

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
„Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet)
(Stand:24.10.2023)**

Entscheidungsvorschläge
zu den bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-
gung eingegangenen Stellungnahmen
in der Zeit vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018

A	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen – Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung.....	3
A.2	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege.....	3
A.3	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	8
A.4	Regierungspräsidium Freiburg – Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg	10
A.5	Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	10
A.6	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	11
A.7	Regionalverband Südlicher Oberrhein	13
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	13
A.9	bnNETZE GmbH.....	14
A.10	Netze BW GmbH – Stuttgart.....	14
A.11	Netze BW GmbH – Rheinhausen.....	15
A.12	terranets bw GmbH.....	15
A.13	TransnetBW GmbH	15
A.14	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.....	15
A.15	Ericsson GmbH.....	16
A.16	Deutscher Wetterdienst	16
A.17	Landesnatschutzverband BW	16
A.18	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	18
A.19	Gemeindeverwaltung Stegen	19
A.20	Gemeinde Kirchzarten	19
A.21	Gemeinde St. Peter	19
B	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	20
B.1	Bürger 1	20
B.2	Bürger 2	23
B.3	Bürger 3	54
B.4	Bürger 4	58
B.5	Bürger 5	65
B.6	Bürger 6	69
B.7	Bürger 7	70
B.8	Bürger 8	74
B.9	Bürger 9	75

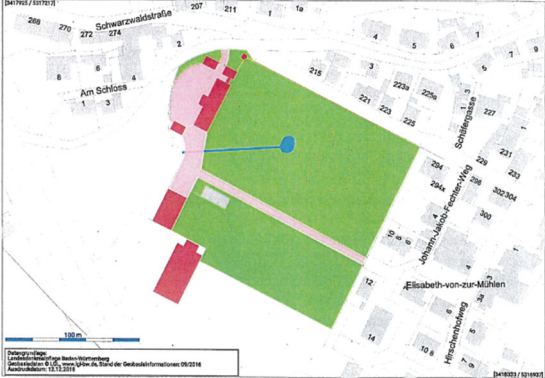
A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Einwendung / Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

A.1	LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD UND EMMENDINGEN – GEMEINSAME DIENSTSTELLE FLURNEUORDNUNG (Schreiben vom 13.11.2018)	
A.1.1	Das o.g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART – LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (Schreiben vom 13.12.2018)	
A.2.1	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im o.g. Bebauungsplanverfahren. Gegen den vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanverfahrens bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege erhebliche Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. §§ 2 und 12 DSchG:	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2.1	Schwarzwaldstraße 278, Schloss Ebnet (Flstnr. 0-138, 0-138/53) Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG - BuK) Die Sachgesamtheit Schloss Ebnet besteht aus dem Herrenhaus mit angrenzendem Oratorium und der Kapelle, dem Schlosshof mit seinen flankierenden Nebengebäuden und der Umfassungsmauer, dem Park, der Parkmauer, dem Pavillon, der Scheune und zwei Einfahrtstoren mit Steinpfosten, sowie den Jahreszeiten-Figuren, gusseisernen Vasen auf Sockeln und einer halbrunden Brunnenschale mit Delphin. Zur Sachgesamtheit gehört außerdem das Zubehör im Schloss, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet sowie das am 11.10.1984 in das Verzeichnis national wertvoller Archive in Baden-Württemberg eingetragene Freiherrlich Gayling von Altheim'sche Gesamtarchiv mit den Beständen Gayling-Archiv, Fleckenstein-Archiv, Oberkirch-Rathsamhausen-Archiv, Roggenbach-Archiv und Douglas-Archiv. Schloss Ebnet wurde anstelle eines barocken Landhauses, von dem vermutlich das Stiegenhaus in den Neubau integriert wurde, 1748-51 im Auftrag des Freiherrn Ferdinand Sebastian von Sickingen (1715-1772) nach Plänen des Basler Ingenieurs Johann Jakob Fechter (1717-1797) erbaut. Die bauplastischen Arbeiten an der Gartenfassade stammen vom Freiburger Künstler Johann	Wird zur Kenntnis genommen.

Christian Wentzinger, der auch die Jahreszeitenfiguren für den Park schuf. Die umgebende Parkanlage ist im Bereich des Schlosshofes und zur Straße im Norden von einer Mauer eingefasst. Im Innern des Schlosses ein aufwendig gestaltetes Stiegenhaus sowie qualitätvolle Stuckdecken und Deckengemälde von Benedict Gambbs (1703-1751) und Johann Pfunner (1713-1788). Die Sachgesamtheit Schloss Ebnet wurde am 5.10.1983 als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG Baden-Württemberg in das Denkmalsbuch eingetragen. Die Erhaltung der Sachgesamtheit Ebnet liegt insbesondere wegen seines Seltenheitswertes sowie wegen seines besonderen dokumentarischen und exemplarischen Wertes, sowie auch wegen seines besonderen Maßes an Originalität im gesteigerten öffentlichen Interesse.	
A.2.2.2 Schwarzwaldstraße 278, Reithalle der „Badischen Reit- und Fahrschule“ (Flstnr. 0-138), Kulturdenkmal (§ 2 DSchG - BuK) Die Reithalle der „Badischen Reit- und Fahrschule“ wurde 1925/27 etwa 300 Meter vom jetzigen Standort jenseits der Dreisam auf dem damaligen Hofgut Rosenstihl erbaut. Bei der Reithalle mit Satteldach und niedrigerem Vorbau handelt es sich um einen Rechteckraum von 40 x 20 Metern, der durch eine Dachkonstruktion aus Holz überspannt wird. Die Holzkonstruktion wurde von der Holzhandlung Brielmann aus Freiburg geliefert. Die Reithalle der Badischen Reit- und Fahrschule Rosenstihl hat mit ihrer Größe von 40 x 20 Metern, die aus dem Hufschlagmaß resultiert, als erste Reithalle mit rein ziviler Nutzung hohe wissenschaftliche, vor allem sportgeschichtliche Bedeutung. Die Reithalle ist von dokumentarischem und exemplarischem Wert für die Erforschung der nicht für militärische Zwecke errichteten Reithallen. Sie ist das erste Beispiel für diesen Bautyp in der Gegend. Sie ist zudem ein Dokument für das Bestreben nach dem Ende des 1. Weltkrieges und dem Ende der Monarchie, den Reitsport einem breiteren Kreis der Bevölkerung zugänglich zu machen, ihn in der Weimarer Republik zu „Demokratisieren“. Ein wichtiges Dokument ist sie als Wirkungsort des für den Reitsport bedeutenden Max Freiherr von Holzinger-Berstett. Die Reithalle der Badischen Reit- und Fahrschule ist darüber hinaus ein Dokument der Freiburger Stadtgeschichte, da sie die Anfänge der Sportreiterei in Freiburg repräsentiert. Als früheste rein zivil genutzte Reithalle in der Gegend kommt dem Bauwerk auch Seltenheitswert zu. Schließlich ist die Reithalle auch ein Zeugnis dafür, wie durch bürgerschaftlichen Einsatz, ein für die Kulturgeschichte des Pferdesportes	Wird zur Kenntnis genommen.

wichtiges Bauwerk der Nachwelt erhalten werden konnte.	
A.2.3 Wir bitten Sie, diese Kulturdenkmale im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte). 	Dies wird weitgehend berücksichtigt. Die vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude werden in der Planzeichnung entsprechend mit dem Einschrieb „D“ und einer roten Randsignatur als dem Denkmalschutz unterliegend gekennzeichnet. Die zentrale Grünfläche des Parks wird mit der Zweckbestimmung Parkanlage und ebenfalls dem Einschrieb „D“ gekennzeichnet. Für die Freiflächen südlich des Runzkanalwegs wurde 2016 eine Einbeziehung in das Denkmal vorgeschlagen, ist aber noch nicht vollzogen, weil die denkmalfachliche Beurteilung der Flächen bisher nicht eindeutig war. Vorhabenträgerin hatte bereits mehrere Termine und Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und bleibt weiter im Austausch mit der Denkmalbehörde.
A.2.4 Die Sachgesamtheit Schloss Ebnet stellt ein besonderes Kulturdenkmal gemäß § 12 DSchG dar. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG genießen zusätzlichen Schutz durch Eintragung ins Denkmalsbuch. Dieser Schutz erstreckt sich gem. § 15 (3) DSchG auch auf die Umgebung des Kulturdenkmals, sofern sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Die Adelssitze gehören zu den wichtigsten Geschichtszeugnissen des Landes und erfahren als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung eine hohe Wertschätzung, sowohl in der Öffentlichkeit als auch in der Denkmalpflege. Grundsätzlich begrüßen wir die Erstellung eines Nutzungskonzeptes, das die Sachgesamtheit Schloss Ebnet für eine breite Öffentlichkeit erlebbar macht. Grundsätzlich ist vor allen baulichen Eingriffen, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich.	Die Stadt und die Vorhabenträgerin sind sich der besonderen Denkmalwürdigkeit des Schlossgebäudes bewusst. Der vorliegende Bebauungsplan dient deshalb gerade der Erhaltung dieses Denkmals, indem er durch die Zulassung von Beherbergungsbetrieben und von Gastronomie neben den bereits bisher zulässigen kulturellen Veranstaltungen eine für Schlossareale typische Nutzungsmischung schafft, aus der die Erträge für die Sanierung und den Erhalt des Denkmals generiert werden sollen. Denn private Denkmäler lassen sich nur erhalten, wenn sie genutzt und aus den Nutzungen Erträge erzielt werden. Die Schaffung der Voraussetzungen für eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung erfordert jedoch zugleich Kompromisse seitens des Denkmalschutzes bei der Anpassung historischer Bausubstanz an zeitgemäße technische und energetische Anforderungen und an die Komfortbedürfnisse der Gäste, sowie an die heutigen Anforderungen des Brandschutzes. Für die Sanierung des Schlossgebäudes liegt die denkmalrechtliche Genehmigung bereits vor. Der geplante Umbau der Reithalle und der Zehntscheune und die Veränderungen in der Umgebung des Schlossgebäudes wurden mit der Denkmalverwaltung abgestimmt. Die dafür erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen werden gemeinsam mit den Bauanträgen für das Vorhaben beantragt werden. Um zu gewährleisten, dass die Erträge aus den neuen Nutzungen in die Schlosssanierung investiert werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die Schlosssanierung in definierten Bauabschnitten durchzuführen. Und den Gewinn aus dem Betrieb wenn nötig für Unterhalt Schloss zu verwenden. Diese Bauabschnitte müssen jeweils beendet sein, bevor in den neuen Nutzungen der Betrieb aufgenommen wird. Da das Vorhaben in 2 Stufen (Basisstufe und Ausbaustufe) realisiert werden soll, wurde die vorab zu leistende Schlosssanierung an diese beiden Stufen gekoppelt.

A.2.5 Zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben wir vorbehaltlich der erforderlichen Untersuchungen und Abstimmungen folgende Bedenken und Anregungen:	
A.2.5.1 <u>Reithalle</u> Der geplante Umbau der Reithalle zu Ferienwohnungen muss unter Beibehaltung der bestehenden Kubatur, der denkmalkonstituierenden Holzkonstruktion und der Erlebbarkeit des Innenraumes erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. In Abstimmung mit den Denkmalbehörden wurde die Ausnutzung der Reithalle im Inneren deutlich reduziert. Es wird nicht mehr die gesamte Kubatur der Reithalle mit Ferienwohnung und Zimmern in Modulbauweise ausgefüllt, sondern es bleiben die Längsachse unter dem First und eine Querachse im Eingangsbereich als künftiges Foyer frei bzw. es wird dort lediglich ein offenes Treppenhaus eingebaut. Dadurch lässt sich die Raumwirkung der Reithalle mit ihren sporthistorisch bedeutsamen Abmessungen (erste nachgewiesene Reithalle mit dem olympischen Turniermaß von 40 x 20 m) ebenso nachvollziehen, wie die Besonderheiten der Dachtragkonstruktion im Inneren. Die Tragkonstruktion als solche bleibt erhalten, indem die Ferienwohnungsmodule zwischen den Trägerachsen gebaut werden. Das offene Treppenhaus in der Längsachse macht einen zweiten baulichen Rettungsweg in Form von Fluchtbalkonen vor den Außenfassaden erforderlich. Die äußere Kubatur der Reithalle bleibt dennoch wahrnehmbar. Das Dach wird im Zuge einer energetischen Ertüchtigung (Dämmung) leicht angehoben. Außerdem sind auf dem Dach der Reithalle nach den Vorgaben des KSG Solarmodule geplant. Da das äußere Dach der Reithalle keinen besonderen Denkmalwert aufweist, ist hier den Belangen des Klimaschutzes Vorrang vor dem Denkmalschutz zu gewähren.
A.2.5.2 <u>Schlossgebäude</u> Das Schlossgebäude ist das prägende Element der Sachgesamtheit. Ihm kommt eine besondere Bedeutung zu und bei den geplanten Umbauten ist daher in besonders hohem Maße auf die historische Substanz Rücksicht zu nehmen. Der Einbau einer Gaststätte im Schloss ist aus denkmalpflegerischer Sicht mit besonderen Schwierigkeiten verbunden. Hier sind in besonderem Maße bauphysikalische und klimatische Gegebenheiten zu untersuchen und zu berücksichtigen. Außerdem ist bei der Schaffung einer Zugangssituation zur Gaststätte mit hohen Eingriffen in die historische Substanz zu rechnen. Eine Zustimmung kann nur anhand eines, mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, denkmalpflegerischen Konzeptes erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Von einer gastronomischen Nutzung im Schlossgebäude wird abgesehen, weil nähere technische Untersuchungen die Bedenken bestätigt haben, dass eine Gastronomie im Schlosskeller nur mit hohem Aufwand und mit ungünstigen Raumzuschnitten und Betriebsabläufen möglich wäre. Die Gastronomie soll nun in der Ausbaustufe des Vorhabens in der Zehntscheune verwirklicht werden.
A.2.5.3 <u>Scheune</u> Beim Umbau der Scheune ist nicht nur die Kubatur des Gebäudes zu wahren, sondern auch in hohem Maß Rücksicht auf die vorhandenen innenraumprägenden Konstruktionen und insbesondere der das Gebäude prägenden offenen Bauweise im östlichen Bereich zu nehmen.	Dies wird berücksichtigt. Die Zehntscheune wird in der Basisstufe unverändert für Veranstaltungen genutzt. Erst in der Ausbaustufe wird im Erdgeschoss eine Gastronomie eingerichtet sowie im Obergeschoss ein Ferien-Appartement hergestellt. Die

	Erschließung erfolgt über eine Treppe im offenen Bereich. Die Erlebbarkeit insbesondere des offenen Konstruktionsbereiches bleibt weiterhin gewahrt.
A.2.5.4 <u>Neubau 1-3</u> Wir regen an, um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Sachgesamtheit Schloss Ebnet zu vermeiden, die geplanten Gebäude mit einer historischen Dachform, wie beispielsweise einem Sattel- oder Walmdach, zu versehen. Außerdem regen wir an, die Neubauten 2 und 3 eingeschossig zu errichten, damit, trotz der Neubauten in seiner unmittelbaren Umgebung, die optische Dominanz des Schlossgebäudes innerhalb der Gebäudegruppe weiterhin erhalten bleibt.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Es sind zwei zusätzliche Neubauten geplant. Einerseits der Neubau-Ost, gegenüber der Zehntscheune und andererseits der Neubau-Nord, der den Holzschuppen ersetzen wird. Beide Gebäude ordnen sich dem Gesamtensemble nunmehr deutlich unter. Um mit der Baufläche sparsam umzugehen, aber gleichzeitig auch die notwendigen Geschossflächen zu ermöglichen, sollen beide Neubauten zwei Vollgeschosse erhalten. Die Dachneigung des Neubaus Ost orientiert sich an der Reithalle. Bei dem Neubau des Betreiberwohnhauses handelt es sich um das bereits nach dem bisher gültigen Bebauungsplan zulässige und vorab genehmigte Betreiberwohnhaus der Vorhabenträgerin, das im Jahr 2022 errichtet wurde, damit die Betreiberfamilie vor der aufwändigen Schlosssanierung aus dem Schloss in das Wohnhaus umziehen kann. Es ergänzt das Gesamtensemble auf moderne Weise, ohne relevante Sichtbeziehungen oder das städtebauliche Erscheinungsbild zu stören.
A.2.5.5 <u>Ersatzbau Schuppen</u> Das geplante Gebäude liegt innerhalb der denkmalgeschützten Grünfläche südlich des vorhandenen Fahrwegs. Ein Neubau an dieser Stelle stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbezüge innerhalb der Fläche der Sachgesamtheit dar und ist daher aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege nicht zustimmungsfähig. Wir regen an, den benötigten Schuppenbau außerhalb dieser denkmalgeschützten Fläche zu realisieren.	Dies wird berücksichtigt. Die Flächen südlich des Runzkanalwegs (künftig: „Schlossparkallee“) waren historisch nie Teil des Parks, sondern Ökonomiefächen, deren Zugehörigkeit zum Denkmal denkmalfachlich fragwürdig ist. Die Flächen werden künftige durch die Neubauten und den östlichen Parkplatz überprägt. Auf den geplanten Ersatzbau für den Schuppen wird dennoch verzichtet, um mit den neuen Gebäuden nicht zu nahe an die östliche Bebauung heranzurücken. Die Sichtbezüge vom Dreisamufeweg zum Schloss sind durch die üppige Vegetation bereits heute eingeschränkt. Die Schauseite des Schlosses Richtung Osten ist vom Dreisamufeweg bereits im Bestand kaum wahrnehmbar. Die Sichtbeziehungen der von Osten zufahrenden Besucher auf die östliche Schauseite des Schlosses bleiben unverändert erhalten.
A.2.5.6 <u>Stellplätze</u> Die Anlage von Stellplätzen im Bereich der historischen Grünfläche südlich der Zufahrtsstraße ist aus unserer Sicht möglich. Wir regen an, alle geplanten Stellplätze, insbesondere die o.g., mit einer wassergebundenen Decke auszuführen, um die harmonische Einbettung in die Grün- und Freiflächen zu gewährleisten.	Dies wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt für alle oberirdischen Stellplatzflächen einen wasserdurchlässigen Belag fest. Es ist außerdem vorgesehen, die Stellplatzfläche von Osten und Süden einzugrünen, damit die Kfz die Sichtbeziehung von Südost auf das Schloss nicht beeinträchtigen.
A.2.5.7 <u>Zufahrtsstraße</u> Die Zufahrtsstraße vom Schloss zum Johann-Jakob-Fechter-Weg entspricht dem Verlauf der	Dies wird nur teilweise berücksichtigt. Die Schlossparkallee (ehem. Runzkanalweg) wird bestandsgemäß in wassergebundener Weise ausgeführt.

	historischen Wegführung. Wir regen an, den Zufahrtsweg in seiner vorhandenen Breite mit einer wassergebundenen Decke auszuführen, um eine „optische Zerschneidung“ der zur Sachgesamtheit gehörenden Grünflächen zu vermeiden. Eine Verbreiterung dieser Zufahrt ist zu vermeiden. Der im Projektplan dargestellte Zufahrtsweg, der den Schlosspark in Richtung Schwarzwaldstraße durchschneidet, ist aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege nicht zustimmungsfähig, liegt aber außerhalb des hier vorgelegten Bebauungsplangebietes.	Eine erhebliche Verbreiterung ist gegenüber dem Bestand (3,5 m Breite) nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sichert jedoch eine Wegbreite von 4 m, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und eine Schädigung der Grünflächen durch Ausweichmanöver zu vermeiden. Hier liegt ein Missverständnis vor. Bei dem von der Denkmalbehörde angesprochenen „Zufahrtsweg“ handelt es sich nicht um einen Weg, sondern lediglich um herausvermessenes Flurstück, das früher einmal als Wegefläche geplant war, aber nie realisiert wurde. Der vermeintliche Weg durch den Schlosspark in Richtung Schwarzwaldstraße ist faktisch nicht vorhanden und es wird ihn auch zukünftig nicht geben.
A.2.6	Gegen den vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege daher erhebliche Bedenken. Um die erheblichen Bedenken auszuräumen sind Abstimmungsgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich, für die wir gern zur Verfügung stehen.	Dies wurde berücksichtigt. Die Abstimmungsgespräche haben stattgefunden. Die Planung wurde u.a. unter denkmalschutzrechtlichen Aspekten optimiert.
A.2.7	Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.
A.3	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Schreiben vom 14.12.2018)	
A.3.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplanunterlagen übernommen.

vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auensand, dessen Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.3.2 Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.3 Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.4 Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.5 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

