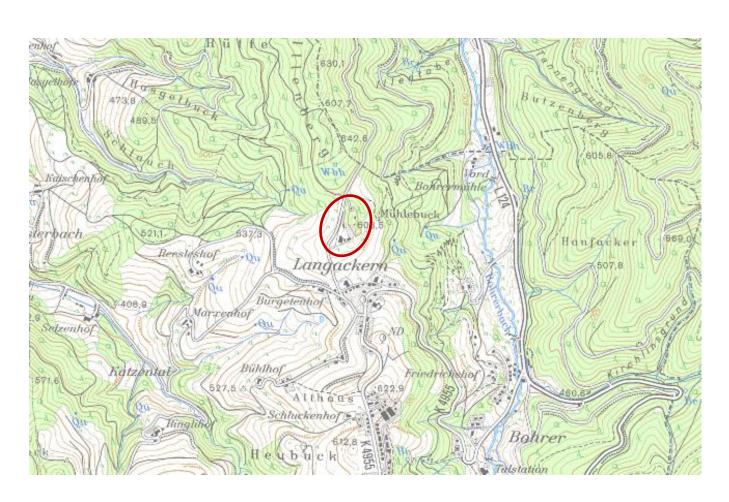
Gemeindeverwaltungsverband Verwaltungsgemeinschaft Hexental

4. punktuelle Flächennutzungsplanänderung, Gemeinde Horben (Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe)

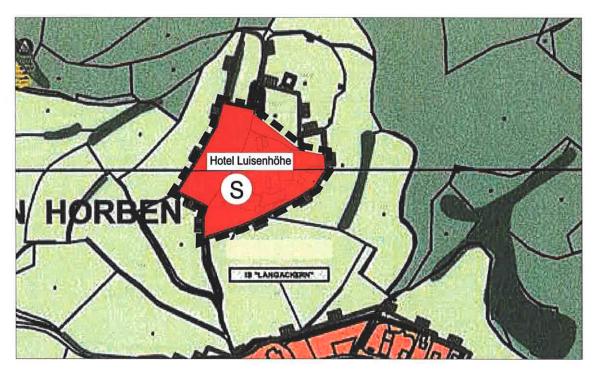
20.12.2018
Deckblatt M 1:5.000 & 1: 10.000
Begründung
Umweltbericht
Steckbrief
Artenschutzrechtliche Prüfung
Zusammenfassende Erklärung

Stand: Feststellung



fsp.stadtplanung

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



M 1:5.000



M 1: 10.000, Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplans

Ausschnitt zur Überdeckung der ehemaligen Bezeichnung B-Plan "Luisenhöhe"



Genehmigt



Gemeindeverwaltungsverband "Verwaltungsgemeinschaft Hexental"

4. FNP Änderung - Deckblatt

Bereich "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe", Gemeinde Horben

Plandatum: 20.12.2018
Bearbeiter: Sam/Fahle/Beck
Projekt-Nr: S-17-035

M. 1/5000 M. 1/10000

18-12-20 Plan Deckblatt (18-12-03).dwg

fsp.stadtplanung



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

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hexental 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich der Gemeinde Horben (Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe)

BEGRÜNDUNG Seite 1 von 12

Stand: 20.12.2018 Fassung: Feststellung

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
	Lage des Änderungsbereichs und angrenzende Nutzungen Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
3	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	7
4	RAUMORDNERISCHE BELANGE / BEDARF	8
5	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN	9
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT	. 10
7	EIGNUNGFLÄCHE WINDKRAFT - STANDORT "ILLENBERG"	. 11
8	UMWELTBELANGE	. 12

BEGRÜNDUNG Seite 2 von 12

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.

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

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 eingegrünten, 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 forstrechtlich nach Landeswaldgesetz definierter Wald auf einem der Stadt Freiburg im Breisgau gehörenden Grundstück, in welchem zwei Wohnhäuser integriert sind.

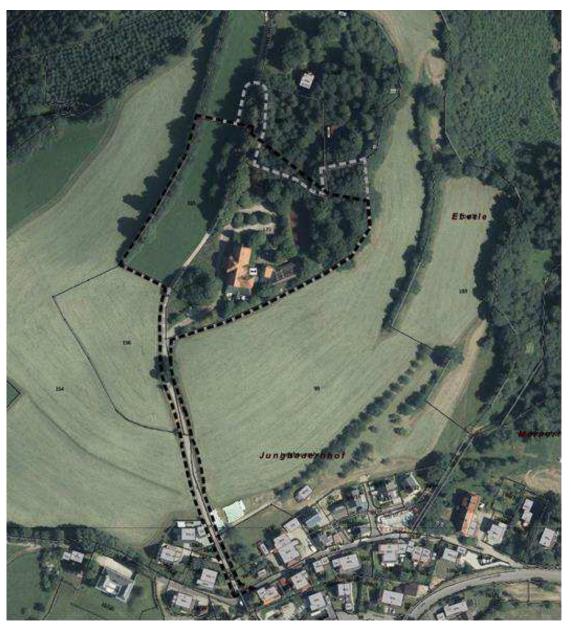
BEGRÜNDUNG Seite 3 von 12

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.

