

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
	2.1 Lage des Änderungsbereichs und angrenzende Nutzungen.....	2
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
	2.3 Inhalte und Darstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung	4
3	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	7
	3.1 Verfahren	7
	3.2 Verfahrensdaten.....	7
4	RAUMORDNERISCHE BELANGE / BEDARF	8
5	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	8
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT.....	10
7	EIGNUNGFLÄCHE WINDKRAFT - STANDORT „ILLENBERG“	10
8	UMWELTBELANGE	11

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

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.

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

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Horben hat in seiner Sitzung am 31.01.2017 bereits beschlossen, für den Bereich „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften nach § 2 (1) BauGB aufzustellen. In derselben Sitzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Horben der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes „Verwaltungsgemeinschaft Hexental“ empfohlen, das Verfahren zur punktuellen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ einzuleiten.

2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

2.1 Lage des Änderungsbereichs und angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Gemeindeteilgebiets Langackern der Gemeinde Horben. Er umfasst die beiden Grundstücke Flurstücksnummer 135, 155 und ein Teilbereich des Flurstücks 135/1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine ungefähre Größe von 1,84 ha.

Das nach Süden und Westen weithin sichtbare Hauptgebäude der Luisenhöhe befindet sich im südlichen Bereich des teilweise stark eingegrünt, ehemals parkartigen Grundstücks Flurstücksnummer 135. Auf diesem Grundstück befinden sich auch zum Hotelbetrieb gehörige Nebengebäude und Garagen, ein Schwimmbad, ein Tennisplatz sowie ebenerdige Parkierungsflächen. Das Grundstück Flurstücksnummer 155 blieb über alle Jahre unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt.

Die nähere westliche, südliche und östliche Umgebung ist geprägt durch eine offene Wiesenlandschaft und landwirtschaftliche Nutzungen. Im nördlichen Anschluss befindet sich ein forstrechlich nach Landeswaldgesetz definierter Wald auf einem der Stadt Freiburg im Breisgau gehörenden Grundstück, in welchem zwei Wohnhäuser integriert sind.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sowie die weiter nördlich liegenden zwei Gebäude im Wald, werden über die Luisenhöhenstraße erschlossen, welche sich bis heute in Privateigentum befindet. Diese Straße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen, nicht jedoch in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

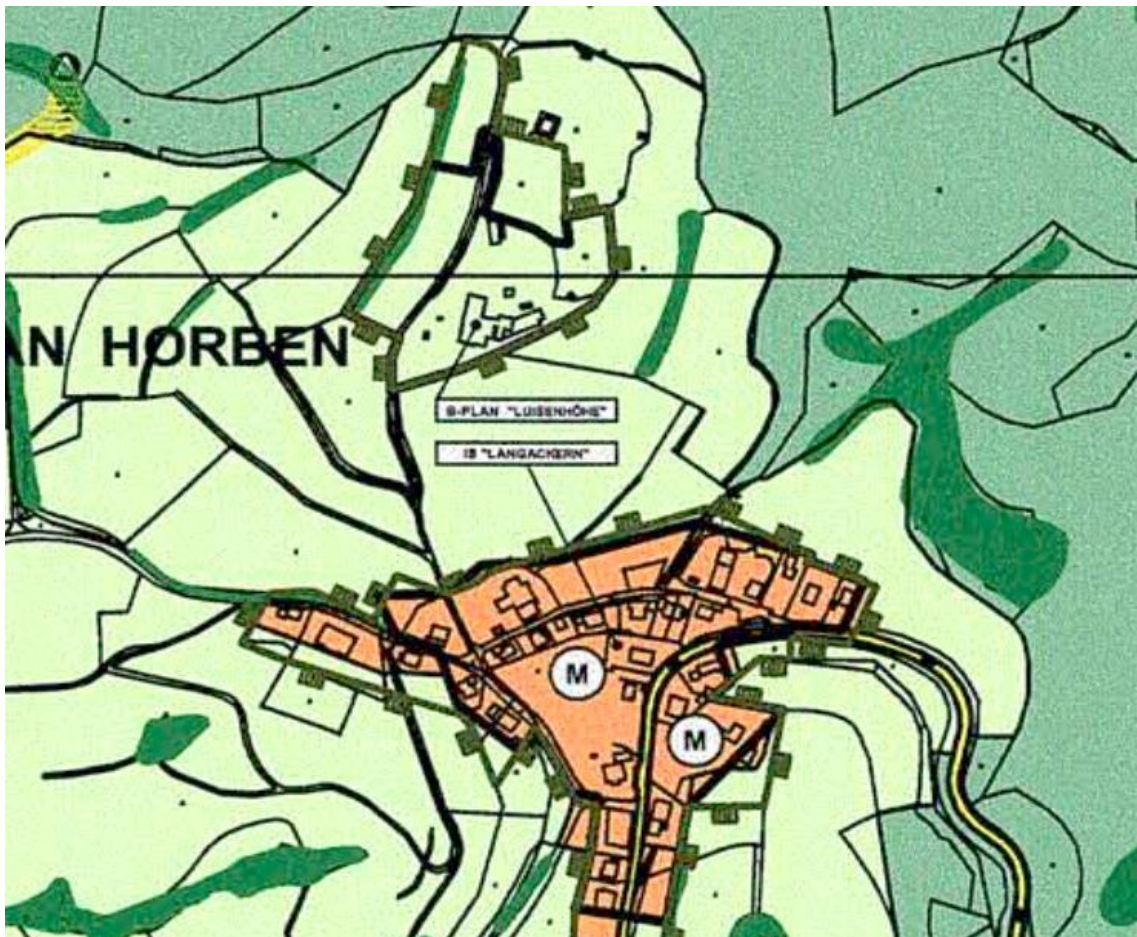
Südlich des Geltungsbereichs liegt in circa 200 m Entfernung der Siedlungsrand des Horbener Ortsteils Langackern.