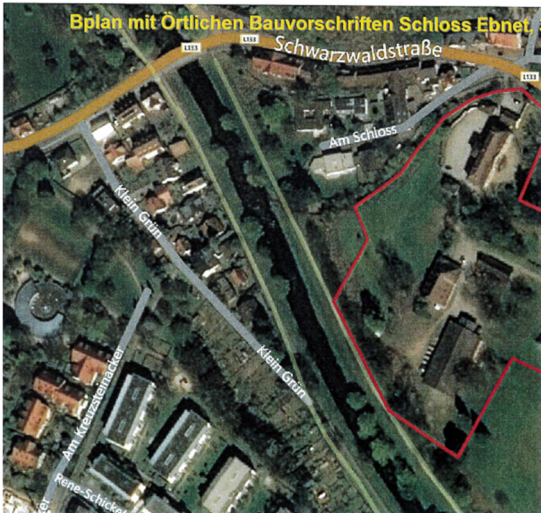
A.3.6 Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.7 Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplanunterlagen übernommen.
A.4 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – LANDESBETRIEB FORST BADEN-WÜRTTEMBERG (Schreiben vom 16.11.2018)	
A.4.1 Durch die Planungen sind keine forstlichen Belange betroffen, es bestehen daher keine Einwendungen gegen die Planungen. Eine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.5 REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART – KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST (Schreiben vom 15.11.2018)	
A.5.1 Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (→Service→Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung beim Büro Dr. K. Hinkelbein in Auftrag gegeben. Diese hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zur weiteren Erkundung einzuschalten. Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	
A.6 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 14.12.2018)	
A.6.1 Der Gesamtbetrieb von Schloss Ebnet weist wie in den Planunterlagen dargelegt hohe jährliche Defizite auf, welche bislang (noch) von der Eigentümerfamilie getragen werden. Da dies wohl auf Dauer nicht möglich sein wird, ist der Erhalt der historischen Anlage mittelfristig gefährdet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird seitens der Stadt Freiburg beabsichtigt, den Eigentümern für das Gesamtareal mit denkmalgeschütztem Schloss, den weiteren auf dem Areal liegenden, ebenfalls denkmalgeschützten Gebäuden wie „Reithalle“ und „Zehntscheuer“ und großem Schlosspark ein neues Bauungs- und Nutzungskonzept zu ermöglichen, so dass die Mittel für den Erhalt und Unterhalt des „Kulturdenkmals besonderer Bedeutung“ auf dem Gelände selbst erwirtschaftet werden können und so die Anlage langfristig gesichert und erhalten werden kann. Dies wird grundsätzlich begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2 Das neue Nutzungskonzept sieht insgesamt 22 „gehobene“ Ferienwohnungen in Reithalle und Zehntscheuer, weitere diese ergänzende/n und attraktivierende/n Nutzungen/Bebauung sowie eine „gehobene“ Gastronomie im Gewölbekeller des Schlosses vor. Intention dabei ist wohl,	Wird zur Kenntnis genommen. Das Nutzungskonzept wurde aufgrund der Bedenken des Denkmalschutzes angepasst und beispielsweise auf eine gastronomische Nutzung im Schlossgebäude verzichtet. Das grundsätzliche Nutzungskonzept für das

	mit der „gehobenen, Ruhe suchenden Klientel mit eher längerer Gesamtaufenthaltsdauer“ einerseits ein betriebswirtschaftlich tragfähiges Standbein für die Sicherung der Gesamtanlage zu schaffen und andererseits das Konfliktpotenzial mit Anwohnern zu minimieren. Dies ist aus unserer Sicht nachvollziehbar.	Schlossareal wird aber beibehalten. Die Zahl der Ferienwohnungen hat sich erhöht.
A.6.3	Die geplante intensive Nutzung vorhandener Bausubstanz für die Ferienwohnungen reduziert die Zahl der erforderlichen Neubauten und somit neuen Flächenverbrauch. Eine behutsame Neubebauung mit Beschränkung auf die notwendigen ergänzenden Bauten wird begrüßt, kann doch so ein größerer Teil der Parkanlagen, welche den Charakter der Schlossanlage maßgeblich prägen, ohne Bebauung erhalten bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen und deckt sich mit den Überlegungen der Schlossbesitzer.
A.6.4	Die Schlossanlage soll auch mit dem neuen Konzept der Allgemeinheit weiter (passiv und) „aktiv“ zugänglich sein. Dies wird besonders begrüßt. Das geplante Café-Restaurant im Schlossgebäude soll auch als öffentliche Gastronomie betrieben werden. Für die Ausrichtung kultureller Veranstaltungen sollen bestimmte Innen- und Außenbereiche der Anlage weiterhin zur Verfügung stehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Schlossgebäude ist keine Gastronomie mehr vorgesehen. Die Gastronomie soll in der Zehntscheune betrieben werden. Das Konzept zur Zugänglichkeit der Gastronomie und kultureller Veranstaltungen für die Öffentlichkeit wird aber beibehalten.
A.6.5	Auf private Feiern und Hochzeiten bis in die Nacht soll aus Lärmschutzgründen jedoch künftig verzichtet werden. In der Kurzbegründung wird dargelegt, dass öffentliche Veranstaltungen im Park und Schloss stattfinden können sollen, wenn es mit der Nutzung des Ferienresorts vereinbar sei. Es wird angeregt, die potenziellen Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen auf dem Gelände selbst bereits auf Bebauungsplanebene zum Thema zu machen und abzuhandeln. Es wird angeregt, tragfähige Lösungen zu entwickeln, die wichtige, auch Abendveranstaltungen weiter ermöglichen. Es wird dringend angeregt, die bislang eingeführten und u.E. auch besonderen Veranstaltungen, wie bspw. der Ebnetor KulturSommer, welche maßgeblich von der Einzigartigkeit des Schlossgeländes leben und wichtiger und bekannter Anziehungspunkt nicht nur für Freiburger, sondern auch für Menschen aus der Umgebung von Freiburg sowie Freiburgs Gäste sind, in jedem Fall zu ermöglichen, auch wenn sie in die Abendstunden hineingehen. Es sollte nicht sein, dass das Areal einem kleinen Exklusivkreis an „externen Ressortgästen“ vorbehalten werden muss.	Dies wird berücksichtigt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und potenzieller Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, aus dem sich die Grenzen des Betriebskonzeptes ableiten. Tagsüber werden die Richtwerte der TA Lärm ohne Weiteres eingehalten. Hier sind auch Veranstaltungen möglich. Nachts ist der Verkehrslärm der Besucher, die den Parkplatz räumen, der limitierende Faktor. Deshalb muss der nächtliche Verkehr vollständig über die westliche Zufahrt (Eschbachbrücke) abgewickelt werden. Der Johann-Jakob-Fechter-Weg ist ab 22 Uhr für die Durchfahrt gesperrt. Die Gastronomie kann auch nach 22 Uhr betrieben werden, weil die Gäste schrittweise abfahren und sich der Abfahrtverkehr über mehrere Stunden verteilt (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 13, 2. Absatz und Seite 19, 4. Absatz). Kulturelle Veranstaltungen im Schloss, bei denen die Gäste en bloc erwartungsgemäß zwischen 22 und 23 Uhr vom Areal abfahren, überschreiten hingegen die nächtlichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm und sind deshalb nur als seltene Ereignisse möglich. Hierbei wird es sich primär um Veranstaltungen des Ebnetor Kultursommers handeln, für den über die Regelung der seltenen 10 Ereignisse im Jahr der Fortbestand gesichert wird.
A.6.6	Offen bleibt, warum den Eigentümern auferlegt wird, jetzt noch eine (sicher kostspielige) Prüfung alternativer Nutzungsformen mit reiner oder anteiliger Wohnnutzung vorzunehmen. Aus	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

	unserer Sicht sind auf dem historischen Schlossareal in Gesamtschau Konzepte mit relevantem Wohnnutzungsanteil nicht geeignet, um die Ziele bzw. die u.E. wünschenswerten Ziele (s. vorangehende Punkte) der Planung zu erreichen. Auch in der Kurzbegründung wird bereits nachvollziehbar dargelegt, dass und aus welchen Gründen Wohnbaukonzepte ausscheiden sollten.	
A.6.7	Die Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ebenfalls begrüßt, können damit doch die gewünschten Nutzungen nach Art und Maß bereits auf Bebauungsplanebene deutlich besser aufeinander abgestimmt und so ein passendes, in sich stimmiges und konfliktarmes Gesamtkonzept erreicht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.8	Weitere Anmerkungen behalten wir uns für die Offenlage vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7 REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 03.12.2018)		
A.7.1	Nach Ziffer 3.3 der Begründung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Folglich ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsüberlegungen haben sich dahingehend geändert, dass nun aus Gründen der Rechtssicherheit auf ein zweistufiges Regelverfahren gewechselt werden soll. Eine Berichtigung des FNP ist somit nicht mehr möglich. Es käme nur noch eine Änderung des Flächennutzungsplans in Betracht. Dies ist aber nicht nötig, da nun nur noch eine Fläche „Schlossresort“, aber kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird. Der FNP stellt eine gemischte Baufläche (M) dar. Da die möglichen Nutzungen des Schlossresorts prinzipiell in einer gemischten Baufläche zulässig sind, wird das Entwicklungsgebot erfüllt.
A.7.2	Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen. Es ist zu prüfen, ob dies auch für die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im und um das Schloss-Areal erfolgt ist.	Wie unter Ziffer A.7.1 dargelegt ist im vorliegenden Fall weder eine Berichtigung noch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Stadt Freiburg prüft die Situation und stellt dem Regierungspräsidium bei Bedarf die rechtskräftigen, noch fehlenden Bebauungspläne zur Verfügung.
A.7.3	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH (Schreiben vom 14.12.2018)		
A.8.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 i. V. m. § 69 Telekommunikationsgesetz (TKG) - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und zu bearbeiten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Telekom werden durch das o.g. Planverfahren nicht berührt. Anregungen oder Bedenken haben wir somit keine.	
A.9 BNNETZE GMBH (Schreiben vom 20.09.2018)	
A.9.1 Im Plangebiet befinden sich zwei bedeutende Trinkwasserzubringerleitungen DN 300. Diese verlaufen unter der bestehenden Reithalle, welches gemäß Regelwerk zulässig ist, da diese über einen offenen Untergrund verfügt. Durch den Umbau der Reithalle zu einem geschlossenen Gebäude (Bodenplatte), werden die Leitungen überbaut, was gemäß Regelwerk nicht zulässig ist. Deshalb müssen die Trinkwasserzubringerleitungen in diesem Bereich umverlegt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Trinkwasserleitungen werden gemäß Abstimmung mit bnNetze GmbH umverlegt. Die Vorhabenträgerin hat dazu bereits einen Vertrag mit bnNetze abgeschlossen, der die bauliche Abwicklung und die Kostentragung der Leitungsumverlegung regelt. Der Vertrag soll mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans verbindlich abgeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungsrechte sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.
A.9.2 Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser sowie bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Der Versorgungsdruck beim Trinkwasser liegt bei ca. 6 bar. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Erdgasleitung über die Eschbachbrücke reicht nach derzeitigem Planungsstand aus. Für die Trinkwasserversorgung soll nach Vorabstimmung mit bnNetze eine neue Wasserleitung von Osten über die Schlossparkallee verlegt werden. Dies kann in Kombination mit der geplanten Erneuerung des Abwassersammlers erfolgen, der ebenfalls unter der Schlossparkallee verläuft. Die Vorhabenträgerin hat sich hierzu mit dem AZV vorabgestimmt. Ein entsprechender Hinweis zur Löschwassermenge wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.9.3 Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens wird aber im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt.
A.10 NETZE BW GMBH – STUTTGART (Schreiben vom 22.11.2018)	
A.10.1 Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan	Wird zur Kenntnis genommen.

	keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	
A.11 NETZE BW GMBH – RHEINHAUSEN (Schreiben vom 19.11.2018)		
A.11.1	Der o.g. Bebauungsplan liegt außerhalb der Zuständigkeit der Netze BW GmbH, Region Rheinhausen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Netze BW wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.
A.12 TERRANETS BW GMBH (Schreiben vom 12.11.2018)		
A.12.1	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Terranets BW wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.
A.13 TRANSNETBW GMBH (Schreiben vom 03.12.2018)		
A.13.1	Wir haben die Unterlagen des o.g. Bebauungsplanverfahrens mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen und festgestellt, dass hier keine Höchstspannungsleitung der TransnetBW verläuft. Somit gibt es auch keine Einwendungen oder Anregungen zum B-Plan vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14 TELEFÓNICA GERMANY GMBH & CO. OHG (Schreiben vom 03.12.2018)		
A.14.1	Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. 	Wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich hat sich zwischenzeitlich vergrößert. Die Planungsunterlagen werden deshalb zur Offenlage erneut vorgelegt.

Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Sollten sich noch Änderungen der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.	
A.15 ERICSSON GMBH (Schreiben vom 04.12.2018)	
Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, richtfunk-trassenauskunft-dtt-gmbh@telekom.de. Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.16 DEUTSCHER WETTERDIENST (Schreiben vom 28.11.2018)	
A.16.1 Im Namen des Deutschen Wetterdienstes bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Durch oben genannte Maßnahme werden die Belange des Deutschen Wetterdienstes nicht betroffen, ein Einspruch wird daher nicht erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.17 LANDESNATURSCHUTZVERBAND BW (Schreiben vom 27.11.2018)	
A.17.1 Herzlichen Dank für die Beteiligung des Landesnaturschutzverbandes (LNV) an dem oben genannten Verfahren. Diese Stellungnahme ergeht im Namen des ehrenamtlich arbeitenden LNV-Arbeitskreises Freiburg-Kaiserstuhl, in dem die lokalen Gruppierungen der z. T. staatlich anerkannten Naturschutzvereinigungen zusammengeschlossen sind. Der in Rede stehende Bebauungsplan wird in einem bereits „teil-bebauten“ und mehr oder weniger intensiv genutzten Areal des Ebnet Schlossparks aufgestellt. Insofern ist bisher unbebaute Landschaft nicht betroffen. Dennoch handelt es sich um einen recht offenen Bereich,	Wird zur Kenntnis genommen.

so dass bei Errichtung weiterer Bauten merkliche Nachteile für eventuelle vorhandene Arten entstehen könnten. Der LNV einige Anmerkungen zu dem Vorhaben:	
A.17.2 Baumbestand des Parks Der im Park bestehende Baumbestand sollte erhalten bleiben. Das ist unserer Meinung nach schon allein im Sinne des Schlossherren, der sicher den schönen Park um die Schlossbauten weiterhin erhalten will. Die Anlage prägt das Ortsbild von Ebnet. Darüber hinaus ist die Parkanlage auch Lebensraum für Tiere.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der Neukonzeption für das Schloss-Areal müssen einzelne Bäume im Plangebiet gefällt werden. Die Anzahl der abgängigen Bäume führt jedoch nicht dazu, dass der Schlosspark mit seinem prägenden Baumbestand und einzigartigen Charakter darunter leidet. Im Bebauungsplan werden zahlreiche Maßnahmen und Anpflanzgebote planungsrechtlich gesichert, so dass der Charakter des Schlossparks auch in Zukunft gewahrt bleiben wird, was auch im Interesse der Vorhabenträgerin liegt. Denn insbesondere der Schlosspark bildet das Alleinstellungsmerkmal und die einzigartige Qualität des Ferien-Resorts. Es wurde hierzu ein umfangreicher Umweltbericht vorgelegt, der das gesamte Schlossareal in ein entsprechendes Konzept einbezieht.
A.17.3 Geschützte Arten? Bei der Umnutzung der Gebäude sollte auf eventuell vorkommende geschützte Arten (der LNV hat diesbezüglich keine konkreten Hinweise, er kennt auch nicht die genauen Verhältnisse in den Gebäuden durch eine Begehung) geachtet werden. Denkbar wäre, dass es in den Gebäuden Fledermäuse gibt (Sommerquartier?).	Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde der Gartenrotschwanz, der Star und der Haussperling im Plangebiet nachgewiesen. Die entsprechenden Regelungen zum Schutz dieser geschützten Vogelarten werden im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag gemäß dem Artenschutzgutachten vorgenommen. Das Plangebiet wird außerdem von der Zwergfledermaus als Jagdhabitat, Tagesquartier bzw. Paarungsquartier genutzt. Wochenstuben konnten ausgeschlossen werden. Um Verluste oder Beeinträchtigungen der Quartiere zu kompensieren, werden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt. Amphibien konnten keine nachgewiesen werden. In einer Kontrollbegehung 2022 wurden erstmals Eidechsen nachgewiesen, allerdings in Bereichen des Schlossparks, die weit von den Baufeldern entfernt sind. Im Zuge der Bauausführung wird die Entwicklung zu überprüfen sein. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BHM aus Freiburg, das Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist, entnommen werden.
A.17.4 Parkplätze Bei der Anlage von Parkplätzen sollte wegen der zusätzlichen Versiegelung Zurückhaltung herrschen. Wir sehen, dass zahlreiche Plätze in bisher dem wiesenartigen Gelände gebaut werden. Wir empfehlen, das zu überdenken, und so zu planen, dass man sich auf die wirklich notwendige Anzahl beschränkt. Ein „Fahrradverleih“ in Neubau 3 z. B. benötigt doch eigentlich keine Autoparkplätze direkt vor der Tür!	Dies wird berücksichtigt. Das Planungskonzept hat sich zwischenzeitlich geändert. Mit der geänderten Nutzungskonzeption fällt auch der Stellplatzbedarf geringer aus. Allerdings müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Schloss-Areal untergebracht werden. Neben dem bereits bestehenden und für Stellplätze genutzten Schlosshof direkt vor dem Schloss sind weitere Stellplätze für die Ferienwohnungsgäste notwendig, die idealerweise in unmittelbarer Nähe zu den Ferienwohnungen östlich der Reithalle vorgesehen

Zudem schlagen wir vor, die Parkplatzflächen nicht zu versiegeln, sondern mit wasserdurchlässigem Bodenmaterial zu versehen.	werden. Eine ursprünglich angedachte Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage unter den neuen Gebäuden war wegen der damit verbundenen Eingriffe in das Grundwasser, von denen keine Befreiung in Aussicht gestellt werden konnte, nicht möglich, so dass die Stellplätze nur oberirdisch nachzuweisen sind. Für alle Stellplatzflächen werden wasserdurchlässige Oberflächenbeläge festgesetzt. Die Stellplatzflächen werden außerdem eingegrünt.
A.17.5 Untersuchung zu den Umweltbelangen Es sollten die Ergebnisse einer einschlägigen Untersuchung zu allen Umweltbelangen abgewartet werden, bevor Regelungen des Bebauungsplans festgesetzt werden können. Vorher sind eine eingehende Prüfung der Umweltbelange und eine Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich.	Dies wird berücksichtigt. Die Umweltbelange wurden ausführlich abgearbeitet und ein umfangreicher Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.
A.17.6 Wir bitten, den LNV bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Dies wird berücksichtigt.
A.18 ABWASSERZWECKVERBAND BREISGAUER BUCHT (Schreiben vom 15.01.2019)	
A.18.1 Auf der zukünftigen Erschließungsstraße verläuft ein Verbandssammler der die gesamten Abwässer der Dreisamtalgemeinden und die der südlichen Teile des Stadtteils Ebnet ableitet (s. Lageplan). Der Kanal wurde Mitte der 60er Jahre durch die damals noch selbstständige Gemeinde Ebnet als Vorleistung für den Abwasserzweckverband gebaut. Da uns keine Bauakten vorliegen gehen wir davon aus, dass die Kanäle für eine statische Belastung von SLW 30 und der derzeit vorhanden Überdeckung ausgelegt wurden, da der Kanal in einem landschaftlichen Weg verläuft. Der Verband wird den Kanalabschnitt in den nächsten Wochen abwasserfrei optisch untersuchen, um den tatsächlichen heutigen Zustand zu ermitteln. Auf der Grundlage der TV-Untersuchungen (Einzelrohrlänge, Material u.s.w.) können dann evtl. Rückschlüsse auf die statische Tragfähigkeit des Kanales geschlossen werden. Evtl. sind dann noch weitere Untersuchungen bezgl. Bewährung des Rohres erforderlich damit eine statische Nachrechnung erfolgen kann. Erst nach Vorliegen der o.g. Untersuchungen bzw. statischer Nachrechnung erfolgt die endgültige Entscheidung über das weitere Vorgehen. Im günstigsten Fall kann der Kanal so belassen werden und im ungünstigen Fall ist der Kanal auf einer Länge von rund 170 m im Rahmen der Erschließung zu erneuern. Bei einer gegebenenfalls erforderlichen Erneuerung	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 können.

sollte man den Kanal aufdimensionieren um zukünftige Entwicklungen im Dreisamtal abzudecken. Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen seitens des Verbandes grundsätzlich keine Einwände, wenn die o.g. Punkte berücksichtigt werden.	
A.19 GEMEINDEVERWALTUNG STEGEN (Schreiben vom 14.11.2018)	
A.19.1 Nach Durchsicht der Planungsunterlagen haben wir im oben genannten Verfahren keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.20 GEMEINDE KIRCHZARTEN (Schreiben vom 30.11.2018)	
A.20.1 Die Gemeinde Kirchzarten hat zu o.g. Vorhaben keine Einwendungen und sieht seine Belange nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.21 GEMEINDE ST. PETER (Schreiben vom 12.11.2018)	
A.21.1 Belange des GVV St. Peter sind nicht berührt, weshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich ist.	Wird zur Kenntnis genommen.

B STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Einwendung / Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

B.1 BÜRGER 1 (Schreiben vom 13.12.2018)	
Bitte finden Sie untenstehend aufgeführt unsere Einwände gegen die geplante Bebauungsplanänderung 3-63c.	Wird zur Kenntnis genommen.
Fehlende Eignung der Zuwegung über den Johann-Jacob-Fechter-Weg	
B.1.1 Wenn die Pläne realisiert werden sollten, bedeutet dies in Zukunft: • Massiver Baustellenverkehr in der Erschließungs- und Bauungsphase • An- und Abfahrten der Feriengäste • An- und Abfahrten des Personals der Schlossverwaltung • An- und Abfahrten der Schlossbewohner • An- und Abfahrten des Gastronomiepersonals • An- und Abfahrten der Gäste des Wellnessressorts (Naturauna) • Logistikverkehr für Ferienbetrieb und Gastronomie • Verirrte Besucher der Gastronomie Der Verkehr auf dem unbefestigten Weg ist sehr laut und daher massiv störend. Die Lärmbelastung muss hier unbedingt miteinbezogen werden. Weiter ist zu benennen, dass in Trockenzeiten ein sehr hohes aufwirbelndes Staubaufkommen zu verzeichnen ist und dies sowohl Augen und Atemwege stark belasten. Weiter zeigt die Praxis, dass angepasstes Fahren nicht stattfindet. Dies bedingt eine weitere Potenzierung der gerade dargelegten Sachverhalte.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Planungskonzept wurde gegenüber dem Stand der Frühzeitigen Beteiligung geändert. Der Geltungsbereich wurde erweitert, um den Schlosspark und die umgebenen Grünflächen zu sichern und qualitativ zu verbessern. Auf die geplante Gastronomie im Schlossgebäude wurde zugunsten eines gastronomischen Angebots in der Zehntscheune verzichtet. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist gegenüber dem Konzept von 2018 gestiegen, da der Neubau Ost nun nur noch für Ferienwohnungen, und nicht mehr für freiberufliche und andere Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Das geplante umfangreiche Wellnessangebot, das auch für externe Gäste hätte geöffnet werden sollen, wurde verworfen. Der Schlosspark und sein Angebot sollen überwiegend den Ferienwohnungsgästen zur Verfügung stehen. Zudem wird das Schlossareal stufenweise entwickelt, so dass auch die temporären Baustellenverkehre reduziert werden. Ferner sind die Bestimmungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu berücksichtigen, mit denen sichergestellt wird, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Für den Baustellenverkehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Konzept zu erarbeiten. Der Baustellenverkehr ist notwendig, um das Schlossareal entwickeln zu können. Dies liegt im Interesse des Denkmalschutzes, der Stadt Freiburg und der Öffentlichkeit. In einem Verkehrsgutachten wurden die zu erwartenden Verkehre auf Grundlage des Endausbaus und der etablierten Veranstaltungen, wie beispielsweise dem Ebnetor Kultursommer, prognostiziert und deren Auswirkungen untersucht. Diese Untersuchung bildete die Grundlage für das Schallgutachten, das die lärmtechnischen Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung untersucht. Das Schlossareal wird einerseits über die Eschbachbrücke im Westen und über den Johann-Jacob-Fechter-Weg im Osten erschlossen. Für beide Zufahrten wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, dass theoretisch über jede der beiden der gesamte Verkehr für das Schlossareal abgewickelt werden

	könnte. 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. Auf der neu geplanten Stellplatzanlage im Osten sind die Parkplätze für die FeWo-Gäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken. Tagsüber soll diese Zuordnung strikt sein, damit kein Kfz-Verkehr durch den Park verläuft. Nachts wird die östliche Zufahrt jedoch 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 FeWo-Gäste auf P2 nicht voll belegt sind, bleiben hierfür ausreichende Kapazitäten. Der Lieferverkehr wird ebenfalls von Osten abgewickelt, weil die Eschbachbrücke für den Lieferverkehr aus statischen Gründen nicht geeignet ist. Eine Anpassung des Fahrbahnbelags im Johann-Jakob-Fechter-Weg ist schalltechnisch nicht erforderlich. Das Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer, die sich nicht an Geschwindigkeitsbeschränkungen halten, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass die regulären Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für verschiedene Nutzungsszenarien im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich geschlossene Veranstaltungen im Schloss, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr vom Schlosshof abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm und sind somit nur als seltene Ereignisse möglich. Es wird sich primär um Veranstaltungen des Ebnetor Kultursommers handeln. Über die Anwendung der Ziff. 6.3 der TA Lärm für seltene Ereignisse wird dessen Fortbestand, der für das kulturelle Leben von Ebnetor bedeutend ist, gesichert. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt, da der Johann-Jakob-Fechter-Weg nachts nicht genutzt wird., was durch Schließung des Tores oder Anbringen einer Schranke sichergestellt werden kann. 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 oder ähnliches) sind keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig.
B.1.2 Wir haben daher große Bedenken bezüglich der Belastbarkeit des Wegezustandes im Rahmen eines möglichen größeren Verkehrsaufkommens. Gerne führen wir im Anschluss weitere kritische Gegebenheiten zum Johann-Jacob-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung hat auch die heutigen örtlichen Gegebenheiten geprüft und kommt zu folgender gutachterlicher Einschätzung:

Fechter-Weg zu Ihrer Kenntnisnahme und Prüfung auf: Die Ein- und Ausfahrt sind heute bereits sehr kritisch, da die Sicht durch zum einen die Schlossmauer und zum anderen durch das Eckgebäude stark beeinträchtigt ist. Unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrt liegt eine gut besuchte Bäckerei mit zwei Stellplätzen. Die Besucherfrequenz und Parksituation führt bereits heute sehr häufig zu gefährlichen Verkehrssituationen. Weiter verschärfen die gegenüberliegende Bushaltestelle, Ein- und Ausfahrt der Schäfergasse in die Schwarzwaldstraße sowie der Verkehrsknotenpunkt Steinalde / Schwarzwaldstraße / Hirschenhofweg die Verkehrssituation. Das Verkehrsaufkommen wird mit der Bebauung des alten Sportplatzes zunehmen und die Verkehrssituation weiter verschärfen. Die Durchfahrtssituation im Johann-Jacob-Fechter-Weg führt in Bezug auf die Straßenbreite generell zu einigen Engpässen und Gefahrenstellen. An vielen Stellen ist der Weg nicht breiter als 5 Meter. Damit kann ein angemessener Fußgängerschutz nicht gewährleistet werden. Weiter befinden sich direkt angrenzend 15 Carports und Stellplätze mit bereits herausfordernden (wenig übersichtlichen) Rangiermöglichkeiten. Dies würde sich im Falle eines erhöhten Verkehrsaufkommens deutlich verschärfen. Vertrag zum Weg Der Vertrag zur Nutzung des Privatweges formuliert explizit den Ausbauzustand des Privatweges, dass dieser "in seiner gesamten Länge nicht versiegelt werden darf" sowie als „endgültig“. Umfangreicher Verkehr war daher nicht erwartbar, aber vor allem auch nicht vorgesehen. Baustellenzufahrt Für die Realisierung des Projektes wurde schon bei verschiedenen Anlässen über eine Bauzeit	Für beide Zufahrten wurde 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. Die Ortsmitte Ebnet mit dem Schloss ist ein historisch gewachsener Stadtteil mit den entsprechenden historischen Siedlungsstrukturen, zu denen auch das kleinteilige und verhältnismäßig enge Wege- und Straßennetz gehört. Auf dem Straßenabschnitt gilt deshalb auch Tempo 40. Die Entwicklungsplanung für das Schlossresort wurde zwischenzeitlich geändert, womit auch ein reduziertes, prognostiziertes Verkehrsaufkommen einhergeht. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen deshalb keine Bedenken hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Verkehre, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Schloss Ebnet vorbereitet werden. Für den Johann-Jacob-Fechter-Weg wurde die Befahrbarkeit unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes vom Verkehrsplanungsbüro geprüft, mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Spitzenstundenverkehrsmengen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenzen liegen. Vereinzelt kann es zu kurzen Wartezeiten kommen, falls an den Engstellen entgegenkommende Fahrzeuge eine Engstelle passieren. Da diese Wartezeiten aber sehr kurz sind und keine Auswirkungen auf weitere Verkehrsabläufe absehbar sind, wird dies aus verkehrlicher Sicht als unkritisch eingestuft. Die vertraglichen Regelungen betrafen beitragsrechtliche Fragen, wozu der Ausbauzustand definiert wurde. Eine Versiegelung nach derzeitigem Planungsstand mit Ausnahme des ansteigenden Einfahrtsbereichs zur Schwarzwaldstraße ist nicht vorgesehen. Dieser bleibt asphaltiert, weil es ansonsten auf dem Steigungstück schnell zu Schäden am Belag käme und das Anfahren bei der Ausfahrt beeinträchtigt würde. Über künftige Verkehrsbelastungen enthalten die Verträge keine Aussagen. Das Konzept sieht vor, das Schlossareal stufenweise zu entwickeln, so dass auch die temporären Baustellenverkehre reduziert werden. Die Bestimmungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) sind zu berücksichtigen, mit denen sichergestellt wird, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Für den Baustellenverkehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsver-
---	---

	von zwei Jahren gesprochen. Baustellenverkehr mit zum Teil großen Fahrzeugen über den JJF-Weg abzuwickeln, ist riskant. Erfahrung mit umfangreichem Anlieferverkehr z.B. für die Gartenmessen konnten wir reichlich sammeln. In der Vergangenheit bedeutete das immer Ausnahmezustand für die Anwohner des JJF-Weg. Insbesondere für Kinder und Menschen mit Handicap ist die von LKWs befahrene schmale Straße ohne Gehweg und ausreichende Beleuchtung unübersichtlich und gefährlich.	fahrens ein Konzept zu erarbeiten. Der Baustellenverkehr ist notwendig, um das Schlossareal entwickeln zu können.
B.1.3	Aus den dargelegten Gründen bitten wir Sie abschließend um Prüfung Einer alternativen Erschließung der Zufahrt (sh. Protokoll: eingebrachte Vorschläge zur möglichen Zuwegung Schloss im Rahmen der städtebaulichen Gestaltung der Schwarzwaldstraße anlässlich der Bürgeranhörungsveranstaltung am 14.11.2018 in FR-Ebnet) Einer alternativen Baustellenzufahrt	Wird zur Kenntnis genommen. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten wurden geprüft. Die Zugangsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer und Parkanlage sowie des Eschbaches und der Dreisam stark eingeschränkt. Die Herstellung weiterer als den bisherigen beiden Zufahrten ist nicht möglich. Um den Verkehr zu entzerren und den internen Verkehr im Schlossareal und den Parksuchverkehr zu reduzieren, sieht das Verkehrskonzept vor beide Zufahrten zu nutzen. Die Brücke in den Schlosshof scheidet aufgrund der Statik ohnehin als alleinige Zufahrt aus.
B.1.4	Wir gehen davon aus, dass bei Ihrer Entscheidungsfindung eine detaillierte Abwägung der Verkehrslast vieler Anwohner und Anrainer gegenüber der Belastung, aber auch Nutznießung der Vorhabensträgerin des Vorhabens durchgeführt wird. Wir bitten Sie daher, unsere Einwendungen konstruktiv aufzunehmen und in die Bebauungsplanänderung einfließen zu lassen.	Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans, nämlich die sorgfältige Ermittlung und Bewertung aller Belange und die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden selbstverständlich eingehalten. Die städtebaulichen Ziele, die die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt sind der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Schlossensembles, die Schaffung eines hochwertigen Tourismusangebots, die Sicherung und Stärkung der zumindest temporären Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit, die Schaffung eines gastronomischen und Erhaltung des kulturellen Angebots für den Ortsteil Ebnet, sowie die Erhaltung und langfristige Sicherung des Parks als innerstädtische Grün- und Freifläche.
B.2 BÜRGER 2 (Schreiben vom 12.12.2018)		
B.2.1	Einleitend möchten wir erneut bekräftigen, dass wir das Hauptziel des Bebauungsplans 3-63 aus dem Jahr 2002 selbstverständlich mittragen: „Langfristige Sicherung des Ensembles von Schloss und Schlosspark mit den dort bestehenden Nutzungen“ (§ 2.1). Vor diesem Hintergrund haben wir unser Grundstück (Flurstück 138/39) am Rande des historischen Schlossparks 2004 von der Schlossverwaltung erworben, der dadurch ein nicht unerheblicher Betrag zugeflossen ist, und dort 2005/6 ein Haus gebaut, das wir seither bewohnen. Mit Blick auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung im Bereich von Schloss und Schlosspark haben wir jedoch diverse Bedenken, die wir mit diesem Schreiben vorbringen	Wird zur Kenntnis genommen. Es gehört zum Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass die Einleitung des Verfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB nur auf Antrag des Vorhabenträgers erfolgt und der Plan somit stets auch in dessen

möchten. Durch ein Druckmittel -fehlendes Eigenkapital zum Schlosserhalt und somit drohender Schlossverfall- wird die geplante Erstellung eines Luxusresorts mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich, ein ausschließlich privatwirtschaftliches Vorhaben, mit Denkmalschutzargumenten „geadelt“ und eine Bebauungsplanänderung eingefordert, mit alleinigem Nutzen für die Vorhabenträgerin und erheblichen Belastungen für die Nachbarschaft. Dies erfolgt in bewusster Abwendung vom bislang gültigen Bebauungsplan, der genau diese Nutzungen explizit ausschließt und dafür gute Gründe nennt. Einem Schreiben von Herr OB Horn vom 28.11.2018 an uns ist zu entnehmen: „Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Oktober-Sitzung mit großer Mehrheit beschlossen. In der Debatte kam aber auch zum Ausdruck, dass es den Fraktionen wichtig ist, die entstehenden Belastungen für die Anwohnerschaft möglichst gering zu halten. Darauf wird selbstverständlich auch die Verwaltung im weiteren Verfahren achten.“ Wir möchten dazu ergänzen, dass der Ortschaftsrat Ebnet ebenfalls in seiner Oktober-Sitzung den Sorgen und Anliegen der Nachbarschaft eine große Bedeutung beigemessen hat. Daher gehen wir davon aus, dass die Bauverwaltung im Zuge der weiteren Planung eine ausgewogene Interessenabwägung durchführt, die nicht das privatwirtschaftliche Projekt als Anliegen der Vorhabenträgerin in den Vordergrund stellt und alle wesentlichen Entscheidungen allein daraus ableitet.	Interesse aufgestellt wird. Eine „Forderung“ oder gar die Geltendmachung eines Anspruchs auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sind damit nicht verbunden und wurden auch nie postuliert. Ein solcher Anspruch ließe sich nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht wirksam begründen. Deshalb ist die Stadt Freiburg auch nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet, sondern hat nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag auf Aufstellung zu entscheiden. Dies hat der Gemeinderat bei nur einer Gegenstimme und wenigen Enthaltung am 23.10.2018 getan. Die Änderung bestehender Bebauungspläne ist nicht zur zulässig, sondern auch notwendig, um den sich ständig wandelnden städtebaulichen Erfordernissen im baulichen Bestand Rechnung zu tragen. Die Ausweisung eines Dorfgebiets für den südlichen Teil des Schlossareals nach dem Bebauungsplan von 2003 ist aufgrund der schrittweisen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr aktuell. Es besteht auch keine realistische Perspektive auf dem Areal wieder eine landwirtschaftliche Nutzung aufzunehmen, Dafür sind die Flächen zu klein, liegen – zumal für eine wirtschaftlich rentable Tierhaltung – zu nahe an der Wohnbebauung und sind inzwischen auch zu stark von naturschutzrechtlichen Vorgabenüberformt. Auch ohne den Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre eine Nutzungsanpassung daher städtebaulich notwendig und sinnvoll.
B.2.2 Fehlende Begründung für beschleunigtes Verfahren nach BauGB §§ 13 bzw. 13a Die Bebauungsplanänderung wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Eine Begründung dafür ist dem Aufstellungsbeschluss nicht zu entnehmen. Die zuständige Bearbeiterin im Stadtplanungsamt, Frau Intrup, konnte weder auf unsere telefonische und schriftliche Nachfrage in KW 46 noch bei der Bürgeranhörung am 14.11.2018 die sachliche Begründung dafür nennen und verwies lediglich auf eine Entscheidung von Baurechtsamt und Rechtsamt der Stadt Freiburg. Hiermit fordern wir die Bauverwaltung auf, die sachlichen Gründe für das beschleunigte Verfahren explizit zu nennen, damit eine rechtliche Prüfung unsererseits möglich wird. Sollte sich die Begründung darauf konzentrieren, dass die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (BauGB § 13a), so ist dies abzulehnen, da die tatsächliche Grundfläche nach	Die Einwendung hat sich erledigt. Das Verfahren wurde auf ein reguläres zweistufiges Verfahren umgestellt.

dem derzeit nur vorläufigen Planungsstand bereits an dieses Limit stößt, entsprechend „zu-recht-geschnitten“ wirkt und damit im Zuge kommender Planungen möglicherweise noch vor der Offenlage überschritten wird.

Zudem ist auf das Hauptziel des Bebauungsplans 3-63 hinzuweisen, dessen Kern bekanntermaßen „die langfristige Sicherung des Ensembles von Schloss und Schlosspark mit den dort bestehenden Nutzungen“ ist (§ 2.1). Ein vereinfachtes Verfahren nach BauGB § 13 ist deshalb unzulässig, da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden. Im Grunde würde die Zielsetzung von 2002 missachtet und auf den Kopf gestellt.

Mit dem nach wie vor gültigen Bebauungsplan 3-63 und dem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadtverwaltung und Schlossherrn vom 14.08.2001 werden eindeutige städtebauliche Ziele vorgegeben, an die auch die Vorhabenträgerin gebunden ist: „Beibehaltung des engeren Schlossbereichs in seiner jetzigen Form und Ausweisung eines Sondergebiets für soziale und kulturelle Zwecke.“ Damit einher geht die explizite Untersagung von Beherbergungsgewerbe und Schank- und Speisewirtschaften, die aber genau das Geschäftsmodell des Luxusresorts mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich bedeuten würden. Auch diesbezügliche historische Rechte sind nicht bekannt. Schloss Ebnet diente über Jahrhunderte lediglich zu Wohnzwecken der Eigentümer sowie deren land- und forstwirtschaftlichem Betrieb. Die vorgesehene Neuausrichtung in der Kurzbegründung (Seite 12f) zur Drucksache G-18/240 sind städteplanerische Prosa (z.B. „Lustwandeln“) und kein baurechtlicher Fakt.

Eben diese klaren Vorgaben werden mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung komplett aufgelöst, weil die eindeutige und begründete Nutzungseinschränkung beseitigt werden soll. Der gültige Bebauungsplan (3-63 - Seite 5) setzt „in unmittelbarer Zuordnung zum engeren Schlossbereich im Westen des Schlossparks ein weiteres Dorfgebiet (MD III = Baufeld 12) fest, dass die bereits bestehenden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Gebäude umfasst und in geringem Umfang eine Weiterentwicklung von entsprechenden Nutzungen zulässt.“ Zudem sind im begrenzten Umfang auch kulturelle Veranstaltungen zulässig.

Zudem werden die bestehenden fünf Baufenster explizit auf jeweils nur eine Wohneinheit beschränkt (Bebauungsplan 3-63 - Begründung § 2.5). Übrigens: Auf diese Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Gebäude wird in der

Drucksache G-18/240 (Seite 4) sogar verwiesen, ohne dass diese als Hindernis dargestellt wird. Es gilt damit eine Begrenzung, die aktuell von der Bauverwaltung sogar bestätigt wird, die aber ohne Angabe von Gründen missachtet wird. Außerdem wird in der Kurzbegründung zu dieser Drucksache (Seite 13) den privatwirtschaftlichen Vorstellungen der Vorhabenträgerin entsprochen und es werden weitere Gebäude als zulässig angesehen. Diese gehen über die Baufenster im Bebauungsplan 3-63 hinaus und lassen keinerlei Abwägung mit städteplanerischen und nachbarschaftlichen Interessen erkennen.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung sollen diese Untersagungen und Einschränkungen, insbesondere das explizite Verbot von Schank- und Speisewirtschaften sowie der Beherbergung, vollständig beseitigt werden. Die bislang unzulässigen Nutzungen werden nun sogar in den Vordergrund gestellt und die Anzahl der Wohneinheiten wird in der Summe von Ferienwohnungen, Eigentümerwohnungen und Mitarbeiterwohnungen um das rund Sechsfache erhöht (von 5 auf etwa 30). Damit kann nicht mehr davon gesprochen werden, dass die Grundzüge der Planung lediglich unwesentlich berührt werden. Das BauGB § 13 greift nicht, womit ein beschleunigtes Verfahren unzulässig ist.

Der ehemalige Leiter des Baurechtsamts, Herr Prof. Dr. Engel, meinte in einer Sitzung des Ortschaftsrats Ebnet (20.07.2017), alle diese Einschränkungen könnten „durch ein geschicktes Betriebskonzept für das Luxusresort“ umgangen werden. Im Sinne der Abwägung ist zu prüfen, ob solche kommerziellen Überlegungen dazu führen dürfen, dass städtebauliche Belange, denkmalschützerische Aspekte, nachbarschaftliche Rechte und die Regelungen des Bebauungsplans 3-63 mit einer bestenfalls als feinsinnig zu bezeichnenden Argumentation ausgeblendet werden können.

Immerhin ist die Bauverwaltung mittlerweile von der baurechtlichen Fehleinschätzung, Ferienwohnungen in der Dimension eines Luxusresorts seien kein Beherbergungsgewerbe, abgewichen. Was aber nicht dazu führt, die vom Bebauungsplan 3-63 eindeutig festgelegte Untersagung ernst zu nehmen, sondern die Bauverwaltung dazu bringt, das Luxusresort mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich als städtebaulich gewünschte Nutzung verankern zu wollen, ohne jedwede derzeit erkennbaren Einschränkungen und Betriebsauflagen für die Vorhabenträgerin oder künftige Eigentümer. Damit werden die ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplans auf den Kopf gestellt, ohne dass

eine Interessenabwägung, etwa mit nachbarlichen Belangen, zu erkennen wäre. Die nicht unbegründet vorgetragenen Einwände und Befürchtungen der Anwohner auf allen Seiten, von Norden, Westen, Süden und Osten, werden im Aufstellungsbeschluss nahezu ausgeblendet. Übrigens: Viele unserer Aussagen beziehen sich auf die Drucksache G-18/240, die jedoch offenbar an mehreren Stellen fehlerhaft ist. In der Badischen Zeitung wurde am 19.10.2018 im Bericht über den Ortschaftsratsrat Ebnet (17.10.2018) die Verantwortliche aus dem Stadtplanungsamt zitiert: „Intrup räumte ein, dass einige Formulierungen 'irreführend' seien und bis zur Abstimmung im Gemeinderat noch geändert würden." Diese Änderungen sind in der Drucksache allerdings nicht zu erkennen, zumal diese zur Fristwahrung bereits zuvor (16.10.2018) an den Gemeinderat der Stadt Freiburg für dessen Sitzung (23.10.2018) verschickt wurde. Offenbar war die Drucksache, aus welchem Grund auch immer, übereilt erstellt worden. Unsere mehrfache Rückfrage bei der Verantwortlichen im Stadtplanungsamt, Frau Intrup, in KW 46/18, an welchen Stellen die Drucksache fehlerhaft sei, ist bislang nicht beantwortet worden.	
B.2.3 Denkmalschutz als unzureichende Begründung für das Luxusresort Das von der Schlossverwaltung gewünschte Luxusresort als privatwirtschaftliches Vorhaben wird nicht städtebaulich aus dem „Wohl der Allgemeinheit“ (BauGB § 1 Absatz 5) begründet, sondern nur indirekt offenbar aus BauGB § 1 Absatz 6 Punkt 5 („Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“). Die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander entsprechend BauGB § 1 Absatz 7 ist bislang nicht zu erkennen oder sie ist einseitig zugunsten kommerzieller Interessen eines Vorhabenträgers ausgefallen. Diese lassen sich lediglich fiktiv aus dem Denkmalschutz für das Schloss und den Schlosspark heraus begründen, dessen materielle Absicherung bislang nur als lose Absichtserklärung bekundet ist.	Die Einwendung wird zurückgewiesen. Das bauliche Denkmalrecht ist zu unterscheiden in das fachliche Denkmalrecht, das den Schutz der konkreten Bausubstanz aus historischen, künstlerischen o.ä. Gründen beinhaltet und der Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers gem. dem BadWürttDSchG unterfällt, und in das städtebaulichen Denkmalrecht, das Denkmäler und insbesondere Ensembles, Plätze u.a. größere zusammenhängende Strukturen von Denkmälern aufgrund ihrer städtebaulichen Funktion steuert. Geregelt ist Letzteres im BauGB, wo unter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ausdrücklich die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze und die Gestaltung des Ortsbildes als abwägungsrelevante Kriterien der Bauleitplanung und damit zugleich als in der Bauleitplanung zulässiger Weise zu verfolgende Ziele genannt werden. Fachlicher und städtebaulicher Denkmalschutz lassen sich dabei nahezu nie exakt trennen, sondern überschneiden sich. Denn einerseits dient die fachliche Unterschutzstellung zugleich der Erhaltung des Ortsbildes in seiner städtebaulichen Funktion. Andererseits kann die Einbindung einzelner Denkmäler in städtebauliche Strukturen deren Denkmalwert fördern. Außerdem obliegt es der Bauleitplanung, durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten denkmaladäquate Nutzungen zu ermöglichen und damit mittelbar den Denkmalerhalt zu fördern, weil nur ein genutztes Denkmal in der Lage ist, die Mittel für den eigenen Erhalt zu erwirtschaften.

Die Projektidee verstößt gegen das Hauptziel des übergeordneten Bebauungsplans 3-63 (§ 2.1 sowie Anlage 1 § 1.1 Seite 1): „Langfristige Sicherung des Ensembles von Schloss und Schlosspark mit den dort bestehenden Nutzungen“. Zudem widerspricht, wie bereits erwähnt, ein Luxusresort mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich den klaren Einschränkungen des Bebauungsplans 3-63 für das Baufeld 12 und das Schloss als Sondergebiet. Dafür wird im Bebauungsplan eine eindeutige Begründung gegeben (Anlage 1 § 2.1 Seite 3): „Aufgrund seiner sehr hohen kulturellen sowie natur- und freiräumlichen Bedeutung bleibt der Schlosspark in seiner jetzigen Form und Nutzung für Kultur, Land- und Forstwirtschaft erhalten.“ Durch das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Luxusresort würde - unter Vernachlässigung sämtlicher Abwägungen - dieses Wesensmerkmal des Bebauungsplans 3-63 ausgehebelt. Dieses Hauptziel wird durch die teilweise Überplanung keinesfalls nichtig und muss weiterhin der dominante Leitgedanke bleiben und kann nicht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren in sein Gegenteil verkehrt werden.

Uns erstaunt die enge Verknüpfung, die die Bauverwaltung zwischen der Änderung des Bebauungsplans und dem Erhalt von Schloss Ebnet herstellt. Dies ist eine rein politische Argumentation, die die Vorhabenträgerin gegenüber der Bauverwaltung vorbringen mag. In einem Aufstellungsbeschluss haben solche Überlegungen jedoch nichts verloren. Selbstverständlich spricht nichts dagegen, dass die Vorhabenträgerin Teile des Schlossgeländes wirtschaftlicher nutzen möchte. Und es spricht auch nichts dagegen, dass die Bauverwaltung diesen Vorstellungen näher tritt und eine entsprechende Planung entwickelt. Nur fehlen dieser Planung gänzlich städtebauliche Gründe. Dass die Schlossverwaltung Geld zum Erhalt des Schlosses braucht und dass sie die möglichen Erträge aus dem geplanten Luxusresort teilweise in die

Schloss Ebnet hat zweifelsohne über seinen fachlichen Denkmalwert hinaus eine wichtige städtebauliche Funktion. Denn es ist nicht nur als Baudenkmal von hohem künstlerischem Wert erhaltenswürdig, sondern auch als historischer Siedlungskern und als soziale Mitte des Ortsteils Ebnet, die z.B. darin ihren Ausdruck findet, dass auf dem Schlossareal regelmäßig für die Öffentlichkeit zugängliche Veranstaltungen wie der Ebnetter Kultursommer, der Christkindlesmarkt u.a. stattfinden. Die nach dem vorliegenden VEP geplante Gastronomie und die Nutzung von Schloss und Zehntscheune für öffentliche und private Veranstaltungen und für kulturelle Veranstaltung aller Art werden diese Funktion künftig noch stärken.

Die Aussage, der Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“ von 2003 sei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „übergeordnet“, trifft nicht zu. Es handelt sich vorliegend um einen eigenständigen Bebauungsplan, dessen Festsetzungen zwar auch im Verhältnis zu den in der Umgebung festgesetzten anderen Nutzungen abzuwägen sind, der sich dem aber nicht ‚unterordnen‘ muss, sondern auf gleichem Rang steht. Deshalb besteht auch keinerlei formale rechtliche Bindung an die Ziele des Bebauungsplans von 2003, der im Geltungsbereich des vorliegenden VEP durch diesen vollständig überlagert und damit rechtlich verdrängt wird - zumal sich städtebauliche Ziele und Abwägungskriterien in 20 Jahren aufgrund veränderter tatsächlicher Verhältnisse und aufgrund von Rechtsänderungen ebenfalls ändern können. Dass die Festsetzung eines Dorfgebietes und der darin zulässigen Nutzungen (die überdies im Bebauungsplan von 2003 erheblich eingeschränkt wurden) nicht mehr aktuell sind, wurde bereits dargelegt.

Die städtebaulichen Ziele, die die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt sind der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Schlossensembles, die Schaffung eines hochwertigen Tourismusangebots, die Sicherung und Stärkung der zumindest temporären Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit, die Schaffung eines gastronomischen und Erhaltung des kulturellen Angebots für den Ortsteil Ebnet, sowie die Erhaltung und langfristige Sicherung des Parks als innerstädtische Grün- und Freifläche.

Das fachliche Denkmalrecht geht vom genutzten Denkmal aus und davon, dass ein Denkmal durch seine Nutzung erhalten wird, weil nur eine Nutzung Erträge erwirtschaftet. Das setzt jedoch voraus, dass im Denkmal bzw. im Denkmalensemble und auf dem Areal eine oder mehrere Nutzungen zulässig sind, die ausreichende Erträge für den – oft überdurchschnittlich aufwändigen – Denkmalunterhalt ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen regelt der städtebauliche Denkmalschutz, der damit dem Erhalt des Denkmals dient. Der Bebauungsplan 3-63 von 2003 erfüllt diese Anforderungen nicht, weil er ein nicht

Sanierung des Schlosses investieren könnte, ist kein städtebaulicher Grund und für die Rechtmäßigkeit der Planung völlig unerheblich. Die Eigenschaft als Denkmaleigentümer garantiert kein Baurecht.

mehr zeitgemäßes und auch wirtschaftlich nicht zweckmäßiges Dorfgebiet festsetzt und überdies die im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen stark einschränkt, vor allem gastronomische Nutzungen und Beherbergungsbetriebe ausschließt, obwohl gerade dies für Schlossareale typische und auch rentable Nutzungen sind. Die im vorliegenden VEP zugelassenen Nutzungsarten umfassen nun teilweise gerade diese bisher ausgeschlossenen Nutzungen. Dafür entfallen künftig die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen und die im Dorfgebiet allgemein zulässige Wohnnutzung.

Die Aussage, die Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten, die eine wirtschaftliche Nutzung des Denkmals ermöglichen, entbehre einer städtebaulichen Begründung, trifft deshalb nicht zu. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat dazu in seinem Urteil vom 30.06.1995, 5 S 2523/93, Juris, die das Schloss Oberrimsingen auf Gemarkung Breisach betraf und die zahlreiche Parallelen zu Schloss Ebnet aufweist, unter Rdnr. 34 wie folgt ausgeführt:

„Zwar sollen durch die angegriffene Planänderung die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung der vom Schloßeigentümer im ehemaligen Ökonomiegebäude vorgesehenen gastronomischen Nutzung geschaffen werden, welche aufgrund ihrer Größenordnung in dem bisher ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet wegen der Beschränkung des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften nicht (mehr) zulässig ist. Auf dieser planungsrechtlichen Basis, wie sie bisher bestand, mag die in der Vergangenheit bereits erfolgte Nutzung des Ökonomiegebäudes als Großgastronomiebetrieb auch als "Fehlentwicklung" bezeichnet werden können. Aus der Begründung zur Planänderung ergibt sich jedoch, daß letztlich Belange des Denkmalschutzes i.S. des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB und damit städtebauliche Gründe hinter der Änderung des Baugebietscharakters stehen. Denn die zur Sanierung und Erhaltung des Kulturdenkmals "Schloß Oberrimsingen" erforderlichen Mittel können in einer für den Schloßeigentümer zumutbaren Weise nur durch eine angemessene wirtschaftliche Nutzung der Schloßanlage, insbesondere des Ökonomiegebäudes, erzielt werden. In der Rechtsprechung ist anerkannt, daß in aller Regel eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer eines Kulturdenkmals unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig ist, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 29.06.1992 - 1 S 2245/90 -, DVBl. 1993, 118). Die Erhaltung der Schloßanlage als Kulturdenkmal kann dem Eigentümer nur im Falle einer - orientiert an seinen Verhältnissen - wirtschaftlich sinnvollen und angemessenen Nutzung, insbesondere des Ökonomiegebäudes, angesonnen werden. Eine solche Nutzung stellt die vorgesehene gastronomische Nutzung des Ökonomiegebäudes dar. Ihre planungsrechtliche Zulassung bzw. Absicherung kommt damit natürlich den Interessen des Schloßeigentümers an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung

Nach BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 Abs. 8 hat die Stadt einen Bebauungsplan zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn also eine Bebauungsplanänderung nicht der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung dient, hat die Stadt diese zu unterlassen. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bebauungspläne nur, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche allgemeine Belange für die Planung sprechen (Dimberger in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Auflage 2014, § 1 Rn 35). Dies ist besonders dann nicht der Fall, wenn der Bebauungsplan ohne städtebauliche Rechtfertigung ausschließlich privaten Interessen dienen will. Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck (z.B. VGH Mannheim, Beschluss vom 05.06.1996 - 8S 487/96 -juris Rn 20). Dabei bedarf insbesondere die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans der Rechtfertigung. Hierfür müssen Gründe vorliegen, die plausibel machen, warum die ursprüngliche Planung weiter bestehen soll und warum trotz eines bestehenden Plans ein Bedürfnis für eine erneute Planung besteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn durch die Planänderung nachvollziehbar eine Verbesserung der vorhandenen Situation bewirkt werden soll (OVG Lüneburg, Urteil vom 06.12.1989 - 6K 16/89 -juris Rn 26).

des Kulturdenkmals zugute. Sie versetzt ihn andererseits jedoch auch erst in die Lage, das Kulturdenkmal durch hieraus zu erzielende Erträge zu erhalten. Dies wiederum kommt der Allgemeinheit zugute.

Die beabsichtigte Förderung der wirtschaftlichen Interessen des Schloßeigentümers dient also - zumindest mittelbar - dem Denkmalschutz, so daß die streitige Planänderung letztlich von städtebaulichen Erwägungen i.S. der erforderlichen Planrechtfertigung getragen ist. Es sei nur darauf hingewiesen, daß bereits die Ausweisung des Grundstücks Flst.Nr. 129/1 (Ökonomiegebäude) als allgemeines Wohngebiet im ursprünglichen Bebauungsplan vom 06.07.1992 mit dem Ziel erfolgte, eine wirtschaftlich sinnvolle (Wohn-)Nutzung des zur Schloßanlage gehörenden Ökonomietraktes zu eröffnen und die mit dem Erwerb der Schloßanlage verbundene erhebliche Belastung des Haushalts der Antragsgegnerin zu mindern.“

Die städtebaulichen Ziele, die die Stadt Freiburg mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt sind hier zum einen die städtebaulichen Belange des Denkmalschutzes (s.o.), d.h., der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Schlossensembles sowie die Erhaltung und langfristige Sicherung des Parks als innerstädtische Grün- und Freifläche. Zum anderen dient die Ansiedlung, Stärkung/Umstrukturierung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen stets auch dadurch dem Städtebau, dass sie Arbeitsplätze schafft und die Wirtschaft fördert, § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) BauGB. Für die Stadt Freiburg ist der Tourismus ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor, so dass die Schaffung eines hochwertigen Tourismusangebots, das zur Steigerung der Attraktivität beiträgt, ebenso im Interesse der Stadt liegt. Ferner soll mit dem Bebauungsplan die Sicherung und Stärkung der zumindest temporären Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit und die Schaffung eines gastronomischen und Erhaltung des kulturellen Angebots für den Ortsteil Ebnet gewährleistet werden.

Im Ergebnis hat das BVerwG den Bebauungsplan jedoch für rechtmäßig erachtet, weil die Gärten zumindest auch aus dem Grund zum Erhalt festgesetzt worden waren, um die dörfliche Struktur zu erhalten, was als städtebaulicher Belang angesehen wurde. Überdies unterscheidet sich die Entscheidung des BVerwG vom vorliegenden Bebauungsplan insofern, als dort der Bebauungsplan primär Festsetzungen traf, die den Bestand festschrieben, um diesen zu erhalten. Eine solche Zielsetzung läuft in der Tat Gefahr, dass der Plangeber sich kompetenzwidrig in den fachlichen Denkmalschutz „einemischt“, indem er durch Bestandsfestsetzungen selbst festlegt, was erhaltungswürdig sein soll. Will ein Bebauungsplan sozusagen ein Denkmal definieren, überschreitet er die Grenze zum fachlichen Denkmalschutz. Deshalb bedarf es in diesen Konstellationen einer besonders klaren Abgrenzung dazu, ob der Bestand nur aus denkmalfachlichen oder zumindest auch aus – nicht nur vorgeschobenen – städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Die Verknüpfung zwischen der Beschaffung von finanziellen Mitteln zur Erhaltung eines Denkmals, wie sie von der Vorhabenträgerin vorgebracht wird, und einer Bauleitplanung, die dieses Denkmal nur zu einem geringen Teil betrifft, sondern weit darüber hinausgeht, wird abgelehnt. Dies mag die politische Argumentation der Vorhabenträgerin sein, um ihrem Wunsch nach einem Luxusresort samt Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich Nachdruck zu verleihen. Aus - für die städtebauliche Planung in Freiburg allein maßgeblicher - bauplanungsrechtlicher Perspektive sind solche Zusammenhänge jedoch irrelevant. Denn das Bedürfnis des durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümers nach finanziellen Mitteln ist kein städtebaulicher Allgemeinbelang. Und selbst die Eigenschaft als Denkmaleigentümer gewährt keinen Anspruch auf die Schaffung von Baurecht. Das öffentliche Baurecht ist nicht personen-, sondern Grundstücksbezogen. Es regelt die Rechte und Pflichten der jeweiligen Grundstücke untereinander. Der Eigentümer der zu überplanenden Grundstücke hat in der Bauleitplanung außer Betracht zu bleiben. Daran ändert auch der Verwendungszweck der Einnahmen des Grundstückseigentümers, die durch die Planänderung ermöglicht werden sollen, nichts. Ganz davon abgesehen ist der Schutz konkreter Denkmale aus kultur- oder bildungspolitischen Gründen ebenso wenig ein städtebaulicher Allgemeinbelang im Sinne des BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 wie die finanziellen Interessen des begünstigten Grundstückseigentümers (BVerwG, Urteil vom 18.05.2001 -4 CN 4/00 -juris Rn 11).

Fazit: Städtebauliche Gründe, die für die Änderung des Bebauungsplans 3-63 sprechen, lassen sich aus der Drucksache G-18/240 nicht ersehen. Daher bestehen gravierende Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung nach BauGB § 1 Abs. 3. In diesem Zusammenhang ist auch daran zu erinnern, dass die Schlossverwaltung (Vater der Vorhabenträgerin), die Grundstücke im Neubaugebiet der Jahre 2004-2006 mit dem Verweis auf die durch den Bebauungsplan 3-63

Der vorliegende VEP für Schloss Ebnet trifft aber gar keine – über den bisher gültigen Bebauungsplan hinausreichenden – Festsetzungen zum Schutz des Bestandes und er verfolgt auch nicht das Ziel, über das fachliche Denkmalrecht hinaus eine Unterschutzstellung zu bewirken. Vielmehr nimmt der vorliegende Bebauungsplan die fachliche Unterschutzstellung des Schlosses und seiner Nebengebäude (Sachgesamtheit) als Denkmal von besonderer Bedeutung durch das Denkmalrecht zur Grundlage und schafft die Nutzungsmöglichkeiten, die den Denkmalerhalt sichern. Er dient damit mittelbar auch dem fachlichen Denkmalschutz, eignet sich aber gerade nicht dessen Kompetenzen an. Im Gegenteil: Die Umsetzung des im vorliegenden VEP festgesetzten Vorhabens verlangt dem fachlichen Denkmalschutz einige Kompromisse ab, soweit Eingriffe in die bauliche Substanz der Bestandsgebäude erforderlich werden, um deren Nutzungen zu ermöglichen, die das Denkmal erhalten.

	geregelten Zustände im Schlosspark als besondere Filetstücke angepriesen und veräußert hat und dabei hohe Quadratmeterpreise erzielen konnte. Auf diesen Punkt wurde von den Ebnetter Ortschaftsräten in mehreren Sitzungen immer wieder hingewiesen.
B.2.4 Bodenwertsteigerung zur sofortigen Verwendung für Denkmalschutz Obwohl es, wie bereits belegt, das wesentliche Ziel des Bebauungsplans 3-63 gewesen ist, den Erhalt von Schloss und Schlosspark sicherzustellen, hat es die Bauverwaltung damals und bis heute versäumt, den Eigentümer mit seinen Erlösen aus der damaligen Bodenwertsteigerung auf die langfristige Sicherung des Denkmals zu verpflichten. Auch wenn diese Zielsetzung im Bebauungsplan 3-63 und im städtebaulichen Vertrag (14.08.2001) mehrfach explizit genannt ist, wurde von der Bauverwaltung eine entsprechende Festlegung mit materieller Bindung nur für das ebenfalls denkmalgeschützte Gasthaus Hirschen in Ebnet erwirkt. Seither konnte der Schlossherr auf Basis des Bebauungsplans erhebliche Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden erzielen (geschätzt ein Betrag in oberer einstelliger Millionenhöhe). Diese standen ihm frei zur Verfügung, ohne Verpflichtung zur Nutzung für den Erhalt von Schloss und Schlosspark, und wurden bekannterweise auch nicht für diesen aufgewandt. Der dadurch ausgelöste - und selbstverschuldete - Sanierungsstau hat erst den heutigen Zustand des Schlosses verursacht. Er wird von der Vorhabenträgerin inzwischen sogar mit Mitleidsargumenten angereichert, um die Änderung des Bebauungsplans zu erzwingen. In persönlichen Gesprächen bzw. Schreiben wurde dieses Versäumnis der Stadt- und Bauverwaltung mittlerweile auch mehr oder weniger offen eingestanden, etwa durch den ehemaligen Oberbürgermeister Herrn Dr. Salomon (Schreiben vom 28.11.2017), durch Herrn Baubürgermeister Prof. Dr. Haag sowie den ehemaligen Leiter des Baurechtsamts, Herrn Prof. Dr. Engel. Bei allen diesen Einschätzungen ist deutlich geworden, dass die fehlende Verpflichtung des Schlossherrn zur Investition der Bodenwertsteigerung in den Schlosserhalt ein Fehler ihrer jeweiligen Vorgänger in der Stadt- und Bauverwaltung gewesen ist. Fehler sind menschlich, aber man sollte aus ihnen lernen und sie kein zweites Mal begehen. Deshalb ist bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung, sollte sie erfolgreich sein, die daraus erwachsende Bodenwertsteigerung ex	Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Freiburg und der Vorhabenträgerin. Um zu gewährleisten, dass die Erträge aus den neuen Nutzungen in die Schlosssanierung investiert werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die Schlosssanierung in definierten Bauabschnitten durchzuführen. Und den Gewinn aus dem Betrieb, wenn nötig für den Unterhalt des Schlosses zu verwenden. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt die Verpflichtung zur Sanierung des Schlosses als Voraussetzung für die Aufnahme der neuen Nutzungen. Entgegen früheren Konzepten sollen nicht regelmäßig Erträge aus den neuen Nutzungen

ante zu berücksichtigen, damit die Vorhabenträgerin diesen Planungsgewinn unmittelbar dem Denkmalschutz von Schloss und Schlosspark zuleitet. Damit können die erhaltenden Maßnahmen kurzfristig abgeschlossen werden und vergrößern den Sanierungsstau nicht noch weiter. Bisher scheint erstaunlicher Weise nur vorgesehen zu sein, dass lediglich der mögliche Gewinn aus dem zukünftigen Betrieb eines noch zu errichtenden Luxusresorts anteilig für Denkmalschutzzwecke verwendet werden soll.

Doch bereits aus der Bodenwertsteigerung für das Baufeld 12, das Schloss und den Schlosspark würde der Schlossverwaltung ein Planungsgewinn und damit ein Vermögenszuwachs zufließen, der sich aus der vollständigen Streichung bisheriger Nutzungseinschränkungen ergibt. Durch die vorgesehene Ermöglichung von Gastronomie und Beherbergung sowie die vervielfachte Ausweitung der Wohneinheiten ist von einer beträchtlichen Bodenwertsteigerung auszugehen. Aus Expertensicht dürfte sich diese Bodenwertsteigerung, konservativ geschätzt, in einer Größenordnung von 250 € pro Quadratmeter (oder sogar mehr) bewegen. Genaue Werte können durch neutrale Gutachten ermittelt werden. Auf Basis des genannten Werts und bei der vorgesehenen Betriebsfläche von 18.000 m² ergibt sich eine Bodenwertsteigerung (netto) von 4,5 Millionen €, die dem Eigentümer allein aus dem möglicherweise veränderten Bebauungsplan zufließt und zudem noch steuerfrei wäre.

Würde nun von der Vorhabenträgerin oder ihren kaufmännischen Ratgebern vorgebracht, dass diese Bodenwertsteigerung nicht maßgeblich sei, weil dadurch keine liquiden Mittel entstünden, so wäre dem entgegenzuhalten, dass einem versierten Projektplaner mit steuerlicher Expertise gewiss diverse Betriebsmodelle zwischen Vorhabenträgerin und allfälligen externen Investoren einfallen, die der Vorhabenträgerin die Bodenwertsteigerung als Eigenkapital zur Verfügung stellt. Anders ausgedrückt: Die Bebauungsplanänderung führt zu einer Bodenwertsteigerung und diese führt wiederum zu Eigenkapital der Vorhabenträgerin, das vollständig für das Luxusresort eingesetzt werden kann und quasi aufwandslos entsteht. Als Bürger der Stadt Freiburg würden wir dies als ungerechtfertigte städtische Subvention für ein kommerzielles Vorhaben empfinden - ohne jedwede Gegenleistung.

Fazit: Durch „geschickte“ gesellschafts- und steuerrechtliche Regelungen, sowohl hinsichtlich der Investitionen als auch des anschließenden Betriebs, steht der Vorhabenträgerin damit eine Summe zur Verfügung, die unseres Erach-

in eine schrittweise Sanierung investiert werden, sondern die Sanierung der Außenhülle des Schlosses und der Deckengemälde erfolgt en bloc vorab.

Auch ein künftiger neuer Eigentümer wäre an den vorliegenden Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag gebunden, weil ein Wechsel des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich ist und verweigert werden darf, wenn ein neuer Vorhabenträger das Vorhaben nicht umsetzen will. Überdies kann der Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufgehoben werden, wenn das Vorhaben nicht umgesetzt wird. Damit wäre die Bodenwertsteigerung wieder verloren. Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zum Angebotsbebauungsplan

tens ganz oder größtenteils für sofortige Maßnahmen zum Denkmalschutz von Schloss und Schlosspark eingesetzt werden müsste, falls die Bebauungsplanänderung für das privatwirtschaftliche Vorhaben genehmigt wird. Beim Informationsabend der Vorhabenträgerin (17.07.2018) wurde auf unsere Nachfrage von ihr und ihrer Rechtsvertretung eine Betriebspflicht oder jedwede längerfristige Festlegung auf einen Veräußerungsverzicht abgelehnt. Im Wissen, dass derartige Verpflichtungen sowohl rechtlich als auch persönlich nicht einfach einzugehen sind, möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass spätestens der jederzeit mögliche Verkauf der Betriebsflächen die Realisierung der Bodenwertsteigerung und einen Planungsgewinn ermöglicht, ohne dass diese stattlichen Beträge derzeit oder künftig für den Denkmalschutz verwendet werden müssen. Wir fordern deshalb die Stadt- und Bauverwaltung auf, die Abschöpfung der Bodenwertsteigerung zum Zwecke des Denkmalschutzes durchzuführen und nicht nur auf die möglichen Erlöse des späteren Betriebs zu setzen. Ansonsten würde der Fehler von 2002 zum Nachteil des Gemeinwohls wiederholt.	
B.2.5 Städtebauliche Qualität des Vorhabens Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten. Der weiterhin gültige Bebauungsplan 3-63 formuliert eine klare Zielsetzung: „Zwischen der historischen Parkanlage mit den Gebäuden am Schloss und der Neubebauung (gemeint ist der Hirschenhofweg und der Johann-Jakob-Fechter-Weg) sollte eine optisch wirksame Zäsur geschaffen werden.“ (Anlage 1 Punkt 4.1.2 Seite 14, ähnlich unter 2.1 Seite 3). Weiter (Anlage 1 Punkt 5 Seite 17): „Der Park bietet Qualitäten, die mit besonderer Rücksicht auf historische Bezüge und ökologische Belange umgestaltet bzw. aufgewertet sollten. ... Beide Bereiche - Park und das Gebiet der geplanten Neubebauung - sind klar gegeneinander abzugrenzen“. Mit dem „Planungsstachel“ in östlicher Richtung durch ein zusätzliches Gebäude, für das kein Baufenster gegeben ist, und großzügig ausgewiesene Stellflächen für Kraftfahrzeuge wird diese Zäsur um etwa die Hälfte reduziert, was den Charakter des Schlossparks völlig verändert.	Das östliche Gebäude ist in der aktuellen Planung im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung entfallen. Der östliche Parkplatz bleibt eine reine Freifläche und wird eingegrünt. Damit verbleibt eine ausreichende ‚Zäsur‘, um die Nutzungen und Gebäude auf dem Schlossareal von der östlichen Bebauung zu trennen. Das Ziel des Plans Nr. 3-63 von 2003 wird somit weiterhin erfüllt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es in den Nachkriegsjahrzehnten im östlichen Teil des Parks eine Bebauung mit Gewächshäusern gab und hier einst auch die Orangerie stand. Die Notwendigkeit einer ‚Zäsur‘, die den östlichen Teil des Parks unbebaut lässt, ist damit jedenfalls aus siedlungshistorischen Gründen oder aus Denkmalgründen nicht zwingend abzuleiten. Die städtebaulichen Ziele, die die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt sind der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Schlossensembles, die Schaffung eines hochwertigen Tourismusangebots, die Sicherung und Stärkung der zumindest temporären Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit, die Schaffung eines gastronomischen und Erhaltung des kulturellen Angebots für den Ortsteil Ebnet, sowie die Erhaltung und langfristige Sicherung des Parks als innerstädtische Grün- und Freifläche. Die Aussage des Baubürgermeisters trifft zu. Der Kern des denkmalgeschützten Schlossparks nördlich des

Dieser östliche Planungsstachel wirkt wie die Eins-zu-Eins-Übernahme der Planungen seitens des Vorhabenträgerin, ohne dass das Stadtplanungsamt bislang eigene städteplanerische Überlegungen angestellt hat, die einem geänderten Bebauungsplan aber zugrunde liegen müssen und die sich in diesem Fall maßgeblich am bestehenden Bebauungsplan 3-63 und nicht an privatwirtschaftlichen Optimierungen der Vorhabenträgerin orientieren müssen.

Zudem ist auf ein Schreiben von Baubürgermeister Prof. Dr. Haag an den Gemeinderat (09.10.2017) zu erinnern „Selbstverständlich soll auch der Schlosspark mit Ausnahme der bereits bestehenden Baurechte als Freiraum erhalten bleiben.“ Diese Zusage deckt sich nicht mit den gegenwärtig vorliegenden Planungen der Vorhabenträgerin. Zum einen ist auf den bereits erwähnten Planungsstachel mit einem zusätzlichen Gebäude außerhalb der Baufenster zu verweisen. Zum zweiten auf die historisch wertvolle und denkmalgeschützte Fläche im Schlosspark (nordöstlich des heutigen Landwirtschaftsgebäudes). Es ist keinerlei sachliche Begründung zu erkennen, weshalb diese Fläche aus dem bisher gültigen Bebauungsplan 3-63 herausgenommen werden soll, da sie zum Kerngebiet des Schlossparks gehört und einen ökologisch wertvollen alten Baumbestand enthält.

Unter Abwägungsgesichtspunkten ist die Ausgangslage zu berücksichtigen, die in der Drucksache G-18/240 (Seite 3) bestätigt wird. „Dem Schlosspark kommt eine immer wichtigere Funktion als Grünfläche im städtebaulichen Gesamtgefüge zu.“ In der Kurzbegründung zu dieser Drucksache (Seite 4-5) wird dies als Zielsetzung bekräftigt: „Den Park in seiner Funktion als unbebaute Grün- und Ausgleichsfläche zu erhalten und zu stärken.... Die Nutzungskonzeption muss den Park einschließlich Baumbestand

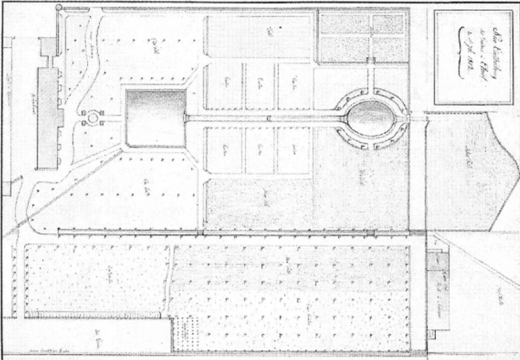
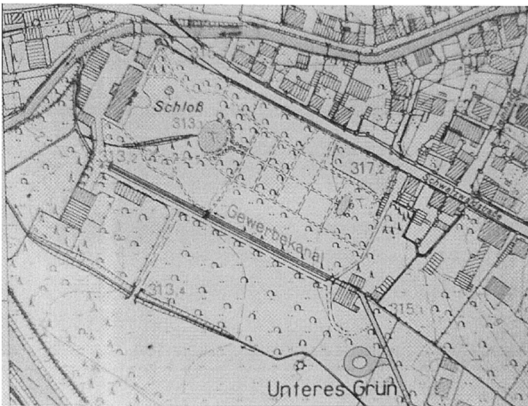
Runzkanalwegs bleibt unverändert erhalten –Der südliche Teil des Parks bleibt ebenfalls weitgehend erhalten. Leidglich das bisher nicht ausgenutzte östliche ‚Baufenster‘ wird etwas vergrößert und östlich davon geht Parkfläche für die neu Stellplatzanlage verloren. Das war im Rahmen des vorhabenbezogenen Konzepts ein auf andere Weise nicht lösbarer Konflikt. Denn eine wirtschaftliche Nutzung des Areals benötigt Gäste. Für diese wiederum sind Stellplätze nötig, die anderweitig nicht unterzubringen sind. Im Schlosshof werden die Stellplätze für die öffentlichen Nutzungen (Gaststätte, Veranstaltungen) benötigt. Würden sie für die Beherbergungsgäste verwendet, entfielen alle öffentlichen Nutzungen und das Schlossareal würde seine soziale und städtebauliche Funktion für Ebnet teilweise verlieren.

Westlich des Schlosshofes sind weitgehend HQ-100-Flächen, die nicht überbaut werden können. Der denkmalgeschützte Teil des Parks ist aus Denkmalgründen in der Sichtachse von Osten auf die Schauseite des Schlosses für Parkplätze ungeeignet und im südöstlichen Teil des Areals finden sich naturschutzfachlich hochwertige Wiesen- und Heckenstrukturen. Eine zunächst geplante Unterbringung der Stellplätze in einer TG unter den Neubauten scheidet wegen der damit verbundenen Eingriffe in das Grundwasser aus. Somit verblieb nur noch der westliche, naturschutzfachlich weniger wertvolle Teil der Wiese südlich des Runzkanalwegs (künftig: „Schlossparkallee“) als Möglichkeit für eine ausreichend große Stellplatzanlage für die Beherbergungsgäste.

In der Summe wird nur ein untergeordneter Teil von deutlich weniger als 10% der nach dem Bebauungsplan von 2003 festgesetzten Freiflächen künftig überbaut, so dass die grundsätzliche Funktion der Freifläche erhalten bleibt. Falsch ist die Aussage, eine bereits ausgewiesene Ausgleichsfläche sei „nicht verhandelbar“. Auch in ausgewiesene Ausgleichsflächen darf eingegriffen werden, wenn keine Alternativen zur Verfügung stehen. Sowohl Eingriffe in die vorhandenen Ausgleichsflächen als auch Eingriffe, die durch das neue Vorhaben verursacht werden, müssen ausgeglichen werden. Dies wurde in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Vom Verfahren nach § 13a BauGB wurde inzwischen abgesehen und auf das Regelverfahren umgestellt. Einer Änderung des FNP im Parallelverfahren bedarf es gleichwohl nicht, weil der Bebauungsplan aus ihm 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. Inhaltlich lässt der vorliegende VEP nur Nutzungen zu, die

und die Freiflächen so weit als möglich schonen. ... Die Freiflächenfunktion des Ebnetter Schlossparks solle trotz der Inanspruchnahme für die Überbauung mit einigen Funktionsgebäuden erhalten bleiben." Vor diesem Hintergrund bedeutet der östliche Planungstachel und die Einbeziehung der Fläche nördlich des heutigen Betriebsgebäudes eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Freiflächenfunktion, zumal diese Bereiche als bereits feststehende Ausgleichsflächen nicht verhandelbar sind. Bestätigt wird dies durch den Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg, in dem wesentliche Bereiche, die zum Betrieb des Luxusresorts mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich von der Vorhabenträgerin als erforderlich angesehen werden, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt sind. In der Kurzbegründung zur Drucksache G-18/240 (Seite 8) wird diese Problematik und die vollkommen veränderte Zweckbestimmung von Baufeld 12 zwar erwähnt, doch erstaunlicher Weise als nebensächlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits oben genannten Ausführungen zur fehlenden Begründung für ein beschleunigtes Verfahren nach BauGB §§ 13 bzw. 13a verwiesen. Als Bürger der Stadt Freiburg stellen wir uns auch die Frage, warum mit erheblichem Aufwand der Verwaltung ein Flächennutzungsplan erstellt wird, um bei den erstbesten „Störungen“, in diesem Fall durch einen rein privatwirtschaftliche Nutzungszweck, sofort wieder davon abzuweichen, und diesen, um dem formellen Verfahren Rechnung zu tragen, zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.	auch im MI, im MD, im MU oder im MK zulässig wären, so dass er aus der M-Darstellung des FNP entwickelt ist.
B.2.6 Zuwegung über den Johann-Jakob-Fechter-Weg (JJF) Es gibt eine ganze Reihe von Gründen, weshalb diese Zuwegung für das Luxusresort mit Gastronomiebetrieb keine Alternative ist.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Der JJF-Weg ist die beste Alternative für die Zuwegung von Osten.
B.2.7 Die Zufahrt über den herrschaftlichen Haupteingang, die Schlossbrücke, ist dem Zugang durch die Hintertür, über einen unbefestigten Weg, vorzuziehen. Schon immer wurde die Zufahrt zum Schloss und den umgebenden Gebäuden auf dem direkten Weg durchgeführt, was auch durch die Adresse in der Schwarzwaldstraße 278 zum Ausdruck kommt.	. Die Schauseite des Schlosses ist die Ostseite und von dort reisten seit jeher die Gäste an. Der Westeingang ist nicht der herrschaftliche Eingang, sondern der Hintereingang für das Personal. Im Osten befanden sich daher auch das historische Torhaus und der Torbogen sowie das Tor mit den beiden Pfeilern, dass erst später im Zuge einer historisierenden Rekonstruktion der Schlosshofmauer vor die Brücke über den Eschbach umgesetzt wurde. Dort ist nicht sein originaerer Standort.
B.2.8 Entsprechend den Regelungen und der Rechtsprechung rund um die TA Lärm ist die Zuwegung stets über den nächsten öffentlichen Straßenanschluss durchzuführen. Dieser befindet sich bei der Schlossbrücke an der Kreuzung der	Dass die TA Lärm und die Rechtsprechung hierzu immer die kürzeste Zuwegung zur nächsten öffentlichen Straße verlangt, trifft nicht zu. Dies könnte sich allenfalls mittelbar aus dem Gebot der Konfliktminimierung ergeben,

Schwarzwaldstraße und der Straße „Am Schloss“. Dies wurde übrigens vom ehemaligen Leiter des Baurechtsamts, Herrn Prof. Dr. Engel, in einem Telefonat im Juli 2017 bestätigt.	wenn eine längere Zufahrt zu mehr Lärmimmissionen und mehr Lärmkonflikten führen würde.
B.2.9 Die Behauptung seitens der Schlossverwaltung, es bestünden historische Wegerechte von Osten, ist nicht zutreffend oder müsste erst noch durch aussagekräftige Belege nachgewiesen werden. Ansonsten bliebe die in der Drucksache G-18/240 (§ 5.2 Seite 13) getroffene Aussage eine reine Zweckbehauptung, sowohl hinsichtlich der Baustellenandienung als auch der Zufahrt für den Betrieb des Luxusresorts, die jedwede Abwägung anderer Interessen als die der Vorhabenträgerin vermissen lässt. Weder die Gartenplanung aus dem Jahr 1812 noch die Deutsche Grundkarte aus dem Jahr 1995 - siehe die beiden Abbildungen unten - zeigen einen üblichen Zugang zum Schloss und seinen landwirtschaftlichen Gebäuden von der Ostseite. Dieser übliche Zugang lag zumindest in den letzten 200 Jahren durchgehend an der nordwestlichen Ecke des heutigen Planungsgebiets - über die Schlossbrücke.  Garten von Schloss Ebnet (1812)  Deutsche Grundkarte (1995) Die „historische“ Situation wird auch durch die beiden unten dargestellten Motive belegt. Das Foto aus den 1970er Jahren zeigt die sehr beschränkte Zuwegung von Osten durch ein kleines Tor, das stets geschlossen war, als Bestandteil der damals noch deutlich längeren	Das Schlossareal wird einerseits über die Eschbachbrücke im Westen und über den Johann-Jakob-Fechter-Weg im Osten erschlossen. Um die Verkehrsbelastung zu entzerren und um den internen Verkehr im Areal und den Parksuchverkehr zu minimieren, sieht das Verkehrskonzept vor, dass beide Zufahrten genutzt werden. Auf der neu geplanten Stellplatzanlage im Osten sind die Parkplätze für die Beherbergungsgäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken. Dabei wird die Bebauung westlich des Schlosses den höheren Lärmimmissionen ausgesetzt ist, weil zugunsten der östlichen Anwohner der JJF-Weg nachts nicht genutzt werden soll und der gesamte Nachverkehr des Schlossareals über die Westseite abgewickelt wird. In diesem Plan ist die östliche Zuwegung gut erkennbar. Auch hier erfolgt eine Zuwegung von Osten. Zutreffend ist, dass zwischenzeitlich die westliche Zufahrt an Bedeutung gewann, weil sie der Stadtseite zugewandt war.

Schlossmauer. Hinter dem geschlossenen Tor gab es lediglich noch Trampelpfade und Feldwege. Hingegen belegt das Gemälde aus dem 19. Jahrhundert den durchgängig üblichen „herrschaftlichen“ Zugang über die Schlossbrücke direkt in den Schlosshof und die Zuwegung für die angrenzenden Wirtschaftsgebäude.



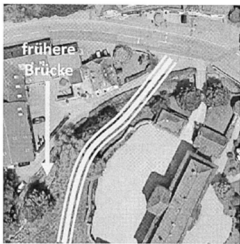
B.2.10 Diese historische Situation wird explizit und unzweifelhaft auch im Bebauungsplan 3-63 bestätigt. Dort ist an mehreren Stellen für den Schlosspark nur von Fußwegen, nicht aber von Fahrwegen die Rede. Beispielhaft sei auf die erste Seite der Anlage 1 des Bebauungsplans verwiesen: „Mit dem Bebauungsplan verbindet sich weiterhin die Absicht, die schon jetzt vorhandenen, zum Teil auf privatem Schlossgelände liegenden Fußwege zu ergänzen und mit dem überörtlichen Fußwegesystem zu verknüpfen.“ Wie bereits erwähnt, finden sich gleichlautende Formulierungen an weiteren Stellen des gültigen Bebauungsplans (z.B. §§ 1.1, 2.1, 3). Da diese Fußwege außerhalb des Bereichs der geplanten Bebauungsplanänderung liegen, ist eine östliche Zufahrt nicht statthaft, weder für das Luxusresort noch für die Gastronomie.

Ein neu aufgestellter Bebauungsplan darf auch neue Ziele verfolgen und ist nicht an den Vorgängerplan gebunden.

B.2.11 Auch die Aussagen des Bebauungsplans 3-63 zur inneren Erschließung bestätigen, dass eine Zufahrt zum Schloss und den dortigen Wirtschaftsgebäuden von Osten her nicht zulässig ist (Anlage 1 Punkt 3 Seite 8): „Die Erschließung von Teilen des Baufelds 1 sowie des Schlossparks selbst erfolgt - ausgehend von der

Das Schlossareal wird einerseits über die Eschbachbrücke im Westen und über den Johann-Jakob-Fechter-Weg im Osten erschlossen. Um die Verkehrsbelastung zu entzerren und um den internen Verkehr im Areal und den Parksuchverkehr zu minimieren, sieht das Verkehrskonzept vor, dass beide Zufahrten genutzt werden. Auf der neu geplanten Stellplatzanlage im Osten sind die

	Schwarzwaldstraße - über einen privaten Erschließungsweg." Gemeint ist der heutige Johann-Jakob-Fechter-Weg. Die Betonung liegt auf „sowie des Schlossparks". Damit explizit ausgeschlossen ist die innere Erschließung für das Schloss selbst und die Gebäude des zukünftigen Luxusresorts, die im Baufeld 12 liegen. Weil der Bebauungsplan von 2002 außerhalb dieses Baufelds nicht geändert wird, gilt diese innere Erschließung weiter, womit das Schloss sowie ein allfälliges Luxusresort nicht ostseitig angefahren werden dürfen.
B.2.12 Dass diese Logik der inneren Erschließung erklärte Absicht der Bauverwaltung ist, zeigt nicht nur der Bebauungsplan von 2002, sondern auch die begrenzte Nutzung der Schlossscheune entsprechend der Betriebsgenehmigung von 2010, die uns als Anwohner mit Schreiben des Baurechtsamts (21.12.2010) zur Verfügung gestellt wurde. Dort steht (0.9.03F): „Zu- und Abfahrten über den JJF-Weg und den Hirschenhofweg sind nicht zulässig. Dies gilt auch für den Anlieferverkehr etc. Der zum JJF-Weg hin bestehende Zugang darf nur als Fuß- und Radweg benutzt werden. Die Zu- und Abfahrten zu und von den notwendigen Stellplätzen im Schlosshof haben ausschließlich direkt von der Schwarzwaldstraße aus über die bestehende Brücke über den Eschbach zu erfolgen." Diese Regelung wurde im Vergleich zwischen Bauverwaltung und Schlossverwaltung (06.06.2014) explizit bestätigt, die sich in Punkt vier auch auf die Nutzung der Schlossscheune im Sinne der o.g. genannten Betriebsgenehmigung und damit auch der Zufahrtsgebote und -verbote bezieht. Mit Blick auf die Laufzeit dieses Vergleichs, der von der Bauverwaltung dem Wesen nach weiterhin als maßgeblich angesehen wird, besteht seit 2002, bestätigt in 2010 und 2014, ein Zufahrtsverbot von Osten. Wenn die Schlossverwaltung diesen Zustand als misslich ansieht, weil er sich auf einem Privatweg bezieht, der ihr Eigentum ist, dann ist darauf hinzuweisen, dass dies im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 3-63 in der Zeit vor 2002 stattgefunden hat, welches zu Regelungen führte, die für die Käufer der Grundstücke im Neubaugebiet ein wesentliches Entscheidungskriterium gewesen sind und die auch den damals erzielten Kaufpreis mitbestimmten. Und die im Falle einer veränderten inneren Erschließung für das Baufeld 12 zu täglichen und nächtlichen Beeinträchtigungen, besonders am Wochenende, sowie zu wesentlichen Wertverlusten führen würden, ohne dass ein Ausgleich dafür stattfinden würde. Es wäre aber ohnehin nicht begründbar, wie unter dem Gebot der Abwägung von den bisher gültigen Regelungen zur inneren Erschließung abgewichen werden	Parkplätze für die Beherbergungsgäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken. Die Zufahrtsregelung im Vergleich von 2014 diene der nachbarlichen Befriedung im Zusammenhang mit Lärmkonflikten der früher in der Zehntscheune durchgeführten Hochzeitsfeiern, die es künftig in dieser Form nicht mehr geben wird. Der Vergleich war überdies zeitlich befristet und ist inzwischen ausgelaufen, weil schon damals eine langfristige planerische Lösung für die Nutzung des Schlossareals angestrebt wurde. Der Vergleich spielt daher für die aktuelle Abwägung als solcher keine Rolle mehr.

kann, zumal der Bebauungsplan 3-63 im Bereich des Johann-Jakob-Fechter-Wegs weiterhin maßgeblich ist.	
B.2.13 Der Hinweis seitens der Bauverwaltung auf den Erschließungsanspruch der Vorhabenträgerin ist rechtlich zu überdenken. Ein Grundstückseigentümer im überplanten Innenbereich hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass die Stadt sein Grundstück überhaupt erschließt (§ 123 Abs. 3 BauGB). Demzufolge hat die Schlossverwaltung noch weniger einen Anspruch auf eine ganz bestimmte Erschließung, wenn es auch andere, für Dritte weniger belastende Möglichkeiten gibt. Und diese weniger belastende Möglichkeit ist eindeutig gegeben: Entweder über eine ohnehin erforderliche Ertüchtigung der Schlossbrücke samt Zufahrt über den Haupteingang des Schlosshofs. Oder über eine Parallelverbindung westlich der Schlosshofumrandung, wie sie in der untenstehenden Abbildung skizziert ist.  • TA Lärm verlangt die Anbindung an <u>nächste</u> öffentliche Verkehrsfläche • Brücke über den Eschbach <u>nicht</u> wesentlich teurer als eine „Verstraßung“ von Osten • <u>Entlastung</u> des historischen Schlosshofs vom Durchfahrtsverkehr • alte Schlossbrücke als <u>getrennte</u> Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer  Alle diese Aspekte beziehen sich nicht nur auf die Zuwegung für den späteren Betrieb des Luxusresorts mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich, sondern auch auf die Bauphase für dessen Erstellung, die, wie zu vernehmen ist, mindestens zwei Jahre dauern soll. Aus der Abwägung heraus wäre nicht zu begründen, wie diese alltägliche Belastung durch Schwerlastverkehr - Lärm und Dreck - für die Anwohner mit den dort lebenden Kindern sowie dem Kindergarten in der Papiermühle als zumutbar angesehen werden kann. Zudem würde die Ein- und Ausfahrtsituation aus den jeweiligen Stellplätzen sowie in die Schwarzwaldstraße mit Baustellenverkehr deutlich gefährlicher werden. Diesen Punkt abschließend ist zu vermuten, dass seitens der Vorhabenträgerin ganz bewusst eine zweite, bisher nicht zulässige Zufahrt für das Baufeld 12 erzwungen werden soll, die unabhängig von der Zufahrt über den Schlosshof ist. Unter der Annahme, dass künftig	Die Schlosseigentümerin als Vorhabenträgerin macht keinen Anspruch auf Herstellung einer Erschließung durch die Stadt geltend, sondern in dem von ihr erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan eine städtebaulich, verkehrlich und lärmschutzrechtlich geprüfte Erschließungskonzeption vorschlägt, über die der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit entscheidet. Einen Rechtsanspruch auf Planänderung hat die Vorhabenträgerin nie postuliert. Der Vorschlag einer neuen Brücke und einer neuen Erschließung ist insgesamt nachteilig, weil dies zu einer erheblichen Neuversiegelung führt, lärmschutzrechtlich allein zu Lasten der westlichen Anwohner geht und eine nächtliche Zufahrt hier wegen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm unmöglich macht, weil die abschirmende Wirkung der Schlosshofmauer entfällt. Schließlich liegt die vorgeschlagene Zufahrt fast vollständig in Überschwemmungsbereichen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100), die nicht bebaut werden dürfen. Der Vorschlag ist daher rechtlich unzulässig, konzeptionell untauglich und lärmschutzrechtlich unzulässig bzw. unabgewogen, weil er einseitig allein die westlichen Anwohner belastet, um die östlichen zu schonen. Die Auffassung wird nicht geteilt. Bauen im Bestand ist Alltag und findet auch in deutlich beengteren Erschließungssituationen statt. Die Bestimmungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) sind zu berücksichtigen, mit denen sichergestellt wird, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Für den Baustellenverkehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Konzept zu erarbeiten. Fragen der Verkehrssicherheit des Baustellenverkehrs sind im Rahmen der Bauausführung zu regeln, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

zwei Betriebsteile vorgesehen sind, die weitgehend getrennt voneinander betrieben werden können, ein Betriebsteil im Schloss und ein zweiter Betriebsteil in Reithalle, Schlossscheune, etc., ist diese zweite Zufahrt für die Vorhabenträgerin wünschenswert, da sie diesen zweiten Betriebsteil dann an einen Investor veräußern und sich auf das Schloss und ihr eigenes Wohngebäude konzentrieren könnte. Damit würde sich auch die weiter oben angesprochene Bodenwertsteigerung auf recht einfache Weise materialisieren lassen, womit der Vorhabenträgerin erhebliche liquide Mittel zufließen würden. Aus Abwägungsgesichtspunkten ist stattdessen das gesamte Vorhaben eines Luxusresorts samt Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich als ein einziges Projekt anzusehen, das auch nur eine einzige Zufahrt benötigt und zwar über den Schlosshof oder die oben dargestellte Seitenanbindung direkt aus Nordwesten. Der ehemalige Leiter des Baurechtsamts, Prof. Dr. Engel, hat bereits in der Sitzung des Ortschaftsrats Ebnet (20.07.2017) die Zuwegung für das Luxusresort über die Schlossbrücke als „ausreichend“ bezeichnet (verbatim). Eine Zuwegung von Osten hätte „als Anreise durch den Schlosspark allerdings einen gewissen Charme“. Es ist nicht nachvollziehbar, wie unter Abwägungsgesichtspunkten diese subjektive Beurteilung die Lösungsfindung dominiert. Dass die Nutzung der Schlossbrücke selbst bei stärkerem Verkehrsaufkommen problemlos möglich ist, zeigt deren Nutzung als Zufahrt zu den Parkplätzen, die die Schlossverwaltung bei den Heimspielen des SC Freiburg vermietet.	Diese Annahme ist nicht richtig. Es ist zweifelhaft, ob die Statik der Brücke eine Benutzung schwererer Fahrzeuge zulässt. Dies zeigt auch die Tatsache, dass die Stadt für die Feuerwehrezufahrt für das neu gebaute Wohnhaus auf dem Schlossgelände eine Baulast über den Johann-Jakob-Fechter-Weg verlangt hat. Darüber hinaus ist die Zufahrt aufgrund der Enge des denkmalgeschützten Tores nicht für schwere und breite Fahrzeuge geeignet.
B.2.14 Fehlende Eignung des Johann-Jakob-Fechter-Wegs (JJF) als Zuwegung Herr Baubürgermeister Prof. Dr. Haag hat in einem Schreiben an die Nachbarschaft (20.03.2018) eine Zusage abgegeben, von der auszugehen ist, dass sie auch weiterhin Bestand hat: „Ich kann Ihnen versichern, dass nach derzeitigem Verfahrensstand nicht angedacht ist, den JJF-Weg auszubauen und die dortigen Anrainer mit Anliegerbeiträgen zu belegen.“ Das erste wesentliche Problem wäre die komplexe Anbindung des JJF-Wegs an die	Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung des JJF-Wegs als private Verkehrsfläche vor. Anliegerbeiträge können für Privatwege nicht erhoben werden. Der Einwand trifft nicht zu. Das Verkehrsgutachten der Fa. FWT weist nach, dass die Anbindung des JJF-Wegs an die Schwarzwaldstraße ausreichen würde, um

	Schwarzwaldstraße, die unter Abwägungsgesichtspunkten deutlich problematischer ist als die direkte Zufahrt im Bereich der Schlossbrücke. Dafür sind die folgenden vier Gründe maßgeblich:	auch den gesamten künftigen Verkehr zum Schloss zu bewältigen. Erst recht reicht sie somit dafür aus, den anteiligen Verkehr zu bewältigen, der auf diese östliche Zufahrt entfällt.
B.2.15	Die Einfahrt und Ausfahrt sind bereits heute, mit dem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen im JJF-Weg, kritisch, da die Blickbezüge im Westen durch die Schlossmauer und im Osten durch das Eckgebäude erheblich beeinträchtigt sind.	Die Aussage trifft nicht zu. Das Verkehrsgutachten von FWT hat die Befahrbarkeit des JJF-Wegs unter Berücksichtigung des baulichen Bestands (inkl. Engstellen) geprüft und kommt zum Ergebnis, dass in Anlehnung an die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die Kapazitäten auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Engstellen mehr als ausreichend sind. Die für das Vorhaben ermittelten Spitzenstundenverkehrsmengen liegen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenze.
B.2.16	Die gegenüberliegende Einfahrt in die Schäfergasse, die gleichzeitig als Einfahrt zum Gasthaus Ruh und zum dortigen Gästehaus dient, erschwert die Situation zusätzlich, zumal in diesem Bereich eine regelmäßig genutzte Bushaltestelle liegt (z.B. VAG Linie 18).	Hierzu hat das Verkehrsgutachten festgestellt, dass die ermittelten Verkehrsmengen in der Spitzenstunde auch an der folgenden Einmündung in die Schwarzwaldstraße leistungsfähig abgewickelt werden können, da die Belastungen entlang der Schwarzwaldstraße noch ausreichende Zeitlücken aufweisen. Ebenso ist eine sichere Verkehrsabwicklung bei den sehr geringen Kfz-Geschwindigkeiten für alle Verkehrsteilnehmer gegeben.
B.2.17	Unmittelbar gegenüber der Einfahrt in den JJF-Weg befindet sich ein gut besuchter Bäckereibetrieb mit zwei Stellplätzen, die bereits heute häufig zu einer Verkehrssituation führen, die als gefährlich zu bezeichnen ist.	Siehe vorstehend.
B.2.18	Nur etwa 30 Meter östlich der Einfahrt in den JJF-Weg liegt die Hauptkreuzung von Ebnet, der Schnittpunkt von Schwarzwaldstraße, Steinhaldenstraße und Hirschenhofweg, was die unter drittens charakterisierte Verkehrssituation zusätzlich erschwert, zumal an diesem Knotenpunkt das Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des alten Sportplatzes weiter zunehmen wird.	Siehe vorstehend.
B.2.19	Das zweite wesentliche Problem wären die Auflagen aus dem Bebauungsplan 3-63, nach denen der JJF-Weg in seiner gesamten Länge nicht versiegelt werden darf und die derzeit noch versiegelten Flächen zu entsiegeln sind (§§ 4.1.1, 4.1.2, Anhang 1 § 4.4, Anhang 2 § 8.2.1): „Der nördliche Eingangsbereich zum Schlosspark (gegenüber Schäfergasse) ist in seiner gesamten Fläche zwischen Torbogen und Schwarzwaldstraße zu entsiegeln und umzugestalten.... Die Entsiegelung des Zufahrtsbereichs zum Schlosspark geht als Ausgleichsmaßnahme ein.“ Folglich muss - baurechtlich seit 2002 zwingend - der nach wie vor geteerte nördliche Abschnitt des Privatwegs vom Eigentümer entsiegelt werden. Eine Versiegelung in den übrigen Bereichen ist nicht zulässig. Die Regelungen des Bebauungsplans sind nicht auslegbar, sondern eindeutig. Aus dem vom	Die teilweise Versiegelung des JJF-Weges im Einfahrtsbereich wurde entgegen dem Bebauungsplan 3-63 beibehalten, weil der Einfahrtsbereich zur Schwarzwaldstraße ansteigt und der auf dem übrigen Weg vorhandene Schotterbelag auf der Rampe durch die Autoreifen schnell abgetragen und sich Schlaglöcher bilden würden. Außerdem wäre ein geschotterter Untergrund ungünstig für das Anfahren von der Rampe in die Schwarzwaldstraße. Deshalb soll der schräge Rampenabschnitt auch künftig asphaltiert bleiben. Die im –Plan 3-63 von 2003 vorgesehene vollständige Entsiegelung entfällt. Dies wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des vorliegenden VEP berücksichtigt. Dafür erfolgt ein Ausgleich an anderer Stelle. Auf den Umweltbericht und die dortigen Ausführungen zum Ausgleichskonzept einschließlich der Aufarbeitung der Ausgleichsdefizite aus dem Plan von 2003 wird verwiesen.

