieren, was nicht unbedingt wünschenswert ist.</p>	<p>Der Hotelstandort Luisenhöhe stellt in Bezug auf den Ortsteil Langackern schon immer eine solitäre Lage dar und kann somit nicht in direktem Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur des Ortsteiles selbst betrachtet werden. Der Wettbewerbsentwurf wurde zudem gewählt, weil insbesondere hier die Betonung auf eine landschaftsangepasste Bauweise gelegt wurde, was im Sinne des dörflichen Charakters und der charakteristischen Besonderheiten der Gemeinde gesehen werden kann. Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass es sich bei der Nutzung um eine besondere Nutzung handelt, die sowieso von den ansonsten in Horben existierenden Nutzungen abweicht und auch deshalb im Bebauungsplan durch ein Sondergebiet ermöglicht werden soll.</p>
C.15.3	<p>Noch viel dramatischer ist die zu erwartende Zunahme des Verkehrs. Die kleinen Straßen Luisenhöhestraße, Weiherackerweg und Selzenstraße können den Verkehr der Hotel, Restaurant- und Resortgäste sowie der Angestellten und Zulieferer nicht bewältigen. Es wird hier unvermeidlich zu vielen Stockungen und gefährlichen Situationen kommen. Zusätzlich ist anzumerken, dass in der direkten Umgebung der Luisenhöhe viele Kinder wohnen, für die der stark zunehmende Verkehr eine deutliche Gefährdung darstellen wird.</p>	<p>Um sicherzustellen, dass die Verkehrszunahme mit den Kapazitäten der bestehenden Straßen verträglich ist, wurde eine Verkehrsuntersuchung angeordnet. Diese hat zum Ergebnis, dass auch durch das geplante Vorhaben keine Überlastung der Straßen zu erwarten ist.</p> <p>Die Gemeinde ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bemüht, eine Lösung für die bereits bestehenden verkehrlichen Probleme zu finden.</p>
C.15.4	<p>Der geplante Tiefgaragenbereich mag vielleicht für die Hotelgäste ausreichend sein, ist es aber sicher nicht für alle Angestellten und insbesondere Tagesgästen. Nach unseren Informationen wird es 140 Stellplätze in der Tiefgarage geben; dem gegenüber stehen geschätzte durchschnittlich 460 Fahrten täglich, und</p>	<p>s. dazu Ziffer A.5.1.  <i>(„In Deutschland beträgt die durchschnittliche Zimmerauslastung ca. 63,8%, wobei hierbei lokale Unterschiede berücksichtigt werden müssen. In Baden-Württemberg konnte 2015 für Hotels ab einer Zimmerzahl von 25 Betten eine durchschnittliche Auslastung von 59,5% erreicht werden.“)</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>damit (nach Abzug von 30 Zulieferfahrten) ein Bedarf von bis zu 230 Plätzen (an schönen Tagen könnte er auch deutlich größer sein). Der Bau eines zusätzlichen großen Parkplatzes ist damit unvermeidlich, scheint aber verblüffender Weise bisher nicht geplant zu sein. Folglich wird es an Tagen mit großer Besucherzahl unvermeidlich zu unschönem „wildem Parken“ auf der Luisenhöhenstraße oder dem Junghofweg kommen.</p>	<p><i>Geht man von der höchsten durchschnittlichen Zimmerauslastung aus (63,8%), wären täglich ca. 58 Stellplätze durch Hotelgäste belegt (wenn jeder Gast mit dem eigenen Auto anreist und insgesamt 90 Zimmer realisiert werden würden). Es ist also davon auszugehen, dass die geplanten 140 Stellplätze in der Tiefgarage über den Bedarf des Hotelbetriebs hinausgehen und somit auch für Naherholungssuchende und Restaurantbesucher ausreichende Kapazitäten vorhanden sein werden. Zudem wurde die Zimmerzahl in der weiteren Planung auf insgesamt 83 Zimmer reduziert. (...)</i></p>
C.15.5	<p>Angesichts dieser unvermeidlichen Probleme wollen wir anregen zu prüfen, ob sich nicht für die Luisenhöhe ein zukunftsweisendes autofreies Konzept verwirklichen ließe.</p>	<p>s. dazu Ziffer C.1.4.  <i>(„Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bereitstellung und Schaffung eines innovativen Mobilitätskonzepts. So werden beispielsweise E-Bikes, E-Autos zur Verfügung gestellt und es werden verschiedene Shuttle-Services angeboten werden. Dies kann jedoch nicht Thema im Bebauungsplanverfahren sein.“)</i></p>
C.15.6	<p>In Anbetracht der zu erwartenden unvermeidlichen Lärmbelästigung durch den großen geplanten Außen-Restaurationsbereich möchten wir ebenfalls anregen, diesen eher auf der nord-westlichen Seite des Hotels anzulegen.</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die gedachte Lage der Terrasse ermöglicht einen guten Ausblick und eine südliche Ausrichtung. Die Wohnbebauung ist mehr als 180 m vom Hotel entfernt und das Lärmgutachten hat gezeigt, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen durch eine Terrassennutzung am geplanten Standort entstehen.</p>
C.15.7	<p>Es scheint so zu sein, dass große Kosten für den nötigen Ausbau der Infrastruktur durch die Gemeinde Horben zu tragen sein werden; hier mag die Hoffnung sein, dass die mit dem Hotelbetrieb verbundenen Mehreinnahmen Horbens diese Kosten mehr als ausgleichen werden. Da es viele Beispiele ähnlicher Vorhaben an anderen Standorten gibt, bei denen am Ende die Einnahmen deutlich geringer als geplant waren, sind wir deutlich gegen ein hohes finanzielles Engagement Horbens. Es wäre tragisch wenn das momentan praktisch schuldenfreie Horben am Ende hoch verschuldet wäre und kein Geld für wirklich dringend benötigte Investitionen mehr hätte.</p> <p>Diesbezüglich sollte ein Kostengutachten geholt werden, wie viel Infrastrukturkosten Horben realistisch tragen kann und ob die Größenordnung eines zukünftigen Baus auch deswegen einzugrenzen ist.</p>	<p>Die durch das Vorhaben und dessen Erschließung entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird vertraglich geregelt.</p> <p>Eine Übernahme von Kosten zur Lösung bereits bestehender verkehrlicher Probleme kann nicht Thema im Bebauungsplan sein.</p>