Lage der Grundstücke der Luisenhöhe und der angrenzenden Flächen mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans und Abgrenzung bestehender Bebauungsplan (Quelle: eigene Darstellung 2017, Kartengrundlage: BürgerGIS Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Verwaltungsgemeinschaft Hexental“ aus dem Jahre 2008, wird die gesamte vom Geltungsbereich der Änderung betroffene Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Verwaltungsgemeinschaft Hexental“ (2008)

In diesen wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Bebauungsplan „Luisenhöhe“, welcher im Jahr 2005 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rechtskraft erhielt, textlich eingetragen. Dieser wurde jedoch bis heute nicht realisiert.

Die Flächen der Luisenhöhe, wie auch ein Teil der nördlich angrenzenden Waldfläche, sind aus dem allseits umgebenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Der besiedelte Bereich des Horbener Ortsteils Langackern ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Mischbaufläche dargestellt.

2.3 Inhalte und Darstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Projekt „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ und den entsprechend notwendigen Bebauungsplan zu realisieren.



Visualisierung der Südansicht des Projekts „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ (Quelle: Geis und Brantner 2016)

Der Standort hat mit dem Gasthaus und Hotel Luisenhöhe bereits eine lange Tradition, die durch den gefundenen Investor fortgeführt werden soll. Geplant ist ein modernes Gesundheitsresort mit 61 Zimmern, 22 Suiten, einem Wellness-/Fitnessbereich, Innen- und Außengastronomie sowie zwei Veranstaltungsräumen, um eine vielfältige Nutzung am Standort zu ermöglichen. Zusätzlich wird eine Tiefgarage (ca. 140 Stellplätze) zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze errichtet.

Die ursprüngliche Absicht, das in der Tourismusregion Freiburg/Schwarzwald beliebte Hotel und Ausflugslokal Luisenhöhe an seinem einzigartigen Standort zu erhalten, musste nach umfassenden Untersuchungen aus funktionalen und technischen Gründen aufgegeben werden.

Eine funktionale und bauliche Neuordnung dieses prominenten, überregional bekannten Standorts muss vor dem Hintergrund dieser Tradition repräsentativ und sensibel auf die einzigartigen topographischen und landschaftlichen Qualitäten eingehen. Unter Berücksichtigung der historischen und regionalkulturellen Dimension des dort jahrzehntelang betriebenen Hotels und Ausflugslokals soll das geplante Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe allen Ansprüchen eines zukunftsfähigen Naherholungs- und Tourismusbetriebs in der Region Freiburg im Breisgau / Hochschwarzwald entsprechen.