Gemeinderat verabschiedeten Aufstellungsbeschluss (Drucksache G-18/240) ergeben sich in dieser Sache keine Änderungen, da der JJF-Weg außerhalb des Planungsgebiets liegt. Da diese Entsiegelung bislang nicht erfolgt ist, ist unsererseits gegen den Eigentümer des Privatwegs inzwischen eine Anzeige erstattet worden (Schreiben vom 25.10. und 31.10.2018), die sich nach Auskunft der Baurechtsamts derzeit in einem Bußgeldverfahren befindet.

Übrigens: Darauf hat bereits die Umwelterheblichkeitsprüfung (03.04.2018) implizit aufmerksam gemacht: „Bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan 3-63 müssen auf ihre Umsetzung überprüft und gegebenenfalls noch hergestellt werden.“

2.6 Sonstige Sachgüter (u.a. Versorgung und Entsorgung)

Sind von der Planung sonstige Sachgüter betroffen?	☒ ja ☐ nein
falls ja: Bereits festgesetzte Ausgleichsflächen zu B-plan 3-63 „Ortsmitte Ebnet“	
Art des Sachguts	Hinweise
Bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem B-plan 3-63 „Ortsmitte Ebnet“ müssen auf ihre Umsetzung überprüft und gegebenenfalls noch hergestellt werden, bzw. bei Überlagerung mit der aktuellen Planung an anderer Stelle gleichwertig hergestellt werden.	

Die Aussage, dass eine Versiegelung des JJF-Weges grundsätzlich nicht zulässig wäre, trifft nicht zu. Würde anderweitig Ausgleich erbracht, könnte der JJF-Weg auch asphaltiert werden. Davon wird derzeit allerdings abgesehen, da dies mit hohen Kosten verbunden wäre und dann auch eine Straßenentwässerung errichtet werden müsste.

Das ist erfolgt. Siehe dazu den Umweltbericht.

B.2.20 Das dritte wesentliche Problem wäre die Durchfahrtsituation des JJF-Wegs selbst, der vor dem Knick im Bereich der Papiermühle an keiner Stelle breiter als 5 Meter ist und damit keinerlei Möglichkeiten für einen angemessenen Fußgängerschutz gewährt. Im Verlauf befinden sich direkt angrenzend 15 Carports bzw. Stellplätze, für die sich die Rangiermöglichkeiten im Falle eines erhöhten Verkehrsaufkommens wesentlich erschweren würden (siehe die Abbildung unten). Zumal sich in diesem Bereich durch ortsunkundigen Verkehr -infolge von Elternfahrten des Kindergartens in der Papiermühle und von Seminarteilnehmern der AIM-Akademie im sogenannten oberen Torhaus -fast jeden Tag komplexe Verkehrssituationen ergeben. Eine Verbreiterung des JJF-Wegs ist durch die Eigentumsverhältnisse der beidseitig anliegenden Grundstücke nicht möglich und würde auch von sämtlichen Anwohnern des Privatwegs abgelehnt.

Das Verkehrsgutachten der Fa. FWT hat nachgewiesen, dass der JJF-Weg den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann. Schmale Anwohnerstraßen, die nicht überall Gegenverkehr ermöglichen und Rücksichtnahme beim Rangieren erfordern, sind in vielen Wohngebieten üblich und funktionieren. Die Verkehrsfrequenzen im JJF-Weg sind im Vergleich zu vielen öffentlichen Straßen immer noch gering.

 • vor der Papiermühle nirgends breiter als 5 Meter • 15 direkt angrenzende Carports/Stellplätze • Kindergarten in der Papiermühle	
B.2.21 Das vierte wesentliche Problem wäre die Lärmbelastung der Anwohner durch eine östliche Zufahrt. In der Drucksache G-18/240 (§ 6 Seite 14) wird auf ein von der Vorhabenträgerin veranlassstes Lärmgutachten verwiesen, das jedoch keinerlei Beweiskraft hat, weil nicht von der Unabhängigkeit des Gutachters ausgegangen werden kann. In jedem Fall wäre eine neutrale und nicht interessengeleitete Begutachtung durch einen ausgewiesenen Experten vorzunehmen, dessen Methode und Resultate auch den Anwohnern verfügbar gemacht werden muss. Dabei wäre auch eine realistische Einschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Luxusresort mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich vorzunehmen, das aus Ferienwohnungsgästen, Restaurantbesuchern, externen Dienstleistern für diese Bereiche sowie den Mitarbeitern besteht und das nicht - wie von der Vorhabenträgerin und ihrer Rechtsvertretung in der Informationsveranstaltung (17.07.2018) - verniedlicht werden darf, zumal der unbefestigte JJF-Weg bereits heute recht geräuschvoll ist. Nicht zu vergessen ist die privatrechtliche Situation des JJF-Wegs, die den Eigentümer des Privatweges in seinen Möglichkeiten einschränkt. Zum einen hat er in einer notariellen Vereinbarung bei den Anliegern den Eindruck erweckt, dass der Ausbauzustand endgültig sei. Zum zweiten hat er den Eigentümern des Hauses Schwarzwaldstraße 296 in einem Vertrag die Parkmöglichkeiten entlang des JJF-Wegs zugestanden, was dessen fahrbare Breite von 5 m auf weniger als viereinhalb Meter beschränkt (die grundbuchrechtliche Eintragung befindet sich absehbar in der gerichtlichen Klärung).	Das Lärmgutachten des Büros Heine + Jud weist nach, dass im Tageszeitraum die Richtwerte der TA Lärm, deren Geltung zugunsten der Anwohner unterstellt wurde (nach der Verkehrslärmschutzverordnung wären deutlich höhere Grenzwerte zulässig), diese Richtwerte eingehalten werden. Das Büro wurde, wie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen üblich, von der Vorhabenträgerin beauftragt, allerdings erst nach Zustimmung der Stadt Freiburg, wie bei der Auswahl aller anderen Fachbüros für die Erarbeitung der Umweltgutachten auch. Das Büro ist über die Landesgrenzen hinaus anerkannt und war im Übrigen auch für die Stadt Freiburg bei der Erstellung des stadtweiten Lärmaktionsplanes tätig. Das Lärmgutachten baut auf den Verkehrszahlen des Verkehrsgutachtens auf. Von der privatrechtlichen Situation bzw. den Inhalten der privatrechtlichen Verträge hat die Stadt keine Kenntnis und kann daher dazu auch keine Stellung nehmen. Nach Mitteilung der Vorhabenträgerin wurde keinem der Käufer der Grundstücke entlang des JJF-Weges Parkmöglichkeiten auf dem Weg zugestanden. Dagegen ist unstrittig, dass allen Käufern Überfahrtsrechte eingeräumt wurden. , Die Bestimmungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) sind zu berücksichtigen, mit denen sichergestellt wird, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Für den Baustellenverkehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Konzept zu erarbeiten. Es gibt technische und organisatorische Möglichkeiten, die von Baustellen und ihren Zuwegungen ausgehenden Konflikte zu minimieren. Dies zu regeln, ist aber nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Ferner sei darauf verwiesen, dass die Minimierung von Bauimmissionskonflikten z.B. durch die Reduzierung der täglichen Arbeitszeiten in aller Regel dazu führt, dass sich die zeitliche Dauer der Bauarbeiten erhöht und die Anwohner zwar geringere Beeinträchtigungen hinzunehmen haben, dies aber ggf. deutlich länger.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch eine allfällige Zuwegung von Osten, auch bereits in der mehrjährigen Bauphase, muss die Bauverwaltung bereits im Bebauungsplanverfahren beachten. Das Gebot der Konfliktbewältigung schreibt vor, dass die Bauleitplanung keine Konflikte hervorrufen darf, die letztlich ungelöst bleiben (Reidt in Bracher et al, Bauplanungsrecht, 8. Auflage, 2014, Rn 828ff). Die Stadt Freiburg muss daher bereits im Planungsverfahren prüfen und abwägen, ob der durch die Planung hervorgerufene Konflikt zwischen der von der Vorhabenträgerin im Gegensatz zum Bebauungsplan 3-63 gewünschten Zuwegung und der umliegenden Wohnnutzung bereits im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann.	
B.2.22 Stellplätze mitten im Schlosspark Für das Luxusresort mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich ist eine beträchtliche Anzahl von Stellplätzen erforderlich. Die uns bekannten Planungen hierzu haben sich mehrfach verändert und können derzeit nicht als maßgeblich angesehen werden. Der ehemalige Leiter des Baurechtsamts, Prof. Dr. Engel, meinte in einer Sitzung des Ortschaftsrats Ebnet (20.07.2017), diese Stellplätze seien „unpassend im engen Umfeld des Schlosses“. In der Drucksache G-18/240 (Seite 13) werden die Stellplätze „weitgehend im Schlosspark und auf einer begrenzten zusätzlichen Parkfläche östlich des neuen zentralen Resortplatzes“ dargestellt. Die baurechtliche Problematik einer solchen Lösung ist bereits im Punkt „Städtebauliche Qualität des Vorhabens“ dargestellt worden - siehe den Aspekt „Planungsstachel“. Erneut scheint die Abwägung der Bauverwaltung einseitig zugunsten der Vorhabenträgerin (und ihrer Resortgäste) und nachteilig für die Anwohner in den nahen Wohngebieten östlich des Schlossparks auszufallen. Dies ist baurechtlich nicht zumutbar.	Siehe dazu die vorstehenden Ausführungen unter B.2.5
B.2.23 Zulässigkeit und Ausgestaltung des Gastronomiebetriebs Derzeit sind, entsprechend dem Bebauungsplan 3-63, Schank- und Speisewirtschaften im Schloss und im Baufeld 12 explizit ausgeschlossen. Allerdings sieht die Vorhabenträgerin, die über keinerlei entsprechende Betriebserfahrung verfügt, eine gastronomische Ergänzung als unumgängliche Voraussetzung für das Luxusresort an.	Die geplante Gastronomie ist Bestandteil eines stimmigen Gesamtkonzepts und trägt somit zur Stärkung der öffentlichen Zugänglichkeit des Schlossareals bei. Das gastronomische Angebot in Ebnet wird auf diese Weise ergänzt.

Dieses zusätzliche Angebot würde auf eine ohnehin bereits sehr wettbewerbsintensive Marktsituation für Gastronomiebetriebe in Freiburg treffen, besonders in Ebnet und den umliegenden Ortsteilen wie Littenweiler, wo in der jüngeren Vergangenheit recht häufig Betriebsschließungen oder Pächterwechsel stattgefunden haben. In Ebnet haben beispielsweise das Gasthaus Löwen und das Gasthaus Hirschen, das sich im Eigentum der Schlossverwaltung befunden hatte, wegen fehlender Nachfrage in den letzten Jahren geschlossen oder ihren Betrieb nicht wieder aufgenommen. Das gastronomische Angebot in Ebnet wird außerdem ab 2019 durch die Gaststätte am neuen Sportplatz ohnehin ausgeweitet. Vor diesem Hintergrund ist die Argumentation in der Drucksache G-18/240 (Kurbegründung Seite 13), es bestünde ein Bedarf weiterer Gastronomie als unbegründet zu bezeichnen. Eine solide Marktanalyse, die durch neutrale und nicht interessengeleitete Experten durchgeführt wird, ist dringend anzuraten. Erst damit könnte nachgewiesen werden, ob „die geplante Einrichtung einer Gastronomie eine Bereicherung des oft als knapp empfundenen gastronomischen Angebots in Freiburg verspricht“.

Mit der Erlaubnis für Schank- und Speisewirtschaften würden für den Schlossbereich die Regelungen der Gaststättenverordnung des Landes Baden-Württemberg gültig werden, die besonders hinsichtlich § 9 problematisch wären: „Die Sperrzeit für Schank- und Speisewirtschaften sowie für öffentliche Vergnügungsstätten beginnt um 3 Uhr. In der Nacht zum Samstag und zum Sonntag beginnt die Sperrzeit um 5 Uhr. Sie endet jeweils um 6 Uhr.“ Damit würden sowohl die Regelungen der TA Lärm als auch die der Polizeiverordnung der Stadt Freiburg ausgehebelt. Der Vorhabenträgerin wäre es prinzipiell möglich, im Luxusresort fast ohne Unterbrechung Veranstaltungen durchzuführen. Der vorgebrachte Hinweis seitens der Vorhabenträgerin, dies sei mit dem Betrieb eines Luxusresorts nicht vereinbar, ist unzulänglich. Bei der möglichen Vermietung der gesamten Anlage an eine Hochzeitsgesellschaft, für Vertriebsveranstaltungen oder andere „geschlossene Gesellschaften“ mit Eventcharakter sind keine Belastungen für andere Gäste zu erwarten, dafür aber für die Anwohner westlich, nördlich, östlich und südlich jenseits der Dreisam. Unter Abwägungsgesichtspunkten ist nicht vorstellbar, wie diese Belastung für die Nachbarschaft, besonders an den Wochenenden, baurechtlich zulässig ist.

Daher müssten - zur Abwägung der Nachbarschaftsverträglichkeit - die Ruhezeiten der TA Lärm und der Freiburger Polizeiverordnung

Die gewerberechtlichen Beschränkungen gelten parallel zu den baurechtlichen und den immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen. Sind die baurechtlichen und/oder immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen der Betriebszeiten strenger, sind diese maßgeblich für die tatsächlich zulässige Betriebsdauer. Es ist vorgesehen, die im Betriebskonzept angegebenen und dem Lärmgutachten zugrundeliegenden Betriebszeiten und die zeitliche Beschränkung der östlichen Zufahrt als vollstreckbare Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Eine Vermietung der Zehntscheune an abendliche Hochzeitsgesellschaften wird auf dieser Grundlage künftig nicht mehr möglich sein. Möglich bleiben Hochzeitsempfänge tagsüber im Anschluss an die Trauungen in der Sickinger-Kapelle.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Lärmgutachten der Fa. Heine + Jud basiert auf den Vorgaben der TA Lärm und hält diese ein. Die Ausführungen basieren allerdings auf einem Missverständnis der „Ruhezeiten“ nach der TA Lärm. Die Vorschriften hierzu wirken sich nur auf die Berechnung des Durchschnittslärmpegels am Tag in Form entsprechender Zuschläge aus. Sie führen nicht dazu, dass in diesen Zeiträumen die Immissionsrichtwerte entsprechend sinken.

Die Einwendung erkennt, dass in Bebauungsplänen betriebliche Abläufe im Einzelnen nicht festgesetzt werden

sehr eng ausgelegt werden. Dies trifft besonders für das Wochenende und dabei besonders die Sonn- und Feiertage zu, für die beispielsweise die TA Lärm mit dem Hinweis auf Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit (§ 6.5) reduzierte Lärmimmissionen in den Zeitfenstern 6:00 bis 9:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr vorsieht. Auch für die normalen Werktage wären für die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in den Zeitfenstern 6:00 bis 7:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr unter Abwägungsgesichtspunkten verbindliche und rechtlich einklagbare Einschränkungen für das Luxusresort und den Gastronomiebetrieb im abgeänderten Bebauungsplan explizit festzusetzen. Denn die Vorhabenträgerin hat bereits in einer Mail an den Stadtrat (15.10.2018) angekündigt: „Auch weiterhin werden Kulturveranstaltungen im Schloss und auf dem Gelände stattfinden, allerdings vermehrt tagsüber. Standesamtliche Trauungen und die dazugehörigen Hochzeitsempfänge tagsüber wollen wir weiterhin ermöglichen.“ Unter Abwägungsgesichtspunkten und aus der langjährigen Erfahrung mit der sehr freizügigen Interpretation verbindlicher Regelungen durch die Schlossverwaltung, machen uns diese vagen Formulierungen hellhörig, da Begriffe wie „vermehrt“ und „tagsüber“ erst dann einen Anwohnerschutz bedeuten, wenn sie in klare und eindeutige Regelungen gefasst sind, die besonders abendliche und wochenendliche Ruhezeiten verbindlich festlegen. Neben der TA Lärm muss auch die Freiburger Polizeiverordnung (§ 3) als maßgeblich berücksichtigt werden: „Schutz der Nachtruhe: Die Nachtruhe in der Stadt Freiburg i. Br. dauert von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. In dieser Zeit sind alle Betätigungen verboten, die geeignet sind, die Nachtruhe zu stören.“

In diesem Zusammenhang ist auf den Vergleich zwischen der Schlossverwaltung und der Bauverwaltung zu verweisen (06.06.2014 - Punkt 2 und Punkt 7): „Die Freiherr von Gaylingsche Verwaltung sorgt dafür, dass die Veranstaltungen nachbarschaftsverträglich unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme abgehalten werden und wird die jeweiligen Nutzer des Geländes auch hierzu verpflichten.“ „Nutzung des Schlossparks und des umliegenden Areals in nachbarschafts- und ortschaftsverträglicher Art und Weise.“ Da die Schlossverwaltung die eindeutigen Regelungen dieses Vergleichs und zum Betrieb der Schlossscheune in den letzten Jahren sowohl von der Anzahl der Veranstaltungen als auch deren Zeitrahmen deutlich überschritten hatte, haben wir für das Jahr 2018 eine Anzeige beim Baurechtsamt und Ordnungsamt der Stadt Freiburg erstattet, die sich gegenwärtig im Bußgeldverfahren befindet. In dessen Rahmen sowie beim Runden Tisch zu diesem Thema vom

können, weil Bebauungspläne nur die zulässige Nutzungsart regeln, nicht aber die Nutzungsintensität. Die Regelung von Betriebsabläufen kann daher nur über vertragliche Verpflichtungen oder in der Baugenehmigung erfolgen. Letzteres ist vorgesehen und vorzugswürdig, da bei Verstößen aus einer Genehmigung unmittelbar vollstreckt werden kann.

Nach Kenntnis der Stadtverwaltung war der Vergleich zeitlich befristet und ist inzwischen abgelaufen. Die zeitliche Befristung ergab sich daraus, dass eine vorübergehende Regelung getroffen werden sollte, bis eine dauerhafte planungsrechtliche Grundlage z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen wird.

12.09.2018 ist deutlich geworden, dass sich die Schlossverwaltung und damit die Vorhabenträgerin als Hauptverantwortliche selbst an diese eindeutigen Vereinbarungen nicht hält und damit künftige Vereinbarungen, die von der Bauverwaltung der Stadt Freiburg getroffen werden, noch klarer gefasst werden müssen, damit sie auch eingehalten werden. Dies ist auch deshalb erforderlich, damit das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nach BauNVO § 15 Abs. 1 Satz 2 gewahrt würde.

Übrigens: Die bislang fehlende Abwägung von Interessen der Vorhabenträgerin und der nachbarschaftlichen Belange wird in der Kurzbeurteilung zur Drucksache G-18/240 (Seite 6) offensichtlich: „Die Freiflächen im zentralen Bereich sollen für Außengastronomie genutzt werden. Diese sind so auszugestalten, dass sie mit dem Ruhebedürfnis der Resortgäste vereinbar sind.“ Offenbar hat das Ruhebedürfnis der Anwohner für die Bauleitplanung derzeit keinerlei Relevanz, was baurechtlich unter Abwägungsgesichtspunkten nicht hinnehmbar ist. Die Lärmproblematik ist in der Umwelterheblichkeitsprüfung (03.04.2018) bereits als problematisch erkannt worden, was im untenstehenden Auszug deutlich wird. Nur müssten den Worten auch Taten folgen, also klare und verbindliche Regelungen, die die Bauverwaltung nicht nur generell aufstellt, sondern auch konsequent nachhält, ohne sich mit dem pauschalen Argument eines Personalmangels zu exkulpieren.

