

Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



Öffentliche Bekanntmachung

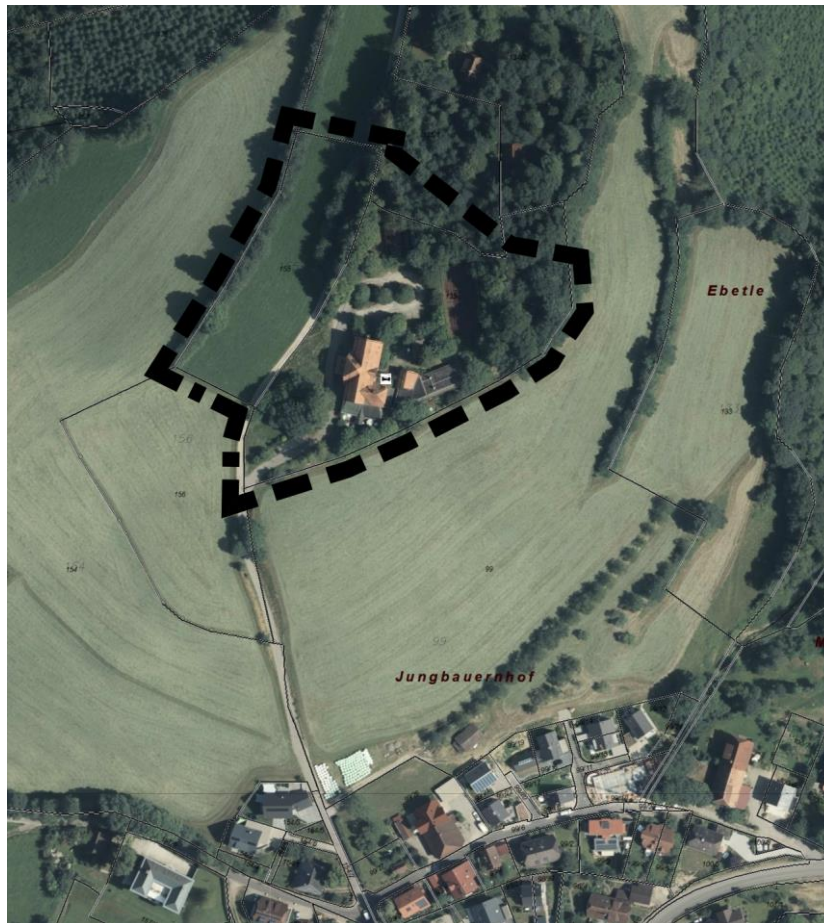
Offenlagebeschluss für die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental vom 12. Juni 2008 für den Bereich "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe" in der Gemeinde Horben

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltungsgemeinschaft Hexental hat am 3. April 2017 in öffentlicher Verbandsversammlung aufgrund § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung beschlossen. In der Sitzung am 26. April 2018 hat die Verbandsversammlung beschlossen, den Entwurf der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die 4. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung „Sonderbaufläche – Hotel Luisenhöhe“ auf der Gemarkung Horben.

Die Lage des Änderungsbereichs auf der Gemarkung Horben ergibt sich aus folgendem Planausschnitt:



Ziele und Zwecke der Änderung

Am Standort des traditionsreichen Gasthauses und Hotels Luisenhöhe in der Gemeinde Horben bei Freiburg im Breisgau, will die Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe GmbH & Co. KG, GRSL Köln, ein modernes Resort-Hotel mit 61 Zimmern und 22 Suiten, Wellness-/Fitness-Bereich, Innen- und Außengastronomie, zwei Veranstaltungsräumen sowie Tiefgarage und Außenanlagen errichten.

Durch die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um das auf dem Grundstück des traditionsreichen Hotels und Gastronomiebetriebs Luisenhöhe geplante neue „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ zu entwickeln.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom

4. Juni 2018 bis einschließlich 6. Juli 2018

bei der Gemeinde 79289 Horben, Dorfstraße 2, am Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und am Dienstag von 15:00 bis 18:00 Uhr öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig findet eine öffentliche Auslegung bei der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, im Flur des 2. Obergeschosses vor dem Zimmer 31, von Montag bis Freitag jeweils vormittags von 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr, am Mittwoch zusätzlich vormittags von 07:30 Uhr bis 12:15 Uhr und nachmittags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr statt. Weitergehende Einsichtnahme ist nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Horben unter <https://gemeinde.horben.de/eip/pages/bekanntmachungen.php> eingesehen werden.

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

- **Umweltbericht** vom 07. März 2018 (Faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna: Vorkommen anthropogen überprägter Flächen, landwirtschaftlicher Nutzflächen und wertvoller Gehölzbestände, Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen; weitest gehender Erhalt des Gehölzbestandes, Dachbegrünung, Ein-/Durchgrünung; Notwendigkeit einer Waldumwandlung; Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
2. auf den Boden: Versiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen; Beeinträchtigung der Bodenfunktionen; Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
3. auf die Fläche: Nachverdichtung eines bereits anthropogen überprägten Bereichs, aber auch Verlust landwirtschaftlicher Fläche
4. auf die Landschaft: Auswirkungen durch größeren Baukörper; Minderung durch Eingrünung und Dachbegrünung

5. auf das Klima: Geringfügige zusätzliche Versiegelungen ohne klimarelevante Auswirkungen
6. auf den Menschen: Ggf. Auswirkungen in Folge Zunahme des Verkehrs, abschließend durch schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans zu klären
7. auf das Wasser: Einschränkung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung - Prüfung der Möglichkeit einer Versickerung im Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen; ggf. Beeinträchtigung dreier Quellen des Zweckverbands Wasserversorgung Hexental - abschließende Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich
8. auf Kulturgüter: keine Auswirkungen gegeben

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 02.08.2017: zum erforderlichen Waldabstand, zur Maßgabe des Flächensparens und zur Begründungspflicht für die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 02.08.2017: zur Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht, Wasser, Boden vom 02.08.2017: zur Niederschlagswasserableitung im Starkregenfall
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 02.08.2017: zur möglichen Erhöhung des Verkehrslärms
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 02.08.2017: zu externen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, (Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange), zum Erhalt der Zufahrt für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Hinweis auf Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm)
- Stadt Freiburg (Abteilung II, Umweltplanung – Ökologie) vom 02.08.2017: zur Lage des Plangebiets im Biosphärengebiets, zur Einhaltung von § 44 BNatSchG bei Abriss der Gebäude und zur Entwässerung im Bereich des Bohrerbachs
- Zweckverband Wasserversorgung Hexental vom 28.07.2017: zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen von Quellen und der Trinkwasserversorgungssicherheit der Gemeinde Horben
- Gemeinde Au vom 24.07.2017: zur Lage des Plangebiets in der Nähe zu geeigneten Flächen für die Windkraft (Bereich Illenberg) und den daraufhin erforderlichen Abstandsflächen

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Horben und bei der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Rathaus der Gemeinde Merzhausen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung i. S. des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes

mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Merzhausen, den 18. Mai 2018



Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender