

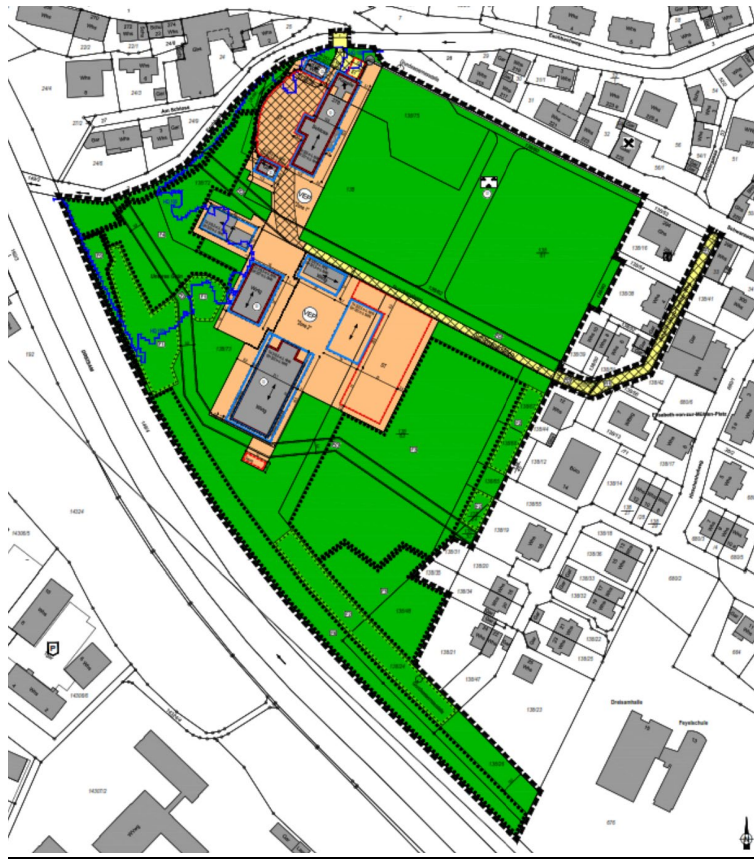
STADT FREIBURG



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SCHLOSS EBNET“

Plan-Nr. 3-65

Stadtteil Ebnet



BEGRÜNDUNG

Sachstand: 24.10.2023

INHALT

1	Anlass der Planung	- 4 -
2	Ziel der Planung.....	- 4 -
3	Städtebauliche Einordnung	- 8 -
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	- 8 -
3.2	Beschreibung des Plangebiets	- 8 -
3.3	Übergeordnete und informelle Planungen	- 9 -
3.4	Überlagerung von Bebauungsplänen	- 10 -
4	Verfahren	- 11 -
4.1	Chronologie	- 11 -
4.2	Umstellung auf ein zweistufige Regelverfahren	- 11 -
4.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	- 12 -
5	Planungskonzeption.....	- 13 -
5.1	Planungshistorie	- 13 -
5.2	Betriebskonzept und Nutzungskonzeption.....	- 14 -
5.3	Zeitliche Staffelung	- 14 -
5.4	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	- 16 -
5.5	Verkehrskonzept.....	- 17 -
5.6	Lärmschutzkonzept.....	- 20 -
5.7	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	- 24 -
5.8	Energiekonzept.....	- 25 -
5.9	Ver- und Entsorgung.....	- 25 -
5.10	Überschwemmungsgebiet HQ100	- 27 -
5.11	Grundwasser	- 28 -
6	Umweltbelange	- 28 -
7	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	- 30 -
7.1	Art der baulichen Nutzung	- 30 -
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	- 30 -
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	- 31 -
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	- 32 -
7.5	Verkehrsflächen und Zufahrten.....	- 32 -
7.6	Grünflächen	- 32 -
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung	- 33 -
7.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	- 34 -
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	- 34 -
8	Örtliche Bauvorschriften.....	- 34 -
8.1	Dachgestaltung.....	- 35 -
8.2	Abstellflächen von Abfallbehältern.....	- 35 -
8.3	Einfriedungen.....	- 35 -
8.4	Mobil- und Richtfunkanlagen	- 35 -

9	Auswirkungen der Planung	- 35 -
9.1	Städtebauliche Kennzahlen	- 35 -
9.2	Gesamtabwägung.....	- 35 -
10	Bodenordnung	- 36 -
11	Kosten und Inhalte des Durchführungsvertrags	- 36 -
12	Verzeichnis der Gutachten	- 37 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (rote Umrandung), Quelle: LUBW	- 8 -
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg	- 10 -
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Darstellung des Plangebiets	- 10 -
Abbildung 4: Übersicht der untersuchte Nutzungskombinationen (Stand, März 2021, Quelle: Fichtner WT, Verkehrsuntersuchung Schloss Ebnet)	- 16 -
Abbildung 5: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand, 02.11.2022, Quelle: Wössner & Lechler)	- 16 -

1 Anlass der Planung

Schloss Ebnet ist als Kristallisationskern für den gleichnamigen Ortsteil von wesentlicher Bedeutung für dessen Struktur und weitere Entwicklung. Es prägt den Ortsteil und gibt historisches Zeugnis des früheren dörflich-ländlichen Charakters des erst 1974 nach Freiburg eingemeindeten Dorfs. Im Zuge der zunehmenden Verdichtung der Wohnbebauung in Ebnet und im Dreisamtal kommt darüber hinaus dem Schlosspark eine immer wichtigere Funktion als Grünfläche im städtebaulichen Gesamtgefüge zu.

Schloss Ebnet steht seit 1811 im Eigentum der Familie von Gayling, seit Mitte der 70er Jahre lange vertreten durch Nikolaus von Gayling-Westphal, dem nach dem inzwischen vollzogenen Generationenwechsel nun sein Altenteil mit Wohnrecht gewährt ist. Das Schloss mit dem Park ist Privateigentum und dient der Familie als Wohnsitz und Verwaltung des Guts- und Forstbetriebs einschließlich der Schloss Ebnet GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des Areals ist. Aufgrund des kulturellen Engagements der Familie ist es dennoch teilweise der Öffentlichkeit zugänglich. Im Schlossgebäude selbst finden musikalische und literarische Veranstaltungen statt. Der Schlosshof und Teile des Parks werden für öffentliche Veranstaltungen genutzt (z.B. Christkindlesmarkt, Gartenmesse). Schloss, Zehntscheune, Schlosshof und Park werden überdies für Veranstaltungen des „Ebnet Kultursummers“ genutzt. Im repräsentativen Gartensaal des Schlosses werden Trauungen durchgeführt und die Zehntscheune kann auch für kulturelle Zwecke, Tagungen oder private Veranstaltungen angemietet werden. Die Reithalle dient hingegen nur als zeitweise Lagerfläche. Ihre Nutzungspotentiale werden bei Weitem nicht ausgeschöpft. Seit 2018 steht sie unter Denkmalschutz.

Die Zugänglichkeit des Schlossareals für die Allgemeinheit ist grundsätzlich zu begrüßen. Sie trägt wesentlich zur Belebung des Ortsteils Ebnet bei und macht das Denkmal als kulturellen Wert für eine breitere Öffentlichkeit erlebbar. Zugleich hat dies aber auch zu erheblichen Konflikten mit der Nachbarschaft geführt, insbesondere wegen des Verkehrs und der Lärmimmissionen. Diese Konflikte und die beschränkten Nutzungsmöglichkeiten nach dem bestehenden Bebauungsplan und den bisherigen Baugenehmigungen beschränken die öffentliche Nutzung des Schlossareals und verwehren der Eigentümerfamilie Einnahmen, die für die aufwändige Unterhaltung der Gebäude und des Parks dringend erforderlich wären. Denn der Gesamtbetrieb von Schloss Ebnet weist jährlich hohe Defizite auf, die bisher (noch) von der Eigentümerfamilie durch private Zuschüsse gedeckt werden. Dieses Nutzungskonzept ist langfristig nicht nachhaltig. Insbesondere die kulturelle Nutzung des Areals, die selbst kaum Erträge erzielt, ist daher gefährdet.

2 Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel ist es daher, das Schlossareal in seiner sozialen und identitätsgebenden Funktion für den Ortsteil und in seiner kulturellen Funktion für die Stadt und die Region zu erhalten und zu stärken, ebenso den Park in seiner Funktion als Grün- und Ausgleichsfläche. Dafür bedarf es auch künftig einer Nutzungskonzeption, die Schloss, Nebengebäude und Schlosspark in Teilen der Öffentlichkeit zugänglich macht und somit die Nutzung des Areals auch weiterhin mit dem

Ortsteil Ebnet verknüpft. Das kann nur gelingen, wenn die Nutzung für die Eigentümerin so wirtschaftlich ist, dass sie daraus den Erhalt der Anlage finanzieren kann. Dies entspricht auch dem Grundsatz des Denkmalrechts, dass Denkmäler nicht allein zum Betrachten da sind, sondern genutzt werden sollen, um aus ihrer Nutzung ihren Erhalt zu erwirtschaften.

Zugleich muss diese Nutzungskonzeption den Park einschließlich Baumbestand und die Freiflächen so weit als möglich schonen. Eine Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, schrittweise von Osten die Grünflächen des Areals zu bebauen und hieraus Einnahmen für den Erhalt und Betrieb der verbleibenden, immer kleiner werdenden Schloss- und Parkflächen zu erwirtschaften, ist damit nicht vereinbar. Eine neue Nutzungskonzeption muss daher im Wesentlichen auf dem vorhandenen Gebäudebestand aufbauen, der nur behutsam weiterentwickelt werden kann.

Die neue Nutzung muss allerdings eine deutlich höhere wirtschaftliche Ertragskraft aufweisen als die bisherige. Das kann im Wesentlichen durch drei Faktoren erreicht werden:

- Das Schlossgebäude selbst, in dem bisher nur geringe Einnahmen durch die Vermietung für Trauungen erzielt werden, ist in eine wirtschaftliche Nutzungskonzeption einzubeziehen.
- Die Zehntscheune erzielt zwar aktuell durch die private Vermietung als einziges Gebäude auf dem Areal Einnahmen. Dies beschränkt sich jedoch weitgehend auf die Nutzung an Wochenenden für Abendveranstaltungen, was aus Lärmschutzgründen (Schutz umliegender Wohnbebauung) weitere Einschränkungen mit sich bringt.
- Die faktisch nicht genutzte Reithalle muss einer Dauernutzung zugeführt werden.

Die vorhandenen Gebäude bergen also ungenutzte Potentiale, die aktiviert werden können. Zugleich dürfen hierdurch aber nicht die Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft verschärft werden. Es bedarf somit einer ‚sanften‘, aber zugleich wirtschaftlich tragfähigen Nutzung. Zudem darf diese Nutzung die Denkmäler nicht beeinträchtigen. Sowohl deren Nutzung und etwaige Umbauten als auch die Errichtung weiterer Anlagen in ihrer Umgebung müssen denkmalrechtlich zulässig sein (Umgebungsschutz).

Die Schloss Ebnet GmbH & Co. KG als Eigentümerin hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung mehrere Nutzungsvarianten erörtert:

Die Errichtung von Eigentumswohnungen scheidet aus, weil sie nur einmalige Erträge brächte und keine langfristige Sicherung des verbleibenden Areals bewirken würde. Außerdem müsste hierfür ein erheblicher Teil der Freiflächen genutzt werden. Da der Park nördlich der Schlossparkallee (Runzkanalweg) zum Denkmal gehört und in der direkten Sichtachse des Schlosses liegt, käme nur die südlich davon gelegene Wiesenfläche in Frage. Diese ist allerdings weitgehend schon heute Ausgleichsfläche für die östlich angrenzende Wohnbebauung. Überdies würde ihre Bebauung einschließlich neuer Erschließungsstraßen die Grünflächenfunktion des Areals schwächen. Aus den gleichen Gründen scheidet klassischer Geschossmietwohnungsbau aus. Um hier nachhaltige Erträge zu erzielen, wären auch Gebäudehöhen erforderlich, die das Denkmal beeinträchtigen würden. Schließlich spricht

gegen eine näher an das Schlossareal heranrückende Wohnnutzung auch die drohende Verschärfung von Immissionskonflikten, was die Nutzungen im Schloss und der Zehntscheune weiter einschränken würde. Dies gilt allerdings nicht für betriebsbezogenes Wohnen für Betriebsleiter und Mitarbeiter, die die typischen Betriebsimmissionen akzeptieren müssen. Deshalb kann betriebsbezogenes Wohnen in das künftige Konzept eingebunden werden.

Zwar lagen die Renditen für Büronutzungen in der Vergangenheit höher als für Wohnen. Auch für eine Büronutzung müssten jedoch erhebliche Flächen des Parks geopfert werden, um ausreichende Einnahmen zu erzielen. Die Reithalle ist nicht sinnvoll in Büros umzubauen. Überdies ist die verkehrliche Anbindung für Büronutzungen mit Mitarbeiter- und Kundenverkehr problematisch. Schließlich ist die Rentabilität von Büronutzungen in Folge der Pandemie und des zunehmenden Trends zum Home-Office gesunken.