Mit dem besonderen Hotelkonzept in Form eines Gesundheitsresorts, werden Gesundheit (Wellness, Fitness) und Natur in den Vordergrund gestellt. Durch das Konzept sollen Wohlfühlräume geschaffen und nachhaltig ein gesunder Lebensstil gefördert werden. Durch das Vorhaben können damit auch die Ziele des Freiburger Tourismuskonzepts berücksichtigt werden, die unter dem Begriff „Erlebniswelt Gesundheit“ genau diese Aspekte zusammenfasst. Mit dem Hotel-Konzept, dem besonderen Standort und der vielfältigen Unternehmungsmöglichkeiten in der direkten Umgebung

können die Verweildauer der Gäste erhöht und dadurch der Qualitätstourismus gefördert werden.

Entsprechend dieser Entwicklungsziele soll für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel Luisenhöhe“ dargestellt werden. Schwerpunkte der zulässigen Nutzungen sind Beherbergungsbetrieb, Gesundheit und Wellness sowie Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich der für den Betrieb des Gesundheitsresorts notwendigen Nebenanlagen, Parkierungsflächen, Freiflächen und Verwaltungsflächen. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs der Änderung befindet sich ein Biotop (Feldhecken am Mühlebuck, Nr. 180133150513), welches durch die Darstellung der Sonderbaufläche teilweise überdeckt wird. Im Scoping zur Flächennutzungsplanänderung und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der genaue Umgang mit dem Biotop innerhalb der Umweltprüfung sowie der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung im Detail geklärt. Es wird bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt, da die im Wettbewerbsentwurf geplante Tiefgarage das Biotop tangiert.



Deckblatt zur 4. Flächennutzungsplanänderung

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	FNP wirksam	4. FNPÄ	Bilanz
Fläche für Landwirtschaft	1,84 ha	-	- 1,84ha
Sonderbaufläche „Hotel Luisenhöhe“	-	1,84 ha	+1,84ha
Geltungsbereich FNPÄ			<u>1,84ha</u>

3 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

3.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinde Horben wurde von dem Gemeindeverwaltungsverband „Verwaltungsgemeinschaft Hexental“ mit der erfüllenden Gemeinde Merzhausen ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 12. Juni 2008 genehmigt. In den vergangenen Jahren gab es drei punktuelle Änderungen des Plans. Die Änderung zur Entwicklung des „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ wird die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans darstellen.

Dementsprechend hat die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 03.04.2017 beschlossen, das nun vorliegende Verfahren zur 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den entsprechenden Bebauungsplan und die anschließende Umsetzung der Projekts zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

3.2 Verfahrensdaten

31.01.2017	Empfehlung an die Verbandsversammlung durch den Gemeinderat Horben: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
03.04.2017	Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
28.06.2017 - 11.08.2017	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Schreiben vom 23.06.2017 mit Frist bis 04.08.2017	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
22.03.2017	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss
____.____.____- ____.____.____	Durchführung der Offenlage
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

_____._____._____ Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

4 RAUMORDNERISCHE BELANGE / BEDARF

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Durch die Planungen werden keine übergeordneten Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch die Planung den Vorgaben des Regionalplans in dieser Hinsicht nicht entgegensteht.

Es wurde zu Beginn der Planung jedoch die Frage aufgeworfen, ob das Vorhaben „Gesundheitsresorts Schwarzwald Luisenhöhe“ dem im Kapitel "Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge" des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (GBl. S. 301; LEP 2002) festgelegten Ziel der Raumordnung widerspricht, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten (Plansatz 3.1.9 Z Satz 1 LEP 2002). Dies kann jedoch nach Abstimmung mit der entsprechenden Behörde verneint werden, da der Standort durch die historische bzw. bisherige Nutzung bereits „vorbelastet“ ist. Es handelt sich bei der Planung um einen Ersatzbau, weshalb das Vorhaben mit dem Regionalplan noch vereinbar ist und die Erhöhung der Zimmerzahl keine Überschreitung des Bedarfs auslöst, der gesondert begründet werden müsste.

5 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Die Standortwahl würdigt die bisherige Bedeutung und Nutzung des Standorts Luisenhöhe. Die Luisenhöhe galt über viele Jahrzehnte hinweg als einer der traditionsreichsten und attraktivsten Tourismus- und Naherholungsangebote im Raum Freiburg im Breisgau / Hochschwarzwald und soll durch die Planung wiederbelebt werden. Dies stellt im Verfahren ein grundlegendes Planungsziel dar. Bereits vor Einleitung der Bauleitplanung wurde deshalb ein Wettbewerb für den Standort durchgeführt und die daraus hervorgegangene, beste funktionale und architektonische Lösung für diesen besonderen Standort mit höchsten Alleinstellungsmerkmalen als Plangrundlage herangezogen.