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

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 (schwarz) und Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans (grau) (Quelle: eigene Darstellung 2017, Kartengrundlage: BürgerGIS Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

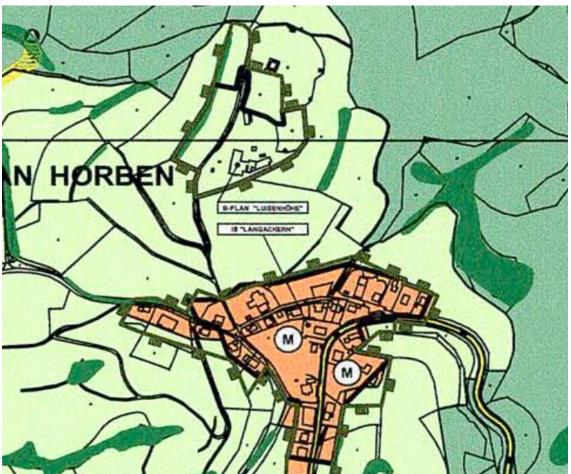
BEGRÜNDUNG Seite 4 von 12

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.

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung



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.

BEGRÜNDUNG Seite 5 von 12

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung



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

BEGRÜNDUNG Seite 6 von 12

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

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

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	-	1,84 ha	+1,84ha
Luisenhöhe"			
Geltungsbereich FNPÄ			<u>1,84ha</u>

BEGRÜNDUNG Seite 7 von 12

3 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

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.

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

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 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 wurde als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, 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. Der Bebauungsplan "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe" wurde im Parallelverfahren aufgestellt.

Verfahrensdaten 4. FNPÄ:

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
04.06.2018 - 06.07.2018	Durchführung der Offenlage
Schreiben vom 24.05.2018 mit Frist bis 06.07.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

BEGRÜNDUNG Seite 8 von 12

20.12.2018 Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

Verfahrensdaten Bebauungsplan "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe":

"Cocarianonoro	Soft Contract Value Ediconniche :			
31.01.2017	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe" samt örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) Bau GB			
12.09.2017	Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB			
02.10.2017 – 03.11.2017	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
Schreiben vom 19.09.2017 mit Frist	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB			
bis 03.11.2017				
30.01.2018	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB			
Schreiben vom 27.02.2018 mit Frist	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB			
bis 09.04.2018				
Schreiben vom 25.05.2018 mit Frist	erneute, eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) S. 4 BauGB (Landratsamt, Fachbereiche Baurecht und Naturschutz)			
bis 25.06.2018				
04.06.2018 - 06.07.2018	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB			
	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan "Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe" samt örtlicher Bauvorschriften gem. § 10 (1)			

4 RAUMORDNERISCHE BELANGE / BEDARF

BauGB als Satzungen

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

BEGRÜNDUNG Seite 9 von 12

berührt, wodurch die Planung den Vorgaben des Regionalplans in dieser Hinsicht nicht entgegensteht.

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

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 (GBI. 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 ökonomische 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 Aussichtsqualitäten 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 gleich-

BEGRÜNDUNG Seite 10 von 12

ermaßen 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 wurden auf der Ebene des Bebauungsplans innerhalb von zwei Gutachten (Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung) genauer betrachtet.





Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung





Verschiedene Stationen in der Lebensgeschichte des Hotels Luisenhöhe

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Es wird davon ausgegangen, dass die seit langen Jahren bestehende landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Änderungsbereichs durch den Bau des Resorts nicht gefährdet ist. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde hierzu ein Hinweis aufgenommen, dass die Emissionen der Landwirtschaft als ortsüblich hinzunehmen sind. Bei der bisher noch unbebauten Fläche (Flurstück 155) handelt es sich um landbauproblematische Flächen mit geringen Grünlandzahlen und hoher Hangneigung, weshalb diese für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung eher uninteressant ist. Bereits in früheren Planungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Luisenhöhe) wurde diese Fläche als Baugebiet ausgewiesen und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

BEGRÜNDUNG Seite 11 von 12

Zur Realisierung des Hotelneubaus müssen forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, da ansonsten der nach der Landesbauordnung erforderliche Waldabstand nicht eingehalten werden kann. Für die durch die 4. FNP-Änderung als Sonderbauflächen und private Grünflächen dargestellten Waldflächen wurde eine Waldumwandlung durchgeführt. Für die Waldflächen außerhalb des Änderungsbereichs wird zur Sicherung des 30m-Abstands auf einer Teilfläche eine Niederwaldbewirtschaftung durchgeführt. 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.

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung

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.

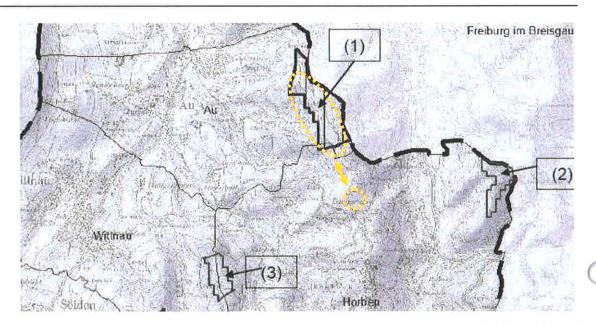
Zur Eignungsfläche "Illenberg" ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass bei einer Weiterverfolgung dieser Eignungsfläche voraussichtlich mit einer Verkleinerung in Folge einer noch nicht vorgenommen Berücksichtigung des WR Schlossberg mit einem Lärmschutzabstand von 1000 m (bislang nur 700 m wie für 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 Eignungfläche "Illenberg" im Bereich der VG Hexental noch sinnvoll möglich ist.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

Stand: 20.12.2018

Fassung: Feststellung



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 Prüfmethoden, 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 bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wurde vom Büro Faktorgrün, Freiburg, erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigefügt.

Merzhausen, den 2 1. Dez. 2018

Dr. Christian Ante Verbandsvorsitzender fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB Schvrabentorring 12, 79090 Freiburg Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Genehmigt

pez Parmino begl Bigger Fresburg Vien 18. Feb. 2019 Lancratsamt Breisgau-Hochschwarzwald