Die Nutzungsart, die den Anforderungen an die Rentabilität zur Sicherung des Denkmals, an die Schonung der baulichen und ökologischen Substanz des Areals und an die Verträglichkeit mit der Wohnumgebung am besten gerecht wird, ist daher ein Beherbergungsbetrieb. Denn ein Beherbergungsbetrieb nutzt gerade gezielt den hohen Aufenthaltswert des Schlossareals, der das Areal für die Gäste attraktiv macht. Er muss daher schon um seiner selbst willen stets darauf bedacht sein, diesen Aufenthaltswert zu erhalten und zu schützen. Massive Eingriffe in die Bausubstanz oder in den Park oder eine immissionsintensive Nutzung wären damit konzeptionell nicht vereinbar und daher auch wirtschaftlich schädlich. Die Eigentümerin hat sich daher nach vielfachen konzeptionellen Vorprüfungen entschieden, auf dem Areal das Schlossresort Ebnet als Beherbergungsbetrieb mit Nebeneinrichtungen anzusiedeln. Dieses Konzept ist auch mit der Denkmalfunktion gut vereinbar. Denn Schlösser waren stets Orte, an denen Gäste beherbergt wurden. Nicht umsonst finden sich in vielen Schlössern heute Hotels und Gaststätten.

Ein echtes „Schlosshotel“ mit entsprechend umfassendem Serviceangebot und Personaleinsatz ist allerdings erst ab einer Mindestzahl an Zimmern und Betten wirtschaftlich zu betreiben, für die die vorhandenen Gebäude in Schloss Ebnet deutlich zu klein sind. Der Neubau eines großen Hotelgebäudes im Schlosspark wäre aber mit den vorhandenen und denkmalrechtlich akzeptablen Gebäudekubaturen nicht vereinbar. Es bedarf einer kleineren, auf den Standort zugeschnittenen Lösung. Mit dem Schlossresort Ebnet soll daher ein Beherbergungsbetrieb als „Hybrid“-Modell entstehen, der sowohl als Hotel – allerdings eher im Stil einer Pension oder eines „Hotel garni“ mit einem Basis-Service bei Zimmerbewirtschaftung und Verpflegung - betrieben werden kann, aber auch die Möglichkeit von Ferienwohnungen anbietet, in denen die Gäste sich weitgehend selbstständig versorgen. Diese Flexibilität ist für das Schlossresort ökonomisch essenziell, da auf diese Weise sowohl in der Hauptsaison klassische Urlaubsgäste als auch in der Nebensaison Geschäftskunden angesprochen werden können, was über das Jahr eine hohe Auslastung erwarten lässt. Mit dieser Konzeption lässt sich der Beherbergungsbetrieb auch bei einer geringeren Zimmerzahl wirtschaftlich rentabel betreiben. Der Servicebedarf ist kleiner als bei einem klassischen Hotel. Daher sind die Investitionskosten in Funktionsräume niedriger und der Personalaufwand geringer. Zugleich ist die Auslastung höher.

Die Eigentümerin hat daher ein Konzept für die Umstrukturierung des Schlosses und seiner Nebengebäude in einen flexiblen Beherbergungsbetrieb mit Hotelfunktion und Ferienwohnungen entwickelt und der Stadt vorgestellt. Dieses Konzept erfüllt in idealer Weise die städtebaulichen Anforderungen:

- (1) Die Freiflächenfunktion des Ebnet Schlossparks bleibt trotz der Inanspruchnahme für einen unabdingbaren Gästeparkplatz und die leichte Vergrößerung der bisherigen Bauflächen erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits der gültige Bebauungsplan weitere Baufenster vorsieht, die bis heute nicht genutzt wurden.
- (2) Die Zugänglichkeit des Schlossareals für die Öffentlichkeit und seine Funktion für den Ortsteil Ebnet werden dauerhaft gesichert und gestärkt, indem die kulturellen Veranstaltungen fortgeführt werden und eine nicht nur für Gäste des Beherbergungsbetriebs, sondern auch für die Öffentlichkeit allgemein zugängliche Gastronomie in der Zehntscheune eingerichtet wird.
- (3) Es werden nachhaltige wirtschaftliche Grundlagen für den Erhalt und Betrieb des Parks und der denkmalgeschützten Gebäude geschaffen, da ein konstant genutztes Ferienresort mit Gastronomie weitaus höhere Erträge erzielt als die nur punktuelle Nutzung durch Einzelveranstaltungen.
- (4) Die Anforderung des Denkmalrechts, dass Denkmäler sich durch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung selbst erhalten, wird erfüllt. In der Zehntscheune wird diesem Ziel künftig besser Rechnung getragen als bisher, weil sie nicht nur punktuell, sondern dauerhaft genutzt wird. Schloss und Reithalle werden überhaupt erstmals in eine wirtschaftliche Nutzung einbezogen.
- (5) Die Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft werden vor allem im Nachtzeitraum durch den Verzicht auf private Hochzeitsfeiern reduziert. Von den Gästen des Beherbergungsbetriebs selbst, die ja gerade die Ruhe des Areals suchen, sind mit Ausnahme des Kfz-Verkehrs keine relevanten Immissionen zu erwarten. Auch gastronomietypische Immissionen werden begrenzt. Es wird eine dem Resort angemessene und auch für alle Bürger zugängliche Gastronomie angestrebt. Die Flächen für Außengastronomie werden so ausgestaltet, dass sie mit dem Ruhebedürfnis der Resortgäste vereinbar sind.
- (6) Es wird ein in Freiburg einmaliges hochwertiges Tourismusangebot geschaffen, das auch zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor beiträgt. Es gibt in der Stadt keinen vergleichbaren Standort für Touristen und andere Übernachtungsgäste, der sowohl so nahe am Schwarzwald und an der Natur liegt (zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem Auto und über den Littenweiler Bahnhof mit der Bahn) als auch durch eine Busanbindung in wenigen Fußminuten Entfernung und über die Straßenbahn sehr gut mit der Innenstadt verknüpft ist.
- (7) Der Beherbergungsbetrieb leistet – insbesondere durch die Aktivierung der faktisch leerstehenden Reithalle – aber auch die geplanten Mitarbeiterwohnungen zumindest mittelbar auch einen Beitrag zur Entlastung des Freiburger Wohnungsmarktes, indem er an anderer Stelle den Druck, Wohnungen in Ferienwohnungen umzuwandeln abmildert und indem das künftige Personal sich nicht auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen muss.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es daher nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungskonzeption zu schaffen.

3 Städtebauliche Einordnung

3.1 Lage im Stadtgebiet



Abbildung 1: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (rote Umrandung), Quelle: LUBW

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Ebnet im Zentrum dieses Stadtteils. Es wird begrenzt:

- im Norden von der Schwarzwaldstraße (L133),
- im Süden von dem Flusslauf der Dreisam,
- im Westen von dem Flusslauf des Eschbachs,
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Johann-Jakob-Fechter-Wegs.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,1 ha. Es umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 138, teilweise 138/15, 138/24, 138/26, 138/30, 138/40, 138/48, 138/60, 138/61, 138/62, 138/63, 138/64, 138/65, 138/66, 138/67, 138/72, 138/73, 138/74, 138/75.

Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2018 vergrößert. Grund hierfür ist das Gesamtkonzept des Schlossparks inklusive der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert und nachgebessert werden sollen. Der private Johann-Jakob-Fechter-Weg wird die Haupteinschließung für das Schlossresort Ebnet darstellen, weshalb auch dieses Flurstück (138/15) teilweise in den Geltungsbereich miteinbezogen wurde.

3.2 Beschreibung des Plangebiets

Schloss Ebnet ist ein als Sachgesamtheit in die Denkmalliste nach § 12 DSchG eingetragenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung. Es ist weitgehend im Originalzustand erhalten. Dazu hat auch die Entscheidung des Eigentümers in den 70/80er Jahren des 20. Jahrhunderts beigetragen, nachträglich im 19. Jahrhundert errichtete landwirtschaftliche Schuppen im Bereich des Schlosshofs abzureißen

und die frühere historische Schlosshofmauer wieder zu errichten sowie das nördliche und südliche Kavaliershäuschen zu restaurieren. Im Jahre 2017 wurde auch die ehemalige Schlosskapelle von ihrer jahrzehntelangen Funktion als Archiv befreit und restauriert, so dass sie wieder genutzt werden kann.

Südwestlich des Schlosses befindet sich der Neubau des Betriebsinhaberwohnhauses. Südlich des Schlosses liegt die ebenfalls denkmalgeschützte Zehntscheune, für die 2010 eine Nutzungsänderung für Veranstaltungen genehmigt wurde. Südöstlich der Zehntscheune liegt die ursprünglich in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtete und im Jahr 1991 wegen ihres drohenden Abrisses vom ursprünglichen Standort in Littenweiler auf das Schlossareal translozierte Reithalle. Auch diese wird inzwischen als einfaches Denkmal eingestuft.

Schloss Ebnet ist von großen Freiflächen umgeben. Der eigentliche Schlosspark befindet sich zwischen der nördlichen Schlossparkmauer und dem Weg entlang des trocken gelegten Runzkanals in Verlängerung des heutigen Johann-Jakob-Fechter-Wegs. Dieser Teil des Parks wurde bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Gärtnerei- und Landwirtschaftsgelände umgewandelt. Die im östlichen Teil des Parks einst errichteten Gärtnereigebäude, unter anderem eine Orangerie, sind nicht mehr erhalten. Die gärtnerische Nutzung wurde erst in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts aufgegeben. Die Parkanlage gleicht heute in ihrer Gestaltung im westlichen Teil einem englischen, im östlichen Teil einem französischen Park. Nördlich der Schlossparkallee (Runzkanalweg), der das gesamte Areal von Ost nach West durchschneidet, ist sie ebenso wie die Parkmauer Teil des Denkmals.

Südlich der Schlossparkallee befinden sich Wiesenflächen. Diese Bereiche waren meist landwirtschaftlich genutzt. Heute liegen dort naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für die Bebauung des östlichen Parkteils, die auf Grundlage des Bebauungsplans „Ortsmitte Ebnet“ aus dem Jahr 2003 entstanden ist.

3.3 Übergeordnete und informelle Planungen

3.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan südlicher Oberrhein, der im Juni 2017 genehmigt wurde, ist der gesamte Bereich in Ebnet zwischen Schwarzwaldstraße und Dreisam als Siedlungsfläche dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet entlang des Eschbachs ist im Regionalplan nachrichtlich dargestellt. Es sind daher keine regionalplanerischen Ausweisungen erkennbar, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen.

3.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg ist das Gebäudeensemble des Schlosses als Mischbaufläche enthalten, während die umgebenden Freiflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt sind.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des BauGB und der BauNVO gebunden ist, setzt er kein Baugebiet fest. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist dadurch nicht beeinträchtigt. Inhaltlich lässt der vorliegende VEP nur Nutzungen zu, die auch in einem Mischgebiet (MI), einem Dorfgebiet (MD) oder einem urbanen Gebiet (MU) zulässig wären, so

dass er aus der M-Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt ist. Die geringfügige räumliche Erweiterung der Bauflächen nach Osten ist im Rahmen der Parzellenunschärfe des FNP eine zulässige Entwicklung, zumal sie sich innerhalb des Areals eines Eigentümers bewegt.

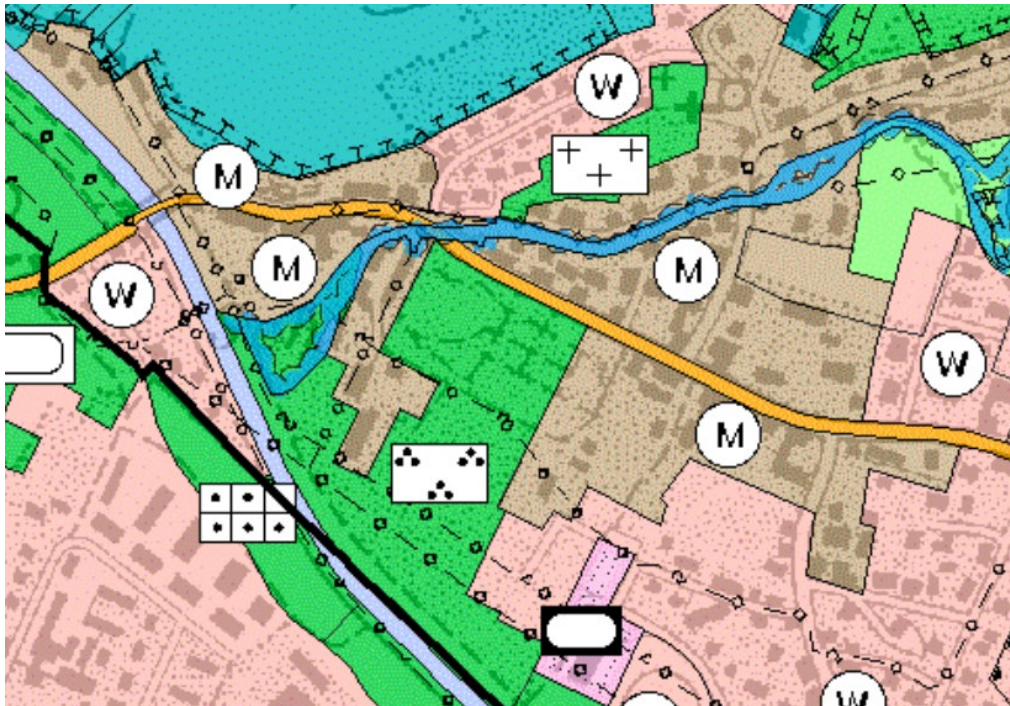


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg

3.4 Überlagerung von Bebauungsplänen

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Plan Nr. 3-65 "Schloss Ebnet" wird der Bebauungsplan Nr. 3-63 „Ortsmitte Ebnet“ der Stadt Freiburg vom 24.01.2003 (Inkrafttreten) teilweise überlagert und ersetzt.

