

1 ALLGEMEINES

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 wurden die Voraussetzungen geschaffen, das auf dem Grundstück des traditionsreichen Hotels und Gastronomiebetriebs Luisenhöhe geplante neue „Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe“ zu entwickeln.

Gem. § 6a (1) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 VERFAHREN

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt wurden.

Verfahrensablauf:

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

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet, um die **Eingriffe zu dokumentieren und Vorgaben für den nachgelagerten Bebauungsplan zu formulieren**. Für den Änderungsbereich wurde **ein Steckbrief mit den wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erstellt**. Daraufhin wurden Empfehlungen für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erstellt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zurückgewiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Die untere Baurechtsbehörde hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Gemeinde ein **Eigenentwickler im Sinne der Raumordnung** ist und der Bedarf für ein Hotel in dieser Größenordnung näher darzulegen ist. In enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium konnte jedoch erörtert werden, dass das Vorhaben trotz der Funktion der Gemeinde Horben als Eigenentwickler mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist, insbesondere weil es sich um die Wiederbelebung des Traditionsstandortes handelt. Aus demselben Grund wurde auch die Forderung nach einer **Standortalternativenprüfung** zurückgewiesen, da dies im Widerspruch zum eigentlichen Planungsziel der Gemeinde steht: der Wiederbelebung eines bestehenden Hotelstandortes. Zur Klarstellung wurde die Begründung zur FNP-Änderung um die Standortvorteile ergänzt.

Durch die Baurechtsbehörde wurde gefordert, dass die Flächenneuanspruchnahme, insbesondere die **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**, näher dargelegt wird. Dies wurde berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet.

Die Gemeinde Au wies auf die Ergebnisse der Teilfortschreibung des FNPs zum Thema Windkraft hin, da **der Standort Illenberg in der Teilfortschreibung als potentiell geeignet für Windkraftanlagen** eingestuft wurde und zu diesen Anlagen ein entsprechender Abstand eingehalten werden müsste. Da es sich bei der Hotelnutzung jedoch um eine Fortführung der bestehenden Nutzung handelt, erkennt die Gemeinde jedoch keinen Konflikt zwischen den beiden Nutzungen. Auch hierzu wurde die Begründung nach der Frühzeitigen Beteiligung weiter ergänzt.

im Bereich der Gemeinde Horben (Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6a (1) BAUGB

Seite 3 von 3

In beiden Verfahrensstufen beteiligten sich auch viele **Bürgerinnen und Bürger** am Verfahren, wobei viele der Stellungnahmen bereits so konkret auf das Vorhaben bezogen waren, dass diese erst auf der Ebene des Bebauungsplans Berücksichtigung finden konnten. Hierbei wurden die folgenden Themen angesprochen: bestehende Verkehrsprobleme im Bereich Weiherackerweg, das wachsende Verkehrsaufkommen, das geplante Maß der baulichen Nutzung, der entstehende Trinkwasserbedarf des Hotels, die Entwässerung des Hotels, die Beeinträchtigung von Quellen, die Nutzung der Luisenhöhestraße. Die Themen wurden im Rahmen des Bebauungsplans näher betrachtet und teilweise durch Gutachten überprüft.

5 STANDORTWAHL UND PLANUNGSAalternativen

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 wurde deshalb nicht durchgeführt. Planungsalternativen wurden im Rahmen des Wettbewerbs erarbeitet und durch eine Fachjury bewertet. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Geis & Brandner wurde daraufhin dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Merzhausen, den **21. Dez. 2018**


Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender



fsp.stadtplanung

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