Eine formell-rechtlich geforderte Standortalternativenprüfung widerspricht jeden funktionalen, landschaftsräumlichen und ökonomischen Realitäten dieses Entwicklungsprojekts. Hierzu gehören insbesondere:

- Die Planungsabsicht, das brachgefallene Grundstück Luisenhöhe entsprechend seiner regionalen, kulturhistorischen Bedeutung wiederzubeleben
- Die eigentumsrechtlichen und investorisch-ökonomischen Voraussetzungen für ein nachhaltiges Entwicklungsprojekt
- Die – über die Fläche der Gemeinde Horben hinausgehend – einzigartige topografische Lage und Aussichtssituation
- Die auf der Gemarkungsfläche der Gemeinde Horben vergleichsweise unmittelbare Erreichbarkeit und Erschließung des Standorts aus Richtung Freiburg und Rheintal
- Die relative Distanz des Projektgrundstücks zu benachbarten Wohngebieten

Aus diesen Gründen und Realitäten erübrigt sich eine intensive Standortalternativenprüfung.

Der Standort Luisenhöhe ist im Hinblick auf die Landschaftsqualität und die Ausichtsqualitäten zur Stadt Freiburg, ins Rheintal und die Vogesen sowie auch in die Vorbergzone des Hochschwarzwalds in der Region Freiburg und dem westlichen Hochschwarzwald einzigartig. Nicht ohne Grund wurde genau dieser besondere Standort bei der ersten Realisierung eines Gasthauses Ende des 19. Jahrhunderts gewählt. Das ursprüngliche, im Stil eines Schweizer Chalets errichtete Gebäude wurde im Laufe des fast 120-jährigen Betriebs mehrfach grundlegend baulich verändert und ergänzt. In den 1960er bis 1980er Jahren erlebte das Hotel Luisenhöhe die Hochphase einer lokalen bis überregionalen Bekanntheit und Beliebtheit für gleichermaßen touristischen Aufenthalt, Naherholung und Festivitäten. Sein Betrieb wurde im Jahr 2011 durch die letzten Pächter eingestellt.

Die Weiternutzung des Standorts ist nicht nur unter den historischen Gesichtspunkten naheliegend, sondern auch aufgrund der touristischen Bedeutung des Standortes für die Gemeinde Horben. Zudem ist der Standort bereits gut erschlossen und es können bestehende Infrastrukturen weitergenutzt werden. Der Standort, in etwas abgesetzter Lage, bietet auch für die umliegenden Wohnnutzungen Vorteile, da dadurch insbesondere Lärmkonflikte vermieden werden können. Die durch den hinzukommenden Verkehr entstehenden Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans innerhalb von zwei Gutachten (Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung) genauer betrachtet.



Verschiedene Stationen in der Lebensgeschichte des Hotels Luisenhöhe

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

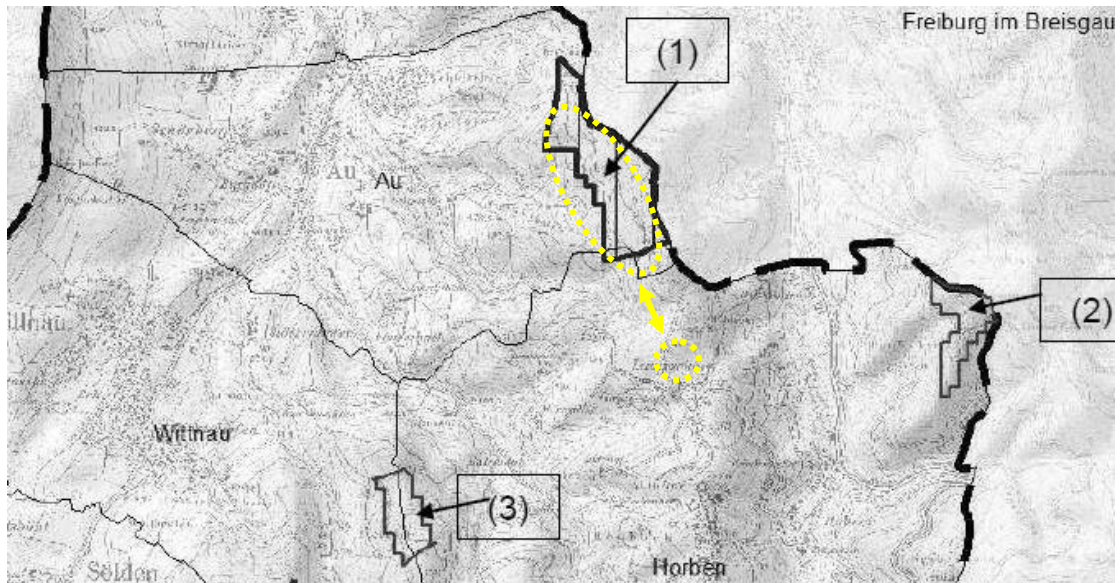
Belange der Landwirtschaft sind nicht berührt, da das Projekt ausschließlich auf den bislang durch Beherbergung, Gastronomie, Tourismus und Naherholung genutzten Grundstücken der Luisenhöhe realisiert wird. Die bisher noch unbebaute Fläche (Flurstück 155) wurde bereits für eine bauliche Nutzung vorbereitet (vorhabenbezogener BPL Luisenhöhe), für welche auch ein entsprechender Ausgleich errechnet wurde. Es handelt sich zudem um landbauproblematische Flächen mit geringen Grünlandzahlen und hoher Hangneigung. Die das Plangebiet umgebenden Flächen für die Landwirtschaft bleiben in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung unbeeinträchtigt.