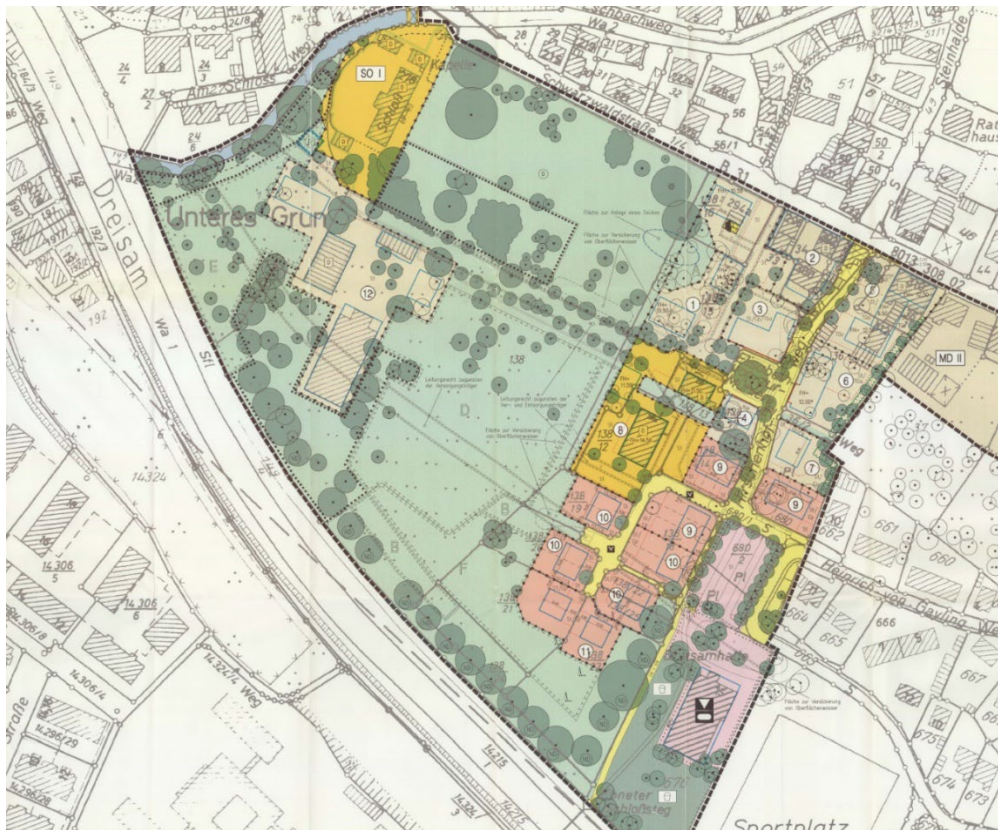


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan mit Darstellung des Plangebiets

4 Verfahren

4.1 Chronologie

Aufstellungsbe- schluss	(BA-18/010)	23.10.2018	
Frühzeitige Beteili- gung		12.11.2018 14.12.2018	bis
Offenlagebeschluss	(G-23/199)	12.12.2023	
Offenlage		tt.mm.jjjj. tt.mm.jjjj	bis
Satzungsbeschluss	(G-../...)	tt.mm.jjjj	
Bekanntmachung		tt.mm.jjjj	

4.2 Umstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3-63c "Schloss Ebnet-3.Änderung Ortsmitte Ebnet" sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB waren vorliegend erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.
- Die Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") müssen nicht hinzugerechnet werden.

- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht (LUVPG) liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Nach der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Planungsüberlegungen dahingehend geändert, dass nun aus Gründen der Rechtssicherheit auf ein zweistufiges Regelverfahren gewechselt werden soll. Außerdem wird der Titel inkl. Plannummer des Bebauungsplans von vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Schloss Ebnet – 3. Änderung Ortsmitte Ebnet, Plan-Nr. 3-63c, in vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, geändert, um zukünftig eine eindeutige Zuordnung des Plangebiets zu gewährleisten. Auf die Verfahrenserleichterungen, die ein beschleunigtes Verfahren mit sich bringt, wird daher verzichtet.

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 ist ohnehin nicht abgesehen worden. Der betroffenen Öffentlichkeit ist innerhalb einer angemessenen Frist von 4 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist ebenfalls innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
- Nachdem der Entschluss gefasst wurde den eigentlichen Schlosspark und die das Schloss umgebenden Grünflächen, die größtenteils im bestehenden Bebauungsplan auch Ausgleichsflächen waren in den Geltungsbereich miteinzubeziehen, musste der ohnehin bereits sehr umfangreiche Umweltbeitrag inhaltlich zu einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB erweitert werden. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB werden damit in der Abwägung vollumfänglich berücksichtigt.
- Die über die bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe hinausgehenden Eingriffe werden durch ein Landschaftsplanungsbüro ermittelt und entsprechende planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen gesichert.
- Zwar kann im Regelverfahren keine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden, aber es bedarf gleichwohl auch keiner Änderung des Flächennutzungsplans, weil der Bebauungsplan, wie oben beschrieben, aus ihm entwickelt ist.
- Auch im Regelverfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Um das Vorhaben gemäß den Abstimmungen zwischen der Stadt Freiburg und dem Vorhabenträger umsetzen zu können, wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die

Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt ausschließlich das darin festgesetzte Vorhaben zu und schließt damit andere Vorhaben aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben in mehreren Plänen konkret dargestellt wird, ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der zugehörigen Verordnungen (z.B. Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung) gebunden; die Leitgedanken dieser Regelwerke sind jedoch zu beachten.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern, der nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die Begründung des Bebauungsplans geht insofern auf die Inhalte des Durchführungsvertrags ein, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Die maßgeblichen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht somit aus folgenden Bestandteilen:

- Satzung mit örtlichen Bauvorschriften,
- Planzeichnung,
- Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP),
- Textliche Festsetzungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eine Begründung und ein Umweltbericht beigelegt.

5 Planungskonzeption

5.1 Planungshistorie

Dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Freiburg über die Aufstellung vom Oktober 2018 lag ein Grobkonzept mit Gastronomie/Betriebsinhaberwohnen/Büro im Schloss, Veranstaltungen Wellness/Ferienwohnungen in der Zehntscheune, Ferienwohnungen in der Reithalle, gewerblichen Nutzungen und Funktionsräumen im Neubau Ost und Mitarbeiterwohnungen im Neubau Nord zugrunde.

Aufgrund von Einwänden des Denkmalschutzes scheidet eine Gastronomie im Schloss aus. Sie ist nun in der Zehntscheune vorgesehen, die dafür den erforderlichen ‚baulichen Charme‘ aufweist. Außerdem erhob der Denkmalschutz die Forderung, dass die Reithalle von innen baulich in ihrer Kubatur erlebbar bleiben muss, indem längs und quer freie Lufträume verbleiben. Dadurch reduzierte sich auch das verfügbare Volumen für die Gästezimmer des Schlossresorts in der Reithalle. Die Forderung, die Mittelachse freizulassen und das dadurch fehlende Volumen haben auch zur Folge, dass der Neubau Ost etwas größer wird.

5.2 Betriebskonzept und Nutzungskonzeption

Der auf Schloss Ebnet geplante Beherbergungsbetrieb soll die langfristige Grundlage dafür bilden, die Erhaltung des nach § 12 Denkmalschutzgesetz eingetragenen Kulturdenkmals besonderer Bedeutung aus eigenen Erträgen zu sichern. Die Planung für das Vorhaben muss erweiterte Nutzungen zulassen und hierbei wirtschaftliche und rechtliche Zielsetzungen gleichermaßen erfüllen. Sie muss denkmalverträglich sein. Das gilt für die baulichen Anlagen ebenso wie für das Nutzungs- und Betriebskonzept.

Der außergewöhnliche Standort erfordert ein außergewöhnliches Konzept. Eine besondere Rolle kommt hierbei dem Schlosspark zu. Dieser stellt innerhalb der Freiburger Beherbergungsbranche ein Alleinstellungsmerkmal dar und ermöglicht Angebote für die Gäste, die sonst in Beherbergungsbetrieben innerhalb der Stadt nicht zu finden sind. Diese Sonderstellung soll im Konzept deutlich zur Geltung kommen. Außerdem sollen die Gäste in den Genuss des Schlosses kommen, z.B. durch den Besuch kultureller Veranstaltungen und von Schlossführungen.

Der Beherbergungsbetrieb steht im Mittelpunkt der Konzeption. Es soll eine kleine, qualitativ hochwertige Anlage entstehen, welche den Gästen neben dem Übernachtungsaufenthalt auch eine Erholungsfunktion im Park bietet. Wellness soll nur in sehr kleinem Rahmen für die Beherbergungsgäste im Umfeld der Reithalle angeboten werden. Arrondiert wird das Konzept durch eine Gastronomie. Außerdem wird großer Wert auf die Fortsetzung der kulturellen Tradition gelegt, wofür die Zehntscheune und zukünftig, nach der Grundsanierung des Schlosses, auch dieses wieder zur Verfügung stehen werden. Die Möglichkeit privater Veranstaltungen bleibt bestehen. Die abendlichen Hochzeitsfeiern fallen jedoch weg. Dafür sollen stärker tagsüber berufsbezogene Veranstaltungen stattfinden.

5.3 Zeitliche Staffelung

Die Unsicherheiten über die weitere Entwicklung des Beherbergungs- und Gastronomie-sektors nach der Pandemie und angesichts der derzeitigen geopolitischen und wirtschaftlichen Gesamtlage erfordern i.S.d. Risikominimierung allerdings eine zeitliche Staffelung des Projektes in eine Basisstufe und eine Ausbaustufe. In der Basisstufe werden nur die Bestandsgebäude (Reithalle, Zehntscheune) umgebaut. Die Zehntscheune wird erst teilweise umgenutzt, ebenso das Schloss. Die langfristigen Wirtschaftlichkeitsziele und die Sicherung des Denkmalunterhalts werden sich damit allerdings nur zum Teil erreichen lassen. Deshalb kommen in der Ausbaustufe die Neubauten im Osten und Norden der Reithalle und die Umnutzung der Zehntscheune zur Gastronomie hinzu. Das ermöglicht einen schrittweisen Ausbau bei organischem Betriebswachstum und zugleich eine größere Flexibilität bei der inneren Ausgestaltung der Neubauten entsprechend dem sich wandelnden Übernachtungsmarkt. Die beiden Stufen werden im Durchführungsvertrag mit gestaffelten Realisierungsfristen geregelt.

5.3.1 Basisstufe

Schloss mit Nebengebäuden

An den Obergeschossen und Teilen des Erdgeschosses ist dem früheren Schlossherrn ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. Diese Räume werden als Betriebswohnung genutzt. Die repräsentativen Räume im Erdgeschoss, u.a. der Garten-

saal sollen für Veranstaltungen genutzt werden. In der Sickingenkapelle sind punktuell kleinere Veranstaltungen möglich. Für standesamtliche Trauungen stehen weiterhin der Gartensaal und die Sickingenkapelle zur Verfügung, bei entsprechender Witterung auch die Freifläche östlich der Schlossfassade vor dem Gartensaal. Einige Räume im Erdgeschoss des Schlosses sollen für freiberufliche Nutzungen vermietet werden. Im nördlichen Kavaliershäuschen findet eine Betriebswohnung Platz. Im südlichen Kavaliershäuschen sind nur ein Personalraum im Obergeschoss und überdachte Stellplätze im Erdgeschoss vorgesehen.

Reithalle

Die Reithalle wird das ökonomische Herz der Anlage. Entgegen ursprünglichen Planungen kann jedoch nicht ihre gesamte Kubatur für das Schlossresort genutzt werden. Die Reithalle steht mittlerweile unter Denkmalschutz und die Denkmalbehörden fordern, dass ihr Raumeindruck erlebbar bleibt. Es sind deshalb ein freibleibender Luftraum entlang der Längsachse unter dem First sowie ein freibleibender Luftraum entlang der Querachse auf der Nordseite der Reithalle vorgesehen. Im Längsluftraum wird die Treppenanlage untergebracht, im Querluftraum das Eingangsfoyer. Die Zimmer im Erdgeschoss sollen Terrassen und diejenigen im Obergeschoss einen umlaufenden Balkon, der als 2. Rettungsweg notwendig ist, erhalten. Im Südosten der Reithalle ist eine kleine Außensauna ausschließlich für die Resortgäste vorgesehen. Im Eingangsbereich der Reithalle entsteht das Büro zur Verwaltung des Beherbergungsbetriebs.

Zehntscheune

Im Erdgeschoss ist die bisher schon ausgeübte Nutzung für Veranstaltungen durch den Einbau sanitärer Anlagen optimiert worden, der Einbau einer kleinen Küche soll folgen. Zielgruppe sind neben Kulturschaffenden vor allem berufsbezogene Veranstaltungen wie Seminare, Coachings, aber z.B. auch abendliche WEG-Versammlungen o.ä. Daneben soll am Wochenende eine moderate Nutzung für private Veranstaltungen eröffnet werden. Nächtliche Feste sind ausgeschlossen. Die Küche kann im Sommer auch für eine kleine Wochenend-/Ausflugsgastronomie genutzt werden. Die Zehntscheune erhält auf ihrer Ostseite einen Freisitzbereich zum künftigen zentralen Innenhof der Anlage.