2.3 Technischer Umweltschutz – Schutzgut Mensch

2.3.1 Lärm	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung hat?	☒ ja ☐ nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation zu erwarten?	☐ ja ☒ nein

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den Gaststättenlärm, insbesondere bei einer Außenbewirtschaftung, muss die Bauverwaltung bereits im Bebauungsplanverfahren beachten. Das Gebot der Konfliktbewältigung schreibt vor, dass die Bauleitplanung keine Konflikte hervorrufen darf, die letztlich ungelöst bleiben (Reidt in Bracher et al, Bauplanungsrecht, 8. Auflage, 2014, Rn 828 ff). Die Stadt Freiburg muss daher bereits im Planungsverfahren prüfen und abwägen, ob der durch die Planung hervorgerufene Konflikt zwischen der Gaststättennutzung und der umliegenden Wohnnutzung bereits im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann.

Der Gaststättenlärm einschließlich der Außengastronomie ist im Lärmgutachten der Fa. Heine + Jud geprüft und für unproblematisch befunden worden. Die Außengastronomie wird in den Innenbereich zwischen den Bestandsgebäuden (Reithalle und Zehntscheune) verlagert, wo sie gut nach allen Seiten abgeschirmt ist. Dabei wirkt sich der Schutz des Ruhebedürfnisses der Ressortgäste auch auf die Nachbarschaft aus. Denn wenn in unmittelbarer Nähe zu den künftigen Zimmern der Gäste der Gaststättenlärm zu deren Schutz reduziert wird, wirkt sich das in deutlich größerer Entfernung an den Wohngebäuden im Osten des Parks ebenfalls positiv auf die Immissionssituation aus.

Die Konfliktbewältigung erfolgt auf Basis des Lärmgutachtens der Fa. Heine + Jud. Alle Lärmkonflikte lassen sich im Bebauungsplan und/oder der Baugenehmigung lösen.

B.2.24 Begründung aus dem Denkmalschutz erfordert klare Transfervereinbarung

Wie bereits oben ausgeführt, kann die Planänderung nicht aus einem Anrecht der Vorhabenträgerin zur Erstellung eines Luxusresorts samt

Zur Sicherung der Schlosssanierung wurde bereits vorstehend (siehe Ziffer B.2.4) ausgeführt. Auf die Regelung

Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich begründet werden. Diese Möglichkeit, wenn sie sich betriebswirtschaftlich überhaupt trägt, ergibt sich allenfalls aus dem Argument, dies sei die einzige Möglichkeit zum Erhalt des Denkmalschutzobjekts Schloss Ebnet. Dazu wurden vom Bauausschuss des Gemeinderats vor dem Aufstellungsbeschluss bereits Vergleichsrechnungen eingefordert, weshalb wir diesen Aspekt hier nicht in den Vordergrund stellen, aber auf sein Resultat gespannt sind. Die Mail der Vorhabenträgerin an den Gemeinderat der Stadt Freiburg (15.10.2018), stellt damit kein freundliches Entgegenkommen dar, sondern ist eine baurechtlich gebotene Selbstverständlichkeit: „Wir sehen hier keine Probleme. Es gibt sichere vertragliche Lösungsmöglichkeiten, um die auch aus unserer Sicht berechtigten Interessen der Stadt zu wahren, dass wirklich das Schlossgebäude von den wirtschaftlichen Erträgen profitiert und saniert wird.“

Umso weniger ist zu verstehen, wie die Vorhabenträgerin in derselben Mail eingesteht, dass noch kein solider Business Case für das privatwirtschaftliche Vorhaben durchgerechnet wurde: „Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir für einen Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung erst einmal nur ein Grobkonzept erarbeitet haben und daher noch nicht zu jedem Detail ausreichende Fakten vorliegen haben. Das muss dem weiteren Planungsprozess vorbehalten bleiben. Spätestens zur Offenlage werden alle Gutachten abstimmt vorliegen und auch die Vergleichsrechnungen.“ Dieses Eingeständnis erstaunt umso mehr, weil die Vorhabenträgerin bei der Informationsveranstaltung (17.07.2018) erklärte, dass bereits eine dreijährige Konzeptionsphase mit ausgewiesenen Experten hinter ihr liege. Die Frage, die sich uns stellt, liegt auf der Hand: Wie kann ein Lösungsvorschlag als der einzig mögliche dargestellt werden, wenn nicht einmal die Verantwortlichen in der Lage sind, die ökonomischen Vorteile des privatwirtschaftlichen Vorhabens in überzeugender Weise darzustellen?

Deshalb fordern wir noch vor der Offenlage ein unabhängiges Gutachten zum Business Case für das Luxusresort, das insbesondere die wesentlichen Stellschrauben eines solchen Vorhabens realistisch und nicht interessengeleitet darstellt. Ein Gutachten, das auch die kaufmännisch gebotene Vorsicht berücksichtigt. Dieses Gutachten ist, da es um den Erhalt von Schloss Ebnet geht, nicht nur der Bauverwaltung, sondern auch dem Gemeinderat der Stadt Freiburg, dem Ortschaftsrat Ebnet und nach Möglichkeit auch den interessierten Anwohnern zur Verfügung zu stellen, damit sich alle Beteiligten ein eigenes Bild machen können, ob das Planungs-

gen im Durchführungsvertrag wird verwiesen. Ob Baurecht geschaffen wird, obliegt allein dem Gemeinderat, der über den Satzungsbeschluss befindet.

Inzwischen hat die Vorhabenträgerin eine nachvollziehbare betriebswirtschaftliche Prognose erstellt und der Stadt vorgelegt. Eine Projektentwicklung ist ein sukzessiver Prozess in dem es durchaus üblich, den Planungsstand stufenweise zu vertiefen.

vorhaben tatsächlich dem erforderlichen Denkmalschutz gerecht wird. Denn die wirtschaftliche Tragfähigkeit des privatwirtschaftlich motivierten Luxusresorts hat durch seine Bindung an den Denkmalschutz für Schloss Ebnet eine große Relevanz für die Öffentlichkeit.

Die Grundlogik des Betriebskonzepts ist auch für Außenstehende einfach nachvollziehbar: Erträge aus der Vermietung der Ferienwohnungen und sonstige Erlöse abzüglich Aufwänden für den Betrieb, den Erhalt, die Verwaltung, die Vermarktung und die Finanzierung des privatwirtschaftlichen Komplexes und seiner diversen Betriebsteile und abzüglich der garantierten Transferleistungen für den Denkmalschutz von Schloss Ebnet. Zudem ist zu vermuten, dass mit dem Luxusresort auch Ertragserwartungen der Vorhabenträgerin verbunden sind.

Der entscheidende Aspekt jedes Betriebskonzepts sind die Annahmen und Prognosen, die getroffen werden. Eine besonders wichtige Stellschraube ist die erwartete Auslastung des Luxusresorts und des Gastronomiebetriebs. In der Informationsveranstaltung (17.07.2018) hat der Bauplaner, Herr Sutter, im persönlichen Gespräch seine Annahmen für die Kalkulation genannt. Im Normalfall geht er von 70 % Auslastung der Ferienwohnungen aus, im besten Fall von 80 % und im ungünstigsten Fall von 60 %, jeweils bezogen auf das Gesamtjahr, das auch für ein solches Luxusresort ungünstige Tourismusmonate wie November bis Februar enthält. Hingegen lag die durchschnittliche Hotelauslastung in Freiburg im ersten Halbjahr 2017 bei lediglich 56 % (Pressemitteilung FWTM vom 06.11.2017). Diese Werte sind auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass in der Stadt Freiburg das Angebot an Hotelbetten von 2018 bis 2021 noch um fast 40 % von 5.800 auf über 8.000 Betten steigen wird. Die für den Business Case entscheidende Stellschraube der Auslastung ist deshalb im unabhängigen Gutachten entsprechend vorsichtig anzusetzen. Dies ist auch dann der Fall, falls die Vorhabenträgerin und ihr Bauplaner vorbringen würden, dass es sich bei dem Luxusresort um ein in Freiburg einmaliges Objekt handeln würde, das auf eine hohe Nachfrage stoßen könnte. Unter Abwägungsgesichtspunkten muss die Bauverwaltung an einem neutralen Gutachten interessiert sein, das solche interessen geleiteten Argumente aus unabhängiger Warte beurteilt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Vorhabenträgerin angekündigt hat, das Luxusresort und den Gastronomiebetrieb in eigener Regie zu betreiben, aber über keinerlei Betriebserfahrung in dieser Branche, die bekanntlich alles andere als einfach ist, verfügt. Damit müssen zumindest in

Der Vergleich ist ausgelaufen, s.o.

Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen.

Die Auffassung des Einwenders, ein Verkauf wäre von Vorteil für den Ortsteil Ebnet, wird nicht geteilt. Das öffentliche Interesse der Stadt und weiter Teile der Ortschaft Ebnet besteht darin, das Schloss als historisches und soziokulturelles Zentrum von Ebnet zu erhalten. Mit dem Vorhaben soll zumindest die temporäre Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit gesichert, ein zusätzliches gastronomisches Angebot für Ebnet geschaffen und das kulturelle Angebot für den Ortsteil gesichert

den Anfangsjahren durch Lerneffekte beim Betrieb geringere Auslastungswerte angesetzt werden.

Die Drucksache G-18/240 (§ 2) argumentiert, dass der Vergleich zwischen Bauverwaltung und Schlossverwaltung aus dem Jahr 2014 die Nutzungsmöglichkeiten im Schlossareal einschränken würde. Dies stimmt nicht, denn die Beschränkungen ergeben sich bereits ganz eindeutig aus dem Bebauungsplan 3-63, wie weiter oben bereits dargestellt wurde. Der genannte Vergleich diene lediglich dazu, die Ignoranz der Schlossverwaltung bezüglich dieser Beschränkungen wieder auf ein erträgliches Maß für die Nachbarschaft zu bringen. Aber selbst dies ist nicht gelungen, wie der Runde Tisch (12.09.2018) gezeigt hat.

Die Behauptung der Schlossverwaltung jährlich hohe Defizite einzufahren ist derzeit öffentlich nicht belegt. So wären in die Gesamtbetrachtung einer Kosten- und Erlösrechnung auf der Kostenseite auch die privaten Entnahmen der Schlossverwaltung für persönliche Zwecke zu berücksichtigen sowie der für ein Objekt dieser Größe erstaunlich großzügige derzeitige Personalaufwand. Durch die bereits seit Jahren in hoher Intensität genutzte Beratung im rechtlichen Bereich ist vermutlich ebenfalls ein hoher Aufwand entstanden. Das Mandat des Rechtsanwalts ist mutmaßlich sehr lukrativ. Hätte die Schlossverwaltung, so unsere These, diesen Aufwand in den letzten Jahren für den Denkmalschutz von Schloss Ebnet eingesetzt, so würde sich dieses aller Voraussicht nach in einem deutlich besseren Zustand befinden. Betriebswirtschaftlich gesprochen handelt es sich, so erscheint es, um eine Fehlallokation von Ressourcen durch die Schlossverwaltung. Daraus nun ein unverschuldetes Defizit abzuleiten und das Baurecht für ein Luxusresort und weitere Betriebe zu erzwingen, verstößt gegen das Gebot der Verhältnismäßigkeit, das auch im Baurecht angewendet wird.

Fast schon witzigerweise wird von der Schlossverwaltung, dem Schlossherrn und der Vorhabenträgerin, und unterstützt durch die Bauverwaltung seit längerem das Drohzenario eines ausländischen Investors, etwa eines Potentaten aus Russland, eines arabischen Scheichs oder eines chinesischen Milliardärs vorgebracht. Als ob dies für die Stadt Freiburg, die Ortschaft Ebnet und die Anwohner von Nachteil wäre. Dieser neue Eigentümer müsste sich genauso an die Regelungen des Bebauungsplans 3-63 halten und der teilöffentliche Charakter könnte im Kaufvertrag sichergestellt werden. Würde hingegen die Bebauungsplanänderung stattfinden, wäre der Schlossverwaltung der Verkauf weiter-

und gestärkt werden. Dass dies bei einem Verkauf an einen ausländischen Investor ohne jegliche Verbindung in den Ort gewährleistet wäre, ist unwahrscheinlich. Die Stadt Freiburg hat deshalb ein Interesse daran, dass das Schloss in den Händen der bisherigen Eigentümer verbleibt, die seit langem der Traditionspflege verpflichtet und örtlich verwurzelt sind.

Die entsprechenden Regelungen wurden erarbeitet, siehe dazu Ziffer B.2.4. Der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

hin möglich, aber- der Aspekt der Bodenwertsteigerung wurde oben bereits ausgeführt - mit deutlich höheren Erträgen und mit ungleich erweiterten Nutzungsmöglichkeiten durch den potenziellen Käufer. Die Bauverwaltung hat mehrfach erklärt, dass es ihre Absicht sei, in einem städtebaulichen Vertrag oder einem Durchführungsvertrag zu regeln, dass jährliche Erträge aus der Nutzung des Luxusresorts samt Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich in ausreichender Höhe zum Erhalt von Schloss Ebnet und dessen Schlosspark verwendet werden sollen (siehe zum Beispiel die Kurzbegründung vom 17.05.2018, Seite 10). Auf mehrere Nachfragen unsererseits, zuletzt im Sommer 2018, hat die Bauverwaltung erklärt, dass es diesbezüglich noch keinerlei konkreten Vorstellungen gäbe. Dies erstaunt, da sich das allfällige Baurecht für das privatwirtschaftliche Projekt, wie bereits mehrfach dargestellt, falls überhaupt, erst aus diesen Transferleistungen zum Schlosserhalt rechtfertigt und die, wie ebenfalls bereits dargestellt, nicht nur aus einem künftigen Betriebsgewinn, sondern auch aus dem Planungsgewinn durch die Bodenwertsteigerung bestehen müssten. Vor dem Hintergrund der Planungs begründung muss der städtebauliche Vertrag bzw. der Durchführungsvertrag sieben Aspekte umfassen:	
B.2.25 Die weitgehende Abschöpfung des Planungsgewinn durch die Bodenwertsteigerung (siehe oben).	Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Freiburg und der Vorhabenträgerin. Um zu gewährleisten, dass die Erträge aus den neuen Nutzungen in die Schlosssanierung investiert werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die Schlosssanierung in definierten Bauabschnitten durchzuführen. Und den Gewinn aus dem Betrieb, wenn nötig für Unterhalt Schloss zu verwenden.
B.2.26 Darüber hinaus die Festlegung eines jährlichen Mindestbetrags, der zwingend für den Denkmalschutz von Schloss und Schlosspark sowie den sonstigen denkmalgeschützten Gebäuden im Baufeld 12 investiert werden muss. Dieser Mindestbetrag muss sich in der Höhe aus den durch die langjährigen Versäumnisse der Schlossverwaltung bereits erfolgten Substanzverlusten ergeben sowie, um weitere Substanzverluste zu vermeiden, in einem Zeitraum der nächsten fünf Jahre die vollständige Sanierung sämtlicher denkmalgeschützter Gebäude ermöglichen. Dieser Mindestbetrag muss unbedingt in absoluten Beträgen festgelegt werden und nicht in relativen Beträgen, etwa mit Bezug auf den künftigen Betriebsgewinn aus dem Luxusresort, da ansonsten der Denkmalschutz	Im Vertrag wurde ein anderes Modell gewählt, nämlich die Vorabsanierung des Schlosses (siehe vorherige Ziffer B.2.25).

	vom betriebswirtschaftlichen Erfolg des Luxusresorts abhängig gemacht wird. Übrigens: Der vom Bauplaner genannte jährliche Transfer von € 128T (BZ 14.11.2018) ist viel zu gering, da dann der Sanierungsstau frühestens in 25 Jahren abgebaut wäre.	
B.2.27	Eine jährliche Teuerungsrate ist zu berücksichtigen.	Siehe vorstehend.
B.2.28	Sämtliche Sanierungsleistungen müssen öffentlich dokumentiert werden.	Siehe vorstehend.
B.2.29	Keinesfalls darf der Mindestbetrag erst in einigen Jahren fällig werden, wenn das Luxusresort „aus dem Gröbsten heraus ist“. Die Mittelbindung muss unmittelbar erfolgen, vorausgesetzt der geänderte Bebauungsplan wird überhaupt rechtskräftig. Vorstellbar ist auch - als vertrauensbildende Maßnahme seitens der Vorhabenträgerin - eine Vorabzahlung auf ein Treuhandkonto.	Siehe vorstehend.
B.2.30	Im Falle eines defizitären Luxusresorts können vertraglich keine Ausnahmeregelungen zugesagt werden, da damit das wirtschaftliche Risiko der Vorhabenträgerin auf den Denkmalschutz und die Stadt Freiburg und damit das Gemeinwohl abgewälzt würde.	Siehe vorstehend.
B.2.31	Falls das Luxusresort über einige Zeit defizitär betrieben wird, dürfen keine weiteren Aufweichungen eines gegebenenfalls abgeänderten Bebauungsplans 3-63 genehmigt werden, die künftig möglicherweise von der Vorhabenträgerin eingefordert würden, mit der Begründung, dass nur so ein Betriebsgewinn erreichbar wäre.	Siehe vorstehend.
B.2.32	Unser Fazit Der Erhalt von Schloss Ebnet und anderer denkmalgeschützter Gebäude im engeren Umfeld des Schlosses ist zweifellos von Bedeutung für das Gemeinwohl, wurde aber vom Eigentümer in den letzten Jahrzehnten weitgehend versäumt, obwohl ihm die Mittel dafür aus den Planungsgewinn des Bebauungsplans 3-63 im Übermaß zur Verfügung gestanden hätten. Nun soll, obwohl der gültige Bebauungsplan dies ausdrücklich ausschließt, ein Luxusresort mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich errichtet werden, aus dem, in welcher Form auch immer, der Denkmalschutz ermöglicht werden könnte. Daraus würden für die Nachbarschaft auf allen Seiten, auch an der Schwarzwaldstraße und auf dem gegenüberliegenden Dreisamufer, erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, deren Abwägung die Bauverwaltung im bisherigen Planungsverfahren hat vermissen lassen. Diese Stellungnahme dient dem Zweck,	Wird zur Kenntnis genommen.

	der Bauverwaltung für diese Abwägung sowie die generelle rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit einer Planänderung einige wesentliche Sachargumente zu nennen.
B.3 BÜRGER 3 (Schreiben vom 12.12.2018)	
Wir sind Anwohner des Schlossareals in Freiburg-Ebnet und bitten Sie um Kenntnisnahme und Prüfung nachfolgender Einwände und Anregungen zu o.g. Bebauungsplanvorhaben:	Wird zur Kenntnis genommen.
B.3.1 Ziel des o.g. Bebauungsplanes ist es, die Sanierung und den Erhalt des Schlosses nachhaltig sicherzustellen. Auch wir wollen dies nicht verhindern - im Gegenteil: Die vom Schloss ausgehenden kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten waren mit ein Grund dafür, dass wir uns vor 15 Jahren dazu entschlossen haben, auf ehemaligem Schlossparkgelände gemeinsam unsere Idee von altersgerechtem Wohnen zu verwirklichen. Der Erlös der damals von der Schlossverwaltung verkauften Grundstücke hätte mehrfach ausgereicht, das schon damals baulich vernachlässigte Schloss in Topzustand zu versetzen, aber das ist leider nicht geschehen. Wir sehen hierin einen groben Verstoß gegen den Grundsatz der Verpflichtung zum Erhalt von Eigentum, zumal es sich hierbei um ein hochrangiges Kulturdenkmal handelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keine generelle Verpflichtung, eigenes Vermögen zum Erhalt von Denkmälern einzusetzen. Grundsätzlich müssen lediglich die Erträge aus dem Denkmal selbst zu dessen Unterhalt verwendet werden. Genau deshalb verfolgt das vorliegende Vorhaben das Ziel, das Denkmal selbst wirtschaftlich nutzbar zu machen.
B.3.2 Jetzt also soll die Schlossverwaltung eine zweite Chance bekommen, über einen Bebauungsplan, der weitergehende Nutzungen (Ferienwohnungen), verbunden mit einer nicht unerheblichen Wertsteigerung des Schlossareals vorsieht. Der Mehrwert aus der Planungsänderung, also die Differenz, die aus dem von der Planung unbeeinflussten Wert und dem Mehrwert der Planungsänderung entsteht, muss daher unmittelbar, vollständig und nachweisbar dem ausschließlichen Ziel der Maßnahme, nämlich der Schlosssanierung, zur