Zur Realisierung des Hotelneubaus müssen forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, da ansonsten der nach der Landesbauordnung erforderliche Waldabstand nicht eingehalten werden kann. Für den Eingriff werden auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, sodass die Inanspruchnahme kompensiert werden kann, ohne dass negative Folgen des Flächenverlusts verbleiben.

7 EIGNUNGFLÄCHE WINDKRAFT - STANDORT „ILLENBERG“

Die vorliegende Planung könnte die übergeordnete Planung zum Teilflächennutzungsplan Windkraft beeinflussen, da die Bewertung von Abstandsflächen durch den Neubau des Hotels eventuell überdacht werden muss. Der bestehende Standort Luisenhöhe ist bereits mit einem Lärmschutzabstand von 400 m berücksichtigt, was dem erforderlichen Lärmschutzabstand für ein Mischgebiet bzw. einer Wohnnutzung im Außenbereich entspricht, die einem Mischgebiet gleichgesetzt wird. Unter Umständen könnte es bei dem geplanten Hotelbetrieb mit Wellnesscharakter auch angezeigt sein, einen Lärmschutzabstand von 700 m, entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets, anzulegen. Dies hätte zur Folge, dass die Eignungsfläche „Illenberg“ verkleinert werden müsste. Die Berücksichtigung eines Lärmschutzabstandes von 1000 m, wie bspw. bei Kurkliniken etc, wird hier aber als nicht notwendig erachtet, da die vorgesehene Hotelnutzung keine derartige Schutzwürdigkeit besitzt.

Zur Eignungsfläche „Illenberg“ ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass bei einer Weiterverfolgung dieser Eignungsfläche voraussichtlich mit einer Verkleinerung in Folge einer noch nicht vorgenommen Berücksichtigung des WR Schlossberg mit einem Lärmschutzabstand von 1000 m (bislang nur 700 m wie für ein WA) zu rechnen ist. Allerdings ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Eignungsflächen „Illenberg Süd“ und „Illenberg Nord“ auf Gemarkung der Stadt Freiburg nicht mehr zur Ausweisung als Konzentrationszone vorgesehen sind. Gründe für eine Nichtweiterverfolgung waren unter anderem artenschutzrechtliche Bedenken sowie Erholung (hohe Wertigkeit) und Landschaftsbild (hohes Risiko). Unter Beachtung dieser Umstände ist es daher unabhängig von den Planungen zur Luisenhöhe ungewiss, ob eine Weiterverfolgung der Eignungsfläche „Illenberg“ im Bereich der VG Hexental noch sinnvoll möglich ist.



Potentielle Eignungsflächen für die Windkraft in der VG Hexental mit schematischer Darstellung des Plangebiets und des Eignungsgebiets Illenberg (gelb) (Quelle: Homepage der Gemeinde Merzhausen 2015)

8 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht, hier in Form eines Steckbriefs, bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wurde zur Offenlage vom Büro Faktorgrün, Freiburg, erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

Merzhausen, den

Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de