Schuppen

Der bestehende Schuppen wird weiterhin als Lagerraum genutzt.

5.3.2 Ausbaustufe

Zehntscheune

Im EG der Zehntscheune soll eine Gastronomie eröffnet und im Obergeschoss eine große Ferienwohnung für Kleingruppen oder Familien mit bis zu 8 Betten entstehen. Tagesveranstaltungen in der Zehntscheune sollen im Rahmen des Gastronomiebetriebes möglich bleiben, so dass auch die kulturelle Nutzung gewahrt bleibt.

Neubau Ost

Nordöstlich der Reithalle soll ein Neubau entstehen, der sich in der Höhe an der Reithalle orientiert, aber insgesamt kleiner als die Reithalle wird. In ihm sind primär etwas größere Ferienwohnungen vorgesehen, sowie ggf. Nebenräume als Ersatz für den Schuppen, wenn an dessen Stelle ein Neubau mit Mitarbeiterwohnungen entsteht.

Neubau Nord

Die Mitarbeiterwohnungen, die erst benötigt werden, wenn die Ausbaustufe kommt und dann auch mehr Personal auf dem Gelände arbeitet, sollen im Neubau Nord konzentriert werden. Dieser liegt zentral im Areal mit kurzen Wegen zu allen Gebäuden. Auch der Neubau Nord kann Nebenräume erhalten, die die Lagerflächen des Schuppens ersetzen.

Gebäude und Nutzung	Basisstufe		Ausbaustufe	
	Regelbetrieb	Szenario Trauung	Regelbetrieb	Szenario Trauung
Dauernutzungen				
Einzelnutzungen tagsüber		Samstag		Samstag
Einzelnutzungen abends	Anlage 1.1	Anlage 1.2	Anlage 2.1	Anlage 2.2
1.) Reithalle/ Zehntscheune (OG)/ Neubau Ost				
a. Fewo	24 Fewo (nur Reithalle)		33 Fewo	
2.) Zehntscheune EG				
a. Tagsüber Veranstaltung/Gastro	Veranstaltung	Veranstaltung	Gastronomie	Gastronomie
b. Abends Veranstaltung/Gastro	Veranstaltung	Veranstaltung	Gastronomie	Gastronomie
3.) Schloss				
a. Wohnen	Wohnen		Wohnen	
b. Büronutzung (wochentags)	Büro (wochentags)	-	Büro (wochentags)	-
c. Tagsüber Trauung	-	Trauungen tagsüber	-	Trauungen tagsüber
d. Tagsüber Kultur	Alternativ zur Zehntscheune	-	Alternativ zur Gastronomie	-
e. Abends Kultur	Alternativ zur Zehntscheune	Alternativ zur Zehntscheune	Alternativ zur Gastronomie	Alternativ zur Gastronomie
4.) Kavaliershäuschen				
a. Betriebsleiterwohnen	Betriebsleiterwohnen		Betriebsleiterwohnen	
5.) Neubau Nord				
a. Mitarbeiterwohnen (in Ausbaustufe)	-	-	Mitarbeiterwohnen	
6.) Neubau Betreiberwohnen				
a. Wohnen	Wohnen		Wohnen	
Verkehrserzeugung Gesamt	232	300	318	386

Abbildung 4: Übersicht der untersuchte Nutzungskombinationen (Stand, März 2021, Quelle: Fichtner WT, Verkehrsuntersuchung Schloss Ebnet)

5.4 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das derzeitige Gebäudeensemble des Schlossareals aus dem barocken Schloss Ebnet, Kapelle, Kavaliershäuschen, dem Neubau des Betreiberwohnhauses, der Zehntscheune und der Reithalle wird langfristig durch zwei Neubauten ergänzt. Hierdurch entsteht eine Platzsituation vor der Reithalle als künftigen Mittelpunkt des Beherbergungsbetriebs. Dieser – geprägt durch die Reithalle als einfaches Denkmal ohne historischen Bezug zum Schloss und durch die Neubauten – grenzt sich deutlich vom historischen Schlosshof und dessen Bebauung ab. Die Zehntscheune, die von jeher den Übergang vom repräsentativen Teil des Schlossareals zu den Wirtschaftsflächen im Süden bildete, fungiert als Scharnier zwischen dem historischen Teil und dem neuen Schlossresort.

Alle neuen Gebäude wahren Abstand zum Schloss, so dass dieses in seiner Denkmalswirkung nicht beeinträchtigt wird. Die hochbauliche Entwicklung konzentriert sich im baulich vorgeprägten Zentrum des Schlossareals und entspricht damit dem Gebot des Flächensparens.

Ergänzend wird östlich des Neubau Ost eine oberirdische Stellplatzanlage entstehen, die durch eine großzügige Eingrünung in den Park eingebunden wird, so dass die abgestellten Kfz kaum einsehbar sind. Die Vernetzung aller Gebäude erfolgt zentral über die künftige Schlossparkallee (bisheriger Runzkanalweg). Die fußläufige Erschließung der Zehntscheune, Reithalle und der Neubauten erfolgt über den neuen Platz, so dass die umliegenden Grün- und Parkflächen weitgehend von Wegen freigehalten werden können.

Die nördlich der Schlossparkallee gelegenen Park- und Grünflächen sind denkmalgeschützt und muten einem englischen Garten an. Südlich der Schlossparkallee befinden sich Grünflächen, die in ihrer Funktion als Ausgleichsflächen einen besonderen Wert im Planungsgebiet haben. Sie werden als Ausgleichsflächen gesichert und aufgewertet.

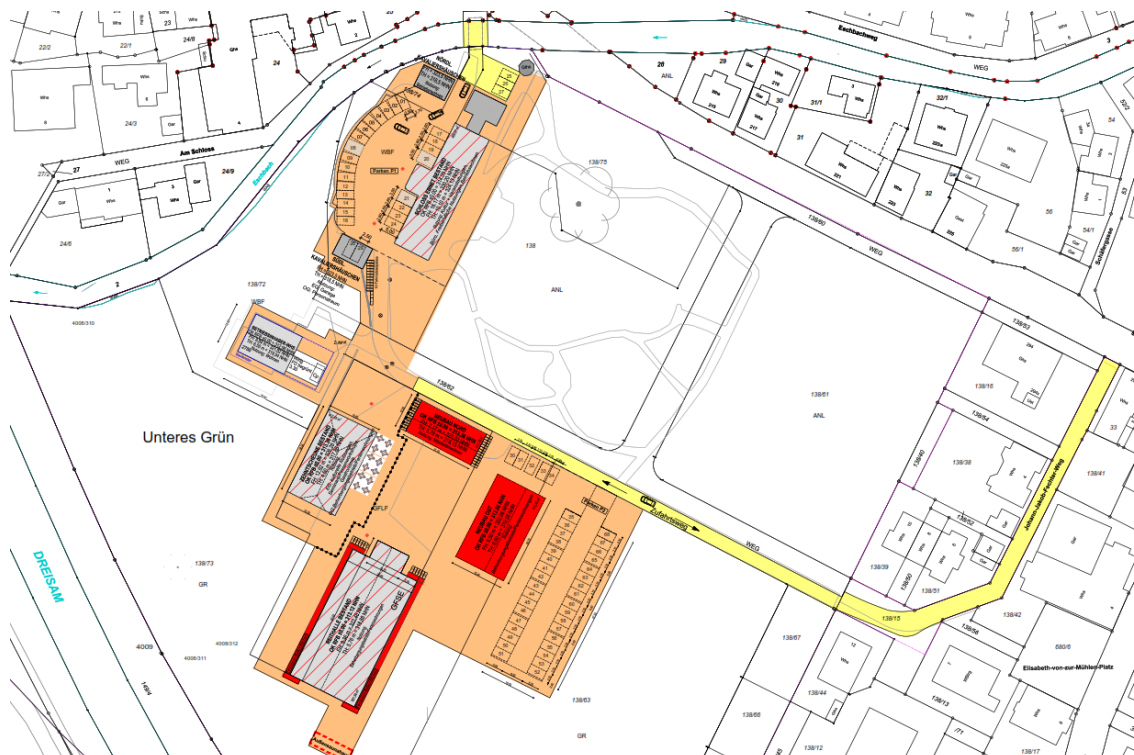


Abbildung 5: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand, 02.11.2022, Quelle: Wössner & Lechler)

5.5 Verkehrskonzept

Das Parkplatz- und Verkehrskonzept muss von Anfang an beide Stufen beinhalten, damit die darauf basierende Erschließungskonzeption und die Lärmschutzkonzeption auch in der Ausbaustufe gesichert umsetzbar sind. Da in der Basisstufe jedoch eine deutlich geringere Nutzungsintensität besteht (weniger Gäste, keine Gastronomie) genügt es für den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zufahrten, wenn nur die Ausbaustufe untersucht wird. Für den Nachweis der Stellplatzkapazität müssen allerdings auch die Szenarien der Basisstufe untersucht werden, weil hier durch die Veranstaltungsnutzungen im Schloss und in der Zehntscheune andere Konstellationen für die Parkplatzbelegung entstehen können. Zur Ermittlung der zukünftigen Verkehre wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro FWT Fichtner (Stand Juni 2023, Nr. 612-2291) erstellt. Gegenstand des Gutachtens sind Aussagen zur verkehrlichen Abwickelbarkeit der bestehenden sowie

der neuen Nutzungen sowie fachliche Empfehlungen zur Erschließung und zum Stellplatzbedarf. Für detaillierte Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend wiedergegeben. Die daraus resultierenden Regelungen werden bei Bedarf im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag vorgenommen.

5.5.1 Stellplatzbedarf

Nach Verwirklichung der Ausbaustufe bieten die Gebäude auf dem Schlossareal zusammen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten (siehe hierzu Vorhabenplan Nr. 1.1 Lageplan Gesamtvorhaben). Für den Beherbergungsbetrieb, das Betriebsleiterwohnen, das Mitarbeiterwohnen und die Freiberuflerbüros im Schloss sind dazu ausreichend dauerhaft verfügbare Stellplätze eingeplant, vor allem auf dem neu zu schaffenden Parkplatz P2 im Osten. Der schon heute bestehende Parkplatz P1 im Schlosshof hingegen ist zu klein, um ausreichend Kfz-Stellplätze für eine gleichzeitige Nutzung der Zehntscheune für Gastronomie/Veranstaltungen und des Schlossgebäudes für Veranstaltungen zu nachzuweisen. Daher können das EG der Zehntscheune und die Veranstaltungsräume im Schloss nur alternativ genutzt werden. Das bedeutet, dass Veranstaltungen im Schloss vor Betriebsaufnahme der Gastronomie nur alternativ zu Veranstaltungen in der Zehntscheune und nach Betriebsaufnahme der Gastronomie nur zu deren Ruhezeiten stattfinden können. Möglich sind auch Veranstaltungen in der Gastronomie selbst oder Veranstaltungen im Schloss, die von der Gastronomie bewirtet werden, ohne dass diese für das sonstige Publikum geöffnet hat.

Der gesamte Stellplatzbedarf des Vorhabens mit allen parallel betreibbaren Anlagen beläuft sich danach auf knapp 70 Kfz-Stellplätze. Um die Zehntscheune und das Schloss parallel nutzen zu können, wären ca. 15-20 weitere Stellplätze erforderlich gewesen, was zu weitergehenden Flächenversiegelungen geführt oder den Bau eines Parkdecks im Schlosspark erforderlich gemacht hätte. Beides wurde aus Denkmal- und Naturschutzgründen und wegen der Unvereinbarkeit mit dem Erschließungskonzept (Trennung in östliche und westliche Zufahrt tagsüber) verworfen. Stattdessen wird auf die parallele Nutzung von Schloss und Zehntscheune für Veranstaltungen bzw. Gastronomie verzichtet. Dies ist in der Baugenehmigung für das Vorhaben festzuschreiben.

Stellplatznachweis – Neubau von P2

Im Schlosshof und im Bereich der westlichen Zufahrt können im Bestand ca. 30 Stellplätze nachgewiesen werden, so dass weitere ca. 40 an anderer Stelle neu zu schaffen sind. Die Flächen südwestlich des Schlosses in Richtung Dreisam kommen hierfür nicht in Frage, weil dort mangels abschirmender Wirkung der Schlosshofmauer der Lärmschutz für die Wohnbebauung auf der anderen Eschbachseite nicht gewährleistet werden kann und weil sie im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegen. Der eigentliche Park östlich des Schlosses kommt für Stellplätze aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in Frage.

Für den weiteren Stellplatznachweis bleibt daher nur eine Fläche südlich der Schlossparkallee (Runzkanalweg) und östlich der Neubauten im Bereich der Wiesenflächen, der neue Parkplatz P2. Hinzu kommen vereinzelte Stellplätze an den Zufahrtsachsen bzw. direkt neben den Gebäuden, insbesondere Stellplätze zum Be- und Entladen, für Menschen mit Behinderung und für Lieferanten.

5.5.2 Verkehrserschließung

Das Schlossareal verfügt über zwei Zufahrten: von Westen über die private Brücke die den Eschbach quert zum Schlosshof und von Osten über den privaten Johann-Jakob-Fechter-Weg (JJF-Weg) und die Schlossparkallee (Runzkanalweg) zwischen Park und Wiesenfläche. Die Schaffung weiterer Zufahrten ist nicht möglich. Ein Durchbruch von der Schlossmauer von der Schwarzwaldstraße aus und das Anlegen ein Fahrtweges durch die Parkanlage, ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht in Betracht zu ziehen. Von Westen hindern der Eschbach und von Süden die Dreisam die Errichtung neuer Zufahrten. Eine neue Zufahrt über den Hirschenhofweg würde große Umwege durch das Wohnquartier und entsprechende Lärmbelastungen verursachen und sie würde an einer Stelle in den Park münden, an der ökologisch hochwertige Wiesen als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Diese Lösung scheidet ebenfalls aus.

Für beide Zufahrten wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, dass theoretisch über jede der beiden der gesamte Verkehr für das Schlossareal abgewickelt werden könnte. Auch einzelne Engstellen, die Gegenverkehr ausschließen, und die zum Teil nicht optimalen, aber auch nicht besonders problematischen Sichtverhältnisse an den Einmündungen in die Schwarzwaldstraße stehen dem nicht entgegen. Um jedoch die beiden Knotenpunkte zu entzerren und um den internen Verkehr im Areal und den Parksuchverkehr zu minimieren, sieht das Verkehrskonzept vor, dass beide Zufahrten genutzt werden. Dabei wird die östliche Zufahrt primär P2 und die westliche Zufahrt primär P1 zugeordnet.

Auf P2 sind die Parkplätze für die Gäste des Schlossresorts (Beherbergungsbetrieb) und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Auf P1 im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken. Tagsüber soll diese Zuordnung strikt sein, damit kein Kfz-Verkehr durch den Park zwischen P1 und P2 verläuft. Ein Missbrauch der östlichen Zufahrt, die nur Dauernutzern und angemeldeten Beherbergungsgästen offensteht, durch Gastronomie- und Veranstaltungsgäste wird durch technische Zugangsbeschränkungen (z.B. Schranke / mobile Poller / Chipkarte) ausgeschlossen. Nachts muss die östliche Zufahrt aus Lärmschutzgründen geschlossen bleiben. Dann erfolgt die Zufahrt auch für P2 von Westen über den Schlosshof. Eine Sonderregelung ist für die Trauungen an Samstagen erforderlich. Damit diese nicht zu Lasten anderer Veranstaltungen in der Zehntscheune oder später der Gastronomie erfolgen, sollen die Traugäste samstags auf P2 parken. Da samstags die Parkplätze für die Freiberufler nicht benötigt werden und da am Ab- und Anreisetag die Parkplätze für die Gäste des Beherbergungsbetriebs auf P2 nicht voll belegt sind, bleiben hierfür ausreichende Kapazitäten (zur räumlichen Verortung siehe hierzu Vorhabenplan Nr. 1.1 Lageplan Gesamtvorhaben)

5.5.3 Kapazitätsgrenzen – Beschränkung paralleler Nutzungen

Das o.g. Konzept funktioniert aufgrund der beschränkten Stellplatzkapazitäten im Schlosshof nur unter folgenden Rahmenbedingungen:

- Veranstaltungen im Schloss mit externen Besuchern können nicht parallel zu Veranstaltungen bzw. zum Gastronomiebetrieb in der Zehntscheune durchgeführt werden, weil dafür die Stellplatzkapazitäten im Schlosshof nicht ausreichen.

- Trauungen im Schloss sind samstags zeitgleich mit Veranstaltungen oder Gastronomie in der Zehntscheune nur möglich, wenn die Trauungen entweder die Gastronomie als geschlossene Gesellschaft mitbuchten oder wenn die Traugäste auf P2 parken, was organisatorisch möglich ist.
- Eine Nutzung von Schloss und Zehntscheune am gleichen Tag ist nacheinander nur bei ausreichendem Zeitabstand möglich, damit die Parkplätze für die Nachfolgenutzung rechtzeitig geräumt sind. Gewisse Überschneidungen der An- und Abfahrt sind jedoch möglich. Endet z.B. ein Tagesseminar in der Zehntscheune am späten Nachmittag, so können die letzten Teilnehmer oder die Organisatoren auch erst etwas später abfahren, wenn schon die ersten Gäste für eine Abendveranstaltung im Schloss oder für die Gastronomie anreisen.

Die Beschränkungen der parallelen Nutzungen werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt und die Betriebsabläufe sind Inhalt des Durchführungsvertrags.

5.5.4 Lieferverkehr

Der Lieferverkehr für den Beherbergungsbetrieb (vor allem Wäscheservice) und schwerer Lieferverkehr für die Gastronomie (z.B. Getränkelaster) wird nur über die östliche Zufahrt des privaten JJF-Weges geführt, weil die Statik der privaten Brücke in den Schlosshof für schwere LKW nicht nachweisbar ist und weil die Gästewohnungen sich eher im Osten befinden. Leichterer Lieferverkehr für die Gastronomie wird ggf. auch über den Schlosshof abgewickelt. Verkehrlich lässt sich dies nach den Gutachten problemlos abwickeln. Lieferverkehr findet nur wochentags statt, für die Gastronomie ggf. ausnahmsweise auch am Samstagvormittag.

5.6 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Stand Oktober 2023) durch das Büro Heine und Jud basierend auf der Verkehrsuntersuchung (siehe Ziffer 5.5) des Büros FWT Fichtner erstellt. Darin wurde die Schallabstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen erfasst und die Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung und an der schutzbedürftigen Nutzung im Plangebiet selbst ermittelt bzw. beurteilt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Verkehrslärm der an- und abfahrenden Kraftfahrzeuge und den von den Stellplatzflächen ausgehenden Schallimmissionen zu. Für detaillierte Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend wiedergegeben. Die daraus resultierenden Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit sie festsetzbar sind, im Übrigen werden sie als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen. Die unterschiedlichen Nutzungsszenarien sind unter den Abschnitten „5.2 Betriebskonzept und Nutzungskonzeption“ und „5.3 Zeitliche Staffelung“ detailliert erläutert.

5.6.1 Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets

Verkehrslärm

Am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) liegen die Beurteilungspegel an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zwischen 62 dB(A) im Nahbereich der Schwarzwaldstraße und 46 dB(A) an den weiter entfernt gelegenen Immissionsorten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) (Betriebsleiterwohnen - GE) und 60 dB(A) (Mitarbeiterwohnen - MI) werden eingehalten.

In der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) werden Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 34 dB(A) prognostiziert. Wie schon im Tageszeitraum sind die Beurteilungspegel im Nahbereich der Hauptlärmquelle Schwarzwaldstraße am höchsten. Mit wachsendem Abstand zur Lärmquelle nehmen auch die Beurteilungspegel ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) (für GE) und 50 dB(A) (für MI) werden wie im Tageszeitraum eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebiets lassen sich unterschiedlichen Lärmquellen identifizieren, welche der gewerblichen Nutzung zuzuordnen sind und daher nach TA Lärm beurteilt werden müssen. Hierzu zählen die Veranstaltungen mit Musik und Kommunikationsgeräuschen, die gastronomischen Nutzungen und vor allem der Lieferverkehr und der Pkw Verkehr. Außerhalb des Plangebiets befinden sich mit dem Café am Schloss und dem Parkplatz am Gebäude des Bachchors ebenfalls gewerbliche Nutzungen, deren Emissionen im Rahmen der Vorbelastung berücksichtigt werden.

Innerhalb des Plangebiets wird ausschließlich das Wohnen für Mitarbeiter als Immissionsort gemäß TA Lärm betrachtet. Alle weiteren Nutzungen (Gastronomie, Betriebsleiterwohnen, Beherbergungsbetrieb) werden als Teil der Anlage definiert. Eine Beurteilung gemäß TA Lärm entfällt daher.

Am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) werden in allen Betriebsszenarien die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) (für MI) an den Immissionsorten (Wohnen für Mitarbeiter) eingehalten. Die höchsten prognostizierten Pegel liegen bei 58 dB(A).

Auch in der Nacht (22:00 – 06:00) können die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) für Mischgebiete in allen Szenarien eingehalten werden. Am Immissionsort Wohnen für Mitarbeiter betragen die Pegel maximal 42 dB(A).

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird im Plangebiet ebenfalls eingehalten.

Maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109 als Gesamtpegel aller Schallquellen berechnet und bildet die Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile, um einen Mindestschallschutz für die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume sicherzustellen. Der Nachweis über die Einhaltung der DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Diese Anforderung findet sich in Form einer Textlichen Festsetzung regelmäßig in Bebauungsplänen wieder.

Die Berechnungen der Lärmpegelbereiche ergeben für den größten Teil der gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets unkritische

Pegelwerte. Am Tag liegen die Pegel unterhalb von 50 dB(A), in der Nacht unterhalb von 40 dB(A). In diesen Lärmpegelbereichen sind in den meisten Fällen keine besonderen Anforderungen an die Außenbauteile notwendig.

Im Nahbereich der Schwarzwaldstraße liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel jedoch bei bis zu 68 dB(A). Hiervon betroffen sind das Kavaliershäuschen und das Schloss. Grundsätzlich müsste daher für die betroffenen Fassaden bzw. Gebäude ein Nachweis zur Einhaltung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden und die Anforderung würde regelmäßig im B-Plan festgesetzt. Da es sich bei den betroffenen Gebäuden jedoch um Kulturdenkmale handelt und für diese gemäß § 56 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg Möglichkeiten bestehen – um denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können – von den regelmäßig geltenden Lärmschutzanforderungen abzuweichen wird für den vorliegenden Plan ausnahmsweise auf eine entsprechende Festsetzung eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 verzichtet. Der notwendige Schallschutz muss dann im Ausgleich mit dem Denkmalschutz im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Lärmbelastung außerhalb des Plangebiets

Verkehrslärm

Die Schwarzwaldstraße weist eine durchschnittliche Belastung von 5.000 – 6.000 Fahrbewegung pro Tag auf. Gemäß Verkehrsuntersuchung wird durch die Planung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 370 Fahrten tagsüber prognostiziert. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Schwarzwaldstraße von weniger als 10%. Die resultierende Erhöhung des Verkehrslärms liegt damit deutlich unter 1 dB(A) und kann damit als nicht erheblich eingestuft werden. Schutzansprüche für die umgebenden Nutzungen lassen sich daher nicht ableiten.

Gewerbelärm

Hauptlärmquelle auf dem Areal sind die Kfz. Da die Nutzung von P1 und P2 tagsüber – wie oben dargestellt – gesteuert wird, können die jeweiligen PKW-Fahrten und Lärmquellen den beiden Parkplätzen relativ präzise zugeordnet werden. Die Richtwerte der TA Lärm werden – auch unter Einbeziehung aller sonstigen Schallquellen wie Außengastronomie, Lieferverkehr und Veranstaltungen, die vor 22 Uhr enden und Berücksichtigung der Vorbelastung, tagsüber an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets eingehalten. Dies gilt auch für das Maximalszenario, nämlich die Samstage im Sommer, an denen zu den Dauernutzungen (Beherbergungsbetrieb, Betriebswohnungen, Gastronomie) die Trauungen hinzukommen.

Im angrenzenden Mischgebiet betragen die höchsten Beurteilungspegel 54 dB(A) am Immissionsort Hirschenhofweg 4. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird damit deutlich eingehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der höchste Beurteilungspegel mit 55 dB(A) prognostiziert. Am entsprechenden Immissionsort Hirschenhofweg 16 wird der Immissionsrichtwert 55 dB(A) für WA damit exakt eingehalten. Maßgeblich sind hier die Immissionen durch den Parkplatz des Bachchorhauses. Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben fallen an diesem Immissionsort nicht ins Gewicht.

Für den Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr, in dem der Richtwert der lautesten Nachtstunde maßgeblich ist, wird die Vorhabenträgerin auf eine Nutzung der östlichen Zufahrt über den JJF-Weg verzichten, da die nächtlichen Verkehre unter verkehrlichen und unter Schallschutzgesichtspunkten komplett über die Westseite abgewickelt werden können. Für die Westseite ergeben sich daraus nach 22 Uhr drei verschiedene Betriebsszenarien N 1.1 bis 1.3. (Vgl. hierzu auch Abschnitte 5.2 und 5.3, bzw. 5.5.2 und 5.5.3), die sich hinsichtlich des Lärms vor allem darin unterscheiden, wie viele PKW-Fahrten sich auf die Nachtstunde zwischen 22 und 23 Uhr konzentrieren:

- (N 1.1) Es findet nur der reguläre Gastronomiebetrieb in der Zehntscheune statt (Ausbaustufe). Die Gäste fahren sukzessive ab, zum Teil vor und zum Teil nach 22 Uhr bzw. nach 23 Uhr, so dass sich der PKW-Verkehr der Gastronomie über mehrere Stunden verteilt. Es gibt nach 22 Uhr noch Zufahrten weniger Beherbergungsgäste, der Mitarbeiter und der Betriebsinhaber, die auf dem Areal wohnen. Die Richtwerte der TA Lärm für die lauteste Nachtstunde zwischen 22 und 23 Uhr werden eingehalten, weil zwischen 22 und 23 Uhr nur ein Teil des Parkplatzes P 1 geleert wird. Die höchsten Beurteilungspegel betragen 45 dB(A) am Immissionsort Am Schloss 2 (Immissionsrichtwert MI: 45 dB(A)) und 32 dB(A) am Immissionsort Hirschenhofweg 16 (Immissionsrichtwert WA: 40 dB(A)). (vergleiche Szenario 2.1 „Ausbaustufe -Regelbetrieb“ Seite 44 im Schallgutachten)
- (N 1.2) Es findet eine Veranstaltung in der Zehntscheune mit Gastronomie statt, nach deren Ende sich mehr Abfahrten von Gästen zwischen 22 und 23 Uhr konzentrieren als im gewöhnlichen Gastronomiebetrieb. Die übrigen Randbedingungen sind identisch wie im Szenario N 1.1. Auch hier werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Denn für die Gastronomie steht nur P1 mit maximal 29 Stellplätzen zur Verfügung. Bis zu 18 Abfahrten von P1 sind pro lautester Nachtstunde möglich. Dass mehr als 60 % der Gäste en bloc innerhalb einer Nachtstunde eine Veranstaltung in der Gastronomie verlassen, ist nicht anzunehmen, weil die Gastronomie auch noch nach Veranstaltungsende zum Verweilen einlädt. Wie im Szenario N 1.1 treten auch in diesem Szenario die höchsten Beurteilungspegel am Immissionsort Am Schloss 2 auf. Mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm maximal ausgeschöpft, aber eingehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert mit 32 dB(A) deutlich unterschritten. (vergleiche Szenario 2.2 „Ausbaustufe – Trauungen“ Seite 41 im Schallgutachten)
- (N 1.3) Es findet eine Veranstaltung im Schloss oder in der Zehntscheune ohne Gastronomie statt, die länger als 21.30 Uhr dauert. Nahezu alle Besucher fahren nach Veranstaltungsende zwischen 22 und 23 Uhr von P1 ab, weil nicht mehr bewirtet wird. Nur in diesem Szenario werden die Richtwerte der TA Lärm im Regelbetrieb für die lauteste Nachtstunde nicht eingehalten, weil sich zu viele PKW-Fahrten in der Stunde zwischen 22 und 23 Uhr konzentrieren.
Der Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort Am Schloss 2 beträgt in diesem Szenario 47 dB(A) und überschreitet den Immissionsrichtwert damit um 2 dB(A). An den weiteren Immissionsorten können die Immissionsrichtwerte für MI bzw. WA eingehalten werden.

Eingehalten werden jedoch in diesem Szenario die Richtwerte für seltene Ereignisse gem. Ziff. 6.3 der TA Lärm von 55 dB(A).

Die Zahl von Veranstaltungen im Schloss oder in der Zehntscheune ohne Bewirtung mit Ende nach 21.30 Uhr ist deshalb auf die maximal zulässigen seltenen Ereignisse pro Jahr zu beschränken. Es wird sich primär um Veranstaltungen des Ebnetor Kultursommers handeln.(vergleiche Szenario 3 „Seltenes Ereignis – volle Entleerung von P1 nachts“ auf Seite 45 im Schallgutachten)

5.6.2 Ergebnis

Die Anforderungen der TA Lärm werden unter Ansatz aller Szenarien erfüllt. Lediglich geschlossene Veranstaltungen in der Zehntscheune oder im Schloss ohne Bewirtung, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr von P1 abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm und sind nur als seltene Ereignisse möglich. Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Bis auf die Optimierung des Oberflächenbelags im Schlosshof (Ersetzen des Kiesel durch festen Sand o.ä. zur Vermeidung der Knirschgeräusche der Reifen), die gem. Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen verpflichtend ist, sind keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig.

5.7 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Der Klimawandel gehört zu den großen Herausforderungen der heutigen Zeit. In den letzten Jahren konnte in den Sommermonaten ein messbarer Temperaturanstieg mit steigender Tendenz nachgewiesen werden. Gerade städtische Gebiete sind aufgrund ihrer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen. Auch in Freiburg sind immer häufiger Starkregenereignisse und Hitzeperioden zu verzeichnen, weshalb im Rahmen eines Adaptionsmaßnahmenplans Steuerungsmöglichkeiten beim Umgang mit stadtklimatischen Veränderungen erarbeitet und auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen festgesetzt und geregelt werden, die die klimatische Belastung in der Stadt mindern sollen. Es werden Maßnahmen zum Klimaschutz durch energieeffiziente Bauweise, stromsparende Geräte und Anlagen und Nutzung erneuerbarer Energien durchgeführt.

Der Schlosspark mit seinen weitläufigen Grünflächen und üppigen Gehölzen und Bäumen leistet bereits heute einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung des Kleinklimas. Durch die großflächigen Wiesen, die Bestandsbäume sowie die noch zu ergänzenden Pflanzungen wird die Wasserspeicherung gefördert, die wiederum durch Verdunstung einen großen Beitrag zur sommerlichen Kühlung leistet. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wird der Versiegelungsgrad im vollständigen Ausbauzustand auf das notwendige Maß reduziert.

Vorsorgemaßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen von Starkregenereignissen können durch die Vermeidung von Geländesenken, sowie objektbezogene Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Gerade objektbezogene Vorsorgemaßnahmen, wie z.B. die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe, sind aufgrund der Bestandsgebäude bereits heute fixiert.

5.8 Energiekonzept

Die Wärmeversorgung für die Reithalle (1. Bauabschnitt), den Neubau Ost und den Neubau Nord (beide 2. Bauabschnitt) erfolgt zu 100 % regenerativ durch erneuerbare Energien, bestehend aus einer Wärmegewinnung durch Grundwasserwärmepumpen (natürliche Erdwärme). Hierfür soll der bereits auf dem Gelände vorhandene Entnahmekunnen verwendet und ggf. erweitert werden. Ein Schluckkunen soll auf Höhe der Reithalle im südlichen Bereich untergebracht werden. Die Grundwasser-Ganglinien verlaufen im Prinzip in Nord-Süd, Richtung Dreisam. Im Abstrom des Vorhabens befindet sich eine bestehende Grundwasserwärmnuzung. In einem neuen Wasserrechtsantrag ist nachzuweisen, dass die abstromig liegende Anlage durch die Neuanlage nicht nachteilig beeinflusst wird.

Die haustechnischen Vorberechnungen ergaben für die Reithalle folgende Parameter: Heizlast 60 kW, 1.200.000 kWh/a, Grundwasserfördermenge 25.000 m³/a, mit Reserven für Bauabschnitt 2 mit erforderlichen ca. 15.000 m³/a. Diese Menge wird bereits durch die bestehende Brunnenanlage/Grundwasserentnahme gedeckt. Im Moment werden zur Speisung des Parkteichs ca. 60.000 m³ aus der vorhandenen Brunnenanlage mit entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung entnommen. Die thermische Grundwassernutzung stellte einen neuen Nutzungstatbestand dar und bedarf daher einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Umweltschutzamt zu beantragen ist.

Die Stromgewinnung für die Reithalle (1. Bauabschnitt) erfolgt regenerativ durch die Nutzung der Sonnenenergie über großflächige Photovoltaikflächen (geplante Leistung der PV-Anlage liegt bei 100 kWp) auf dem Gebäudedach. Die mögliche Lastaufnahme wurde statisch nachgewiesen.

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung soll im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung so weit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudekonzeption ermöglicht werden. In Kombination mit der PV-Anlage werden Stromspeicher eingesetzt, die die Nutzung der Sonnenenergie für die Stromversorgung wetterunabhängiger machen.

Die Belüftung der Reithalle erfolgt durch dezentrale KWL-Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (WRG). Mit der WRG kann somit der Energieverbrauch zusätzlich reduziert werden.

Sämtliche energetischen Maßnahmen werden auf Grundlage des BEG Standards Effizienzhaus 40 EE realisiert. Die Energieversorgung für den 2. Bauabschnitt erfolgt nach demselben Prinzip wie die des 1. Bauabschnitts. Die PV-Pflicht nach BaWü-Klimaschutzgesetz wird eingehalten. Zudem soll die Einhaltung der PV-Pflicht in Bezug auf Parkplatz-PV-Anlagen durch Installation weiterer PV Anlagen auf der Reithalle gewährleistet werden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz in Ebnet angebunden. Aufgrund der teilweisen Umnutzung der Gebäude und der perspektivischen Erweiterung durch Neubauten wird das Ver- und Entsorgungsnetz

entsprechend ergänzt und ausgebaut. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

5.9.1 Schmutzwasser

Auf der zukünftigen Schlossparkallee verläuft ein Verbandsammler, der die gesamten Abwässer der Dreisamalgemeinden und die der südlichen Teile des Stadtteils Ebnet ableitet. Der Kanal wurde Mitte der 60er Jahre durch die damals noch selbstständige Gemeinde Ebnet als Vorleistung für den Abwasserzweckverband gebaut. Im Geltungsbereich ist kein Schmutzwasserkanal der Freiburger Stadtentwässerung vorhanden. Deshalb wird das Schmutzwasser über den durch das Plangebiet verlaufenden Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbands „Breisgauer Bucht“ abgeleitet.

Der Kanal wurde zwischenzeitlich untersucht und festgestellt, dass er zwar grundsätzlich, aber nicht akut sanierungsbedürftig ist. Die Kanalsanierung soll im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Vorhabens erfolgen. Die Vorhabenträgerin befindet sich hierzu in Abstimmungsgesprächen mit dem AZV Breisgauer Bucht, um die bauliche Abwicklung der Kanalsanierung und die Errichtung des Vorhabens zu koordinieren. Der neue Kanal wird die zu erwartenden Lasten aus dem Verkehr auf der künftigen Schlossparkallee aufnehmen. Die Abwasserwärmenutzung wurde nicht untersucht, da die Grundwasserwärme als ausreichend erachtet wird.

5.9.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die auf das notwendige Minimum beschränkte Flächenversiegelung im Plangebiet verbleibt der Großteil der Flächen im Geltungsbereich unversiegelt bzw. als wasserdurchlässige Flächen bestehen, wodurch das anfallende Niederschlagswasser versickern und somit wieder dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Das anfallende Dachflächenwasser der Reithalle sowie der Zehntscheune (die derzeit noch in die Kanalisation entwässert soll in einer Zisterne gesammelt und für die Bewässerung der Grünanlagen (Parkpflege) sowie die Nachspeisung des vorhandenen Schlossteichs verwendet werden. Damit werden die Niederschlagsmengen, zeitlich verzögert, dem natürlichen Wasserhaushalt auf dem Grundstück wieder zugeführt. Über einen Notüberlauf versickert das Regenwasser flächig im tiefer liegenden süd-westlichen Geländebereich. Die Platz- und Wegebeläge werden wasserdurchlässig ausgeführt, so dass das Niederschlagswasser nicht gefasst, sondern dem natürlichen -Wasserhaushalt direkt wieder zugeführt wird.

Im Grundsatz gilt die gleiche Lösung für den zweiten Bauabschnitt, wenn die Neubauten Ost und Nord errichtet werden. Die Niederschlagsmengen werden ebenfalls in einer Zisterne gesammelt und ebenso für die Bewässerung im Zuge der parkpflege sowie als Nachspeisung des vorhandenen Schlossteichs verwendet. Im Unterschied zu Bauabschnitt 1 wird das überschüssige Niederschlagswasser über eine Mulde parallel zum Parkplatz P2 dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt. Im Parkplatzbereich wird das gesammelte Regenwasser über eine Filtersubstratrinne geleitet und dann der Zisterne zugeführt.

5.10 Überschwemmungsgebiet HQ100

5.10.1 HQ100

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebiets HQ100. Demnach unterliegt das Vorhaben dem § 78 Abs. 3 WHG für die Änderung bestehender Pläne in Überschwemmungsgebieten.

Die Hochwassergefahrenkarten sind hinsichtlich ihres Detaillierungsgrads und der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten jedoch teilweise zu ungenau, weshalb im Rahmen des Hochwassergutachtens des Büros FWT Fichtner aus Freiburg (Stand 08.03.2021, Nr. 612-1173) eine Plausibilisierung der HQ100-Flächen vorgenommen wurde.

Dabei hat sich herausgestellt, dass die Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten stellenweise nicht plausibel ist. Beispielsweise sind Ausuferungen im Bereich der Schlossmauer dargestellt, die so nicht möglich sind, da für eine solche Überflutung die bestehende Mauer breitflächig durchflossen werden müsste. Dies spricht dafür, dass die Mauer nur unzulänglich im dem Hochwassergefahren-Strömungsmodell abgebildet war und die Ausuferungen faktisch nicht auftreten werden. Auch erscheinen die dargestellten Überschwemmungsflächen westlich der Reithalle unplausibel, da sich dort tatsächlich ein Geländesprung mit bis zu 80 cm Höhe befindet und das Wasser demnach „bergauf fließen“ müsste. Die Ursache hierfür liegt vermutlich in der fehlerhaften Verschneidung der Wasserspiegellagen mit dem digitalen Geländemodell (DGM).

Auf dieser Grundlage wurde das korrekte Überschwemmungsgebiet gutachterlich abgeschätzt und in dem genannten Abschnitt eine realistische Ausbreitung dargestellt. Das HQ100-Gebiet weicht westlich der Reithalle nach der Plausibilisierung deutlich zurück. Die geplanten baulichen Strukturen (Terrassen und Balkonflächen) befinden sich außerhalb der plausibilisierten Überschwemmungsflächen. Das HQ100-Gebiet reicht bis an die bestehende Bebauung, die damit heute schon betroffen ist, heran. Diese Betroffenheit wird durch die Planung nicht erzeugt und die Vorhabenträgerin selbst sorgt in eigener Verantwortung für ausreichend Hochwasserschutz. Das Gutachten zeigt, dass das geplante Bauvorhaben keinen Retentionsraum verdrängt und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation zu erwarten sind bzw. sich für die Anlieger im Vergleich zur heutigen Situation nichts ändert. In der Planzeichnung sind die plausibilisierten HQ100-Überschwemmungsflächen nachrichtlich dargestellt.

5.10.2 HQextrem

Weite Teile des Bebauungsplangebiets werden gemäß der für das Stadtgebiet Freiburg vorliegenden Hochwassergefahrenkarte bei einem HQextrem (ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen deutlich seltener als alle 100 Jahre eintritt) überflutet. Auch die Standorte der beiden geplanten Gebäude sind davon betroffen. Aufgrund der Lage im HQextrem-Gebiet besteht jedoch kein grundsätzliches Bauverbot. Der Verlust an Überflutungsfläche durch die geplante Bebauung ist offensichtlich gering im Verhältnis zur räumlichen Ausdehnung des HQextrem-Gebietes, sodass nicht mit merklichen Auswirkungen auf die Hochwassergefahr für die Anliegenden zu rechnen ist.

5.11 Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist ein geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten, weshalb zur eindeutigen Klärung ein Gutachten zur Ermittlung des MHW (mittlerer Grundwasserhochstand) durch das Büro FWT Fichtner aus Freiburg (Stand 18.02.2021, Nr. 612-2347) erstellt wurde. Untersuchungsgegenstand war neben der Ermittlung des mittleren Grundwasserhochstands auch die Prüfung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser.

Im Ergebnis hat das Gutachten den Wert des städtischen MHGW von 312,8 m NN im zentralen Bereich des Bebauungsplans bestätigt.

Das Gutachten kam außerdem zu dem Ergebnis, dass die Grundwasserschwan- kungen auf dem Schlossareal deutlich kleiner zu erwarten sind als in den Referenzmessstellen im Osten. Unter Berücksichtigung dieser gedämpften Schwan- kungsbreite resultiert ein MHGW, der im Bereich der Angaben im Geodaten-Infor- mationssystem der Stadt Freiburg (<https://geoportal.freiburg.de/freigis/> > Fachda- ten > Natur und Umwelt > Wasserdaten) liegt. Da das Gutachten von Fichtner nur auf Stichtagsmessungen beruht und die MHGW vergleichbar sind, soll als Grund- lage für die weiteren Planungen vor Ort das in der Planzeichnung dargestellte städ- tische MHGW-Niveau herangezogen werden. Das MHGW- Niveau im städtischen Geodaten- Informationssystem (Stand 2017) beschreibt das arithmetische Mittel der Jahresmaxima von 2006 - 2016 und wurde anhand von Messstellen interpo- liert. Unter Berücksichtigung des MHGWs sind die geplanten Bauwerke ggf. gegen drückendes Wasser abzusichern.

6 Umweltbelange

Aufgrund der Umstellung auf ein reguläres zweistufiges Verfahren musste eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erarbeitet werden, in der die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und entsprechend berücksichtigt werden. Hierzu wurde vom Büro BHM aus Freiburg ein umfangreicher Umweltbericht erar- beitet, in dem alle Schutzgüter und Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet, die Er- gebnisse dokumentiert sowie Festsetzungsvorschläge gemacht werden.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“ aus dem Jahr 2003, Plan Nr. 3-63, setzte vor allem auf den Flächen des bestehend bleibenden Schlossparks Ausgleichs- maßnahmen fest. Diese Maßnahmen wurden bis auf ein kleines Defizit umgesetzt. Die noch nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, die in der Verantwortung der Vorhabenträgerin liegen, sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebau- ungsplans „Schloss Ebnet“ so weit wie möglich nachgeholt oder durch andere Maßnahmen kompensiert werden (Altausgleich).

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen (Neuausgleich) auf Grundlage des neu aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schloss Ebnet“ vorzuse- hen. Soweit der neue Bebauungsplan Eingriffe in bereits planungsrechtlich festge- setzte Ausgleichsflächen vorbereitet und zulässt, ist für diesen Verlust ein Aus- gleich an anderer Stelle zu leisten. Schnittstellen zwischen Alt- und Neuausgleich sind möglich, wie z.B.

- Ein erheblicher Teil des Defizits aus 2003 lässt sich nachträglich noch an der ursprünglich vorgesehenen Stelle realisieren. Dies gilt vor allem für diverse Heckenanpflanzungen, die an einigen Stellen im Schlosspark durch zusätzliche Pflanzfestsetzungen ergänzt werden.
- Einige Maßnahmen aus 2003 können jedoch nicht mehr durch die Schlosseigentümerin hergestellt werden, weil die Grundstücke inzwischen privaten Dritten gehören oder die Maßnahmen aus heutiger Sicht naturschutzfachlich nicht mehr als sinnvoll angesehen werden. Diese Teile des Altausgleichs werden in Ökopunkten bewertet. Gleichzeitig ist zu bewerten, dass im Plangebiet naturschutzfachliche Aufwertungen stattgefunden haben, die über das planungsbedingt erforderliche Maß hinaus gingen, etwa durch die zusätzliche Pflanzung von Bäumen. Diese werden ebenfalls in Ökopunkten bewertet und mit fehlenden Altausgleich verrechnet.
- Infolge des durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgten Eingriffs wären bilanziell 18 Bäume auszugleichen (vgl. Umweltbericht S. 60). Es können allerdings nicht alle auszugleichenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans gepflanzt werden. Zum einen soll der Parkcharakter auf dem Schlossareal in seinem Wechselspiel zwischen Bäumen und Freiflächen erhalten werden. Zum anderen wäre die Pflanzung der Bäume nicht ökologisch verträglich mit den Wiesenflächen (Verschattung, Nährstoffeintrag durch Laub). Für 6 Bäume wird daher der Ausgleich auf einer planexternen Ausgleichfläche durchgeführt.

Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht und seine Anlagen verwiesen.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro BHM aus Freiburg auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 29.09.2023, Projekt-Nummer 1810-1) durchgeführt. Im Ergebnis sind einige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei der baulichen Abwicklung sowie CEF-Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion von Brutstätten und Fledermausquartieren erforderlich. Dabei handelt es sich vor allem um den Ersatz von verlorengehenden Fortpflanzungs- und Brutmöglichkeiten von Fledermäusen und Vögeln.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Umweltbericht und zur Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen ist eine sachkundige Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen. Die ÖBB kontrolliert vor Beginn der Arbeiten die Flächen auf Reptilien und legt ggf. in Abstimmung mit der UNB der Stadt Freiburg weitere Schutzmaßnahmen fest. Sie kontrolliert Gebäude vor dem Abriss und Bäume vor der Fällung auf Fledermaus-Besatz und bringt ggf. aufgefundene Tiere in Sicherheit. Die ÖBB erstellt ein Konzept für die Umsetzung der CEF Maßnahmen (Nist- und Fledermauskästen), stimmt dieses mit der UNB der Stadt Freiburg ab und veranlasst die Aufhängung und erforderliche Abnahme der Maßnahmen durch die UNB vor Abriss bzw. Fällung. Die ÖBB bestimmt vor Beginn der Fällarbeiten welche Stämme mit Baumhöhlen wo aufgehangen werden und veranlasst die Umsetzung der Maßnahme im Zuge der Fällungen. Zudem beauftragt der Vorhabenträger ein Monitoring entsprechend der Textlichen Festsetzungen in Jahr 1., 3. und 5. Jahr nach Anbringung der Nistkästen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zudem durch eine Wiesenextensivierung

(A-7) auf Flurstück Nr. 702/11, Gemarkung Kirchzarten, die dem Bebauungsplan zugeordnet ist, erbracht. Damit erfolgt rechnerisch eine vollständige Kompensation des Ausgleichsdefizits.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und teilweise über den Durchführungsvertrag geregelt. Unter Ziffer B des textlichen Teils wurden spezielle Hinweise zum Artenschutz in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Der Umweltbericht (Anlage 6) vom 29.09.2023 ist Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung eines Baugebiets nach § 11 BauNVO wurde verzichtet und stattdessen Bauflächen für ein Schlossresort festgesetzt. Es handelt sich daher um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB. Die zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt und durch die Vorhabenpläne für die einzelnen Gebäude näher konkretisiert. Es handelt sich dabei um eine Mischung aus Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Kultur- und Veranstaltungseinrichtungen sowie betriebsbezogenen Wohnungen. Es sind allerdings nicht alle Nutzungen im gesamten Plangebiet zulässig. Die Bauflächen werden vielmehr in zwei Zonen gegliedert. In beiden Zonen sind Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, Wohnungen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter sowie Stellplätze, Garagen und die entsprechenden Nebenanlagen zulässig. Publikumsstärkere Nutzungen, wie Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen und Räume für freiberuflich Tätige sind ausschließlich im Westen des Plangebiets (Zone 1) zulässig. Im östlichen und südlichen Teilbereich (Zone 2) sind hingegen nur der Beherbergungsbetrieb sowie Betriebswohnungen und die entsprechenden Nebenanlagen zulässig. Hierdurch findet eine klare Trennung zwischen dem öffentlichen/repräsentativen Bereich im Umfeld des Schlosses und dem rückwärtigen, östlichen Teilbereich statt, in dem die Beherbergungsgäste die Erholungsqualitäten des Schlossparks genießen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Neubauten nehmen durch die Höhenfestsetzung von Trauf- und Gebäudehöhe Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Schlossareal. Sie ordnen sich in ihrer Höhe den bestehenden Gebäuden unter, wodurch die denkmalgeschützte Reithalle, Zehntscheune und auch das Schloss weiterhin die prägenden Gebäude auf dem Schlossareal darstellen werden.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder auf die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Fall verzichtet. Die Vorhabenpläne stellen die Kubaturen und Lagepläne der Gebäude dar, weshalb die Festlegung von GRZ, GFZ oder der Geschossigkeiten pro Gebäude entbehrlich ist. Auf-

grund der sehr eng gefassten Baufenster sind die maximal möglichen Grundflächen und Geschossflächen ohnehin begrenzt und keine unangemessenen Bau massen möglich.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die offene Bauweise mit Grenzabständen gilt und Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden, was vor allem für das Schlossgebäude, das ca. 53 m lang ist, notwendig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an den Bestandsgebäuden und der Neubauplanung. Es werden lediglich kleinere Spielräume in der Dimensionierung der Baugrenzen eingeräumt, um die Positionierung der Gebäude bei Bedarf optimieren zu können. Städtebauliches Ziel der Baugrenzen-Festsetzung ist die größtmögliche Freihaltung des Schloss-Areals und die Konzentration der hochbaulichen Anlagen. Für die Reithalle wird eine zusätzliche Baugrenze an den Außenrändern festgesetzt, um die geplanten, umlaufenden Terrassen und Balkone zu ermöglichen.

Im gesamten Bauland sind die für den Betrieb des Schlossresorts erforderlichen Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig, soweit die Vorhabenpläne diese beinhalten. Hierzu gehören insbesondere Stellplätze. Eine neue oberirdische Stellplatzanlage für die Gäste ist im Osten der Zone 2 geplant. Weitere Stellplätze sind wie schon bisher im Schlosshof vorgesehen.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da die Verortung der Stellplätze aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und aus verkehrsfunktionalen Gründen, aber ebenso zur Abbildung des geplanten Verkehrskonzepts und dessen Auswirkung von Bedeutung ist, wurden die vorgesehenen Bereiche, in denen die Kfz-Stellplätze geplant sind als Stellplatzzonen (ST) in der Planzeichnung festgesetzt, und geregelt, dass Stellplätze nur innerhalb dieser Zonen errichtet werden dürfen.

Um den Fahrradverkehr zu fördern, und bei der Errichtung von Fahrradabstellplätzen flexibel zu sein, werden offene und überdachte Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet zu gelassen.

Der Neubau von Garagen ist im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen, da sich aber die bestehenden Garagen z.B. im südlichen Kavaliershäuschen oder im Neubau des Betriebsinhaberwohnhauses befinden, sollen auch zukünftig Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen werden.

Da letztlich jede untergeordnete bauliche Anlage, die dem Nutzungszweck des Schlossresorts dient, eine Nebenanlage darstellt (z.B. Freisitze, Geräteschuppen, Gartenlaube), diese aber nicht alle im Voraus geplant werden können, soll auch hier die Flexibilität gegeben werden, diese in allen Baugebieten, also auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen. Hierunter fallen auch die Nebenanlagen, die zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wärme, Wasser oder anderen Medien notwendig sind. Lediglich die baulichen Nebenanlagen für die Außensauna sollen verortet werden, und sind daher nur in der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Nebenanlagenzone zulässig.

7.5 Verkehrsflächen und Zufahrten

Das Plangebiet verfügt über zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Der Schlosshof ist über die vorhandene private Brücke von der Schwarzwaldstraße aus erreichbar. Die Feriengäste und der Lieferverkehr für das Schlossareal werden über die Privatstraße Johann-Jakob-Fechter-Weg geleitet, da die Brücke über den Eschbach einerseits statisch für eine größere Belastung nicht ausgelegt ist und andererseits, um das Zentrum des Schlossresorts von Durchfahrtsverkehr freizuhalten. Der Johann-Jakob-Fechter-Weg wird bestandsgemäß als private Verkehrsfläche festgesetzt und führt direkt in die Schlossparkallee (Runzkanalweg), die mit 4 m Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert ist. Eine Überprüfung des Begegnungsverkehrs in der Schlossparkallee und im Johann-Jakob-Fechter-Weg (JJFW) hat gezeigt, dass entlang des JJFW die Begegnung zweier Kfz möglich ist. Der Begegnungsverkehr entlang der übersichtlichen und gut einsehbaren Schlossparkallee wird aus fachgutachterlicher Sicht nicht für zwingend notwendig gehalten. Sowohl im Baugebiet als auch im JJFW sind Warteflächen vorhanden, auf denen bei Bedarf ein Pkw warten kann, bis der Gegenverkehr passiert hat. Da das Verkehrsaufkommen ohnehin nicht sehr hoch sein wird, sind Wartezeiten für Pkw nicht oft zu erwarten. Zugunsten der Maximierung der Grünflächen im Plangebiet wird die Schlossparkallee deshalb auf 4,0 m Breite festgesetzt. Im Johann-Jakob-Fechter-Weg werden nur die tatsächlich für die Befahrbarkeit von Liefer- und Pkw-Verkehr notwendigen Flächen als private Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Für die restlichen Flächen des Flurstücks 138/15 gilt weiterhin der Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“ von 2003, in dem die Flächen als Baugebiet festgesetzt sind. Die beiden Einfahrtsbereiche an der Schwarzwaldstraße werden durch die Festsetzung des Planzeichens für Einfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert. Andere Zufahrten auf das Plangebiet sind nicht gewünscht und werden durch die entsprechende zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Hiervon betroffen ist lediglich ein kurzes Teilstück nördlich der Kapelle. Entlang des Schlossparks ist eine Zufahrt auf das Gelände aufgrund der vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer ohnehin nicht möglich.

7.6 Grünflächen

Ca. 3/4 des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt. Der nördliche Teil stellt hierbei den denkmalgeschützten Schlosspark im Stil des englischen Gartens dar, der als „Parkanlage“ festgesetzt wird. Die südlichen und westlichen Grünflächen waren bereits in der Vergangenheit größtenteils Ausgleichsflächen und bleiben dies auch weiterhin. Für sie werden zahlreiche Pflanzgebote und ökologische Maßnahmen festgesetzt.

Das gesamte Schlossareal ist durch die vorhandenen Grünflächen und Gehölze geprägt, was eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und dabei auch das Alleinstellungsmerkmal inmitten des Ortsteils Ebnet darstellt. Damit wird die historische Prägung des Schlosses mit weitläufigem Schlosspark, der in den letzten Jahrzehnten zugunsten von Neubaugebieten immer weiter schrumpfte, gestärkt.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Übergang zur „freien Landschaft“ der Dreisamaue ist die Lichtverschmutzung von größerer Bedeutung als in innerstädtischen Bereichen. Da bei den Untersuchungen lichtempfindliche Fledermausarten nachgewiesen wurden, ist die Lichtverschmutzung zu minimieren. Daher wurde festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED-Leuchten) zu installieren ist. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben gerichtete Beleuchtungen sind unzulässig.

Für die Flächen F1 bis F6 werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die die Defizite aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan kompensieren sollen. Die festgesetzten Flächen und ihre Qualitäten orientieren sich an den 2003 festgelegten Entwicklungszielen unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen und Anforderungen.

Das kartierte Biotop südwestlich der Zehntscheune (Feldhecke/Feldgehölz) ist bereits heute teilweise verloren gegangen und kann aufgrund der unumgänglichen Verlegung der Trinkwasserleitung (s.u. 7.10) dort nicht verbleiben. Auf den beiden Flächen F1 wurde deshalb die Weiterentwicklung bzw. Wiederherstellung des Biotops festgesetzt. Auf diese Weise werden die technischen Anforderungen an die Leitungstrasse erfüllt und das Biotop nahezu an gleicher Stelle wiederhergestellt. Innerhalb der Flächen F2 sind Gehölzhecken zu pflanzen, um das Ausgleichsdefizit von 2003 zu kompensieren und vor allem die Plangebietsränder einzugrünen.

7.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Charakter des Schlossareals beizubehalten und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten, müssen Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrezufahrten und Stellplatzflächen in einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Niederschlagswasser kann dadurch auf dem Grundstück zurückgehalten werden und durch Verdunstung auch zur Kühlung beitragen. Für die PKW-Stellplätze in der VEP-Zone 2 wurde darüber hinaus festgelegt, dass die wasserdurchlässigen Beläge auch einen Erdanteil aufweisen müssen. Für die Stellplätze in der VEP-Zone 1 (Schlosshof) war dies nicht möglich, da diese aus Gründen des Immissionsschutzes als wassergebundene Decke ausgeführt werden müssen.

Als weiterer Beitrag zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung wurde festgesetzt, dass auf den versiegelten Flächen der Flurstücke 138/73 und 138/63 anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zur späteren Nutzung zu speichern ist. Überschüssiges gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenschicht schadlos zu versickern. Die vorgenannten Festsetzungen dienen der Umsetzung des in Kapitel 5.9.2 beschriebenen Entwässerungskonzepts. Um einen

möglichst hohen Anteil der privaten Grünflächen unversiegelt zu belassen, und um die Wege-Vernetzung auch im westlichen und östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs zu ermöglichen, wurde geregelt, dass der Flächenanteil von Wegen dort maximal 10% betragen darf und die Wege wasserdurchlässig herzustellen sind. Außerdem darf zum Schutz des Grundwassers bei der Gründung der Bauvorhaben eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHGW), bezogen auf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses nicht erfolgen. Die derzeit aktuellsten Grundwasserhöhenlinien für das Niveau des mittleren Grundwasserhochstandes (MHGW) im Meter-Abstand (m + NN) sind in der Planzeichnung sowie im städtischen Datenportal FreiGIS dargestellt.

7.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und -bindungen werden gemäß dem Ausgleichskonzept aus dem Umweltbericht festgesetzt und dienen vordringlich zur Eingrünung des Plangebiets, zur Einbindung des Baugebiets in den südlich angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Kompensation des Ausgleichsdefizits aus dem Jahr 2003. Die Pflanzgebote innerhalb des Plangebiets berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und tragen zur Durchgrünung und attraktiven Gestaltung des Plangebiets bei.

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Anliegenden am privaten Johann-Jakob-Fechter-Weg wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anliegenden gesichert.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen einige Leitungen und Kanäle, die mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Hierzu zählt zum einen der Abwassersammler des Abwasserzweckverbands „Breisgauer Bucht“, der über den Johann-Jakob-Fechter-Weg und über die Schlossparkallee in Richtung Nordwesten verläuft. Auch der Oberflächenwasserkanal von Freiburg-Ebnet kommend wird durch das Leitungsrecht R2 gesichert.

Die bestehende Trinkwasserleitung der badenovaNetze GmbH, die als Hauptzubringerleitung für weite Teile des Freiburger Ostens dient und quer über das Plangebiet unterhalb der Reithalle verläuft, kann dort nicht verbleiben. Zwar wurde die Überbauung der Wasserleitung durch die Reithalle seinerzeit genehmigt, aber nur unter der Prämisse, dass die großen Tore der Reithalle die Zugänglichkeit für Bagger gewährleisten, damit die Leitung auch unter der Reithalle im Schadensfall aufgedrungen und repariert werden kann. Durch den künftigen Innenausbau der Reithalle ist das nicht mehr möglich. Deshalb ist die Umverlegung der Leitung unter die nicht überbaubaren Freiflächen südlich der Reithalle erforderlich. badenovaNetze hat hierzu bereits seine grundsätzliche Zustimmung erklärt und will mit der Vorhabenträgerin eine entsprechende Vereinbarung treffen. Der geplante Leitungsverlauf der Wasserleitung wird im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig

noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben. Weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften unberührt.

8.1 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen der einzelnen Hauptgebäude sind durch die konkreten Vorhabenpläne vorgegeben, so dass nur Sattel, Walm- oder Mansarddächer im Plangebiet zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze sollen neben den klassischen Satteldächern auch flache bzw. flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung in Verbindung mit Solaranlagen möglich sein. Diese sind dann aber nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

8.2 Abstellflächen von Abfallbehältern

Abfallbehälter, die dauerhaft oberirdisch abgestellt werden, sind gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen, so dass Ansammlungen von Abfallbehältern das Erscheinungsbild des Parks mit den denkmalgeschützten Gebäuden nicht beeinträchtigen können.

8.3 Einfriedungen

Mit der Regelung der Höhe von Einfriedungen soll die historisch entstandenen Einfriedungen des Schlossgeländes und des Parks weiterhin möglich sein. Einfriedungen sollen bis zu einer definierten Höhe auch möglich sein, um einen gewissen Sichtschutz und private Bereiche zu ermöglichen. Demnach sind tote Einfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune bis zu 2,50 m Höhe zulässig, lebende Einfriedungen wie z.B. Schnithecken sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung werden Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Maschendraht und Stacheldraht werden als gebietsuntypisches Material gänzlich ausgeschlossen.

8.4 Mobil- und Richtfunkanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Mobil- und Richtfunkanlagen sehen aus gestalterischen Gründen den Ausschluss dieser Anlagen vor. Parabolspiegel und / oder Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen, um ein Übermaß der Anlagen zu vermeiden. Ein Übermaß an Parabolspiegeln oder Antennenanlagen wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild der Gebäude aus und beeinträchtigt den Gesamteindruck.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	51.161 m ²
Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans	10.841 m ²
Private Verkehrsflächen	1.357 m ²
Private Grünflächen	38.912 m ²

9.2 Gesamtabwägung

Städtebauliche werden mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Erhaltung des Denkmalwerts des gesamten Schlossareals
- Sicherung des Denkmalunterhalts durch ein wirtschaftliches Nutzungskonzept
- Sicherstellung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit
- Erhalt des Gebäudebestands und maßvolle Nachverdichtung durch zwei Neubauten im Zentrum des Plangebiets
- Förderung der touristischen Infrastruktur und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Flächensparende Entwicklung durch Bündelung der hochbaulichen Maßnahmen und Stellplatzflächen
- Energieeffiziente Bauweise und Nutzung erneuerbarer Energien
- Freihaltung und Aufwertung der bestehenden Freiflächen/Grünflächen
- Berücksichtigung des Nachbarschutzes hinsichtlich Lärm und Verkehr
- Umsetzung und Pflege der vorhandenen und zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen

Aus den genannten Gründen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu befürworten. Die festgesetzten Bauflächen gehen in der Summe nur geringfügig über die des bestehenden Bebauungsplans hinaus. Im Wesentlichen werden zusätzliche Nutzungsperspektiven eröffnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen dafür ein Denkmalensemble von herausragender Bedeutung langfristig zu erhalten und den Zugang für die Öffentlichkeit zu sichern. Ferner wird die touristische Infrastruktur in der Stadt durch ein bisher so noch nicht vorhandenes Übernachtungsangebot (Schlossresort) erweitert und Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans (76%) wird als Grünflächen festgesetzt und gesichert. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Umwelt und deren Ausgleich werden durch umfangreiche Erhaltungs-, Pflanz- und Entwicklungsgebote sowie durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Festsetzungen und vertraglichen Regelungen gesichert, so dass Umweltbelange nicht in erheblichem Maß berührt werden.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Anschlüsse an die Schwarzwaldstraße und den privaten Johann-Jakob-Fechter-Weg vollständig und ausreichend erschlossen. Gutachterlich wurden sowohl die verkehrliche wie auch die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen. Die für die geplanten Nutzungen notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem privaten Gelände zur Verfügung gestellt.

10 Bodenordnung

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

11 Kosten und Inhalte des Durchführungsvertrags

Die Kosten für die Planung und die Herstellung der Erschließung des Plangebiets werden vollständig von den Vorhabenträgerin übernommen. Die Stadtverwaltung hat mit der Vorhabenträgerin zwischenzeitlich den Durchführungsvertrag ausgehandelt. Er soll nach der Zustimmung des Gemeinderats zu den unten dargestellten Eckpunkten notariell beurkundet werden. Darin sind im Wesentlichen folgende Inhalte geregelt:

- Festlegung und Zuordnung der zulässigen Nutzungen je Gebäude
- Festlegung der Fassadengestaltung für die denkmalgeschützten Gebäude
- Festlegung, Umsetzung und dauerhafte Pflege der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen
- Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung während der Umsetzung der Baufeldfreimachung (Abriss bzw. Fällungen) und zur Begleitung der Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen
- Durchführung des Monitorings für die Ausgleichsmaßnahmen
- Übernahme aller Planungskosten
- Betriebskonzept mit Betriebszeitenbeschränkungen
- Verpflichtung entsprechend der baulandpolitischen Grundsätze 50% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnnutzung (Mitarbeiterwohnungen) als geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren
- Übernahme der Kosten für Planung, Gutachten und nichtthoheitliche Tätigkeit der Verwaltung
- Umsetzung energieeffizienter Bauweise und Nutzung erneuerbarer energetischer Standards
- Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes

12 Verzeichnis der Gutachten

- Umweltbericht (04.10.2023)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (26.06.2023)
- Schalltechnische Untersuchung (10/2023)
- Verkehrsuntersuchung (06/2023)
- Hochwasserbilanzierung (06/2023)
- Ermittlung standortbezogener MHW (06/2023)

Freiburg i. Br., den *(Datum des
Satzungsbeschlusses)*
Dezernat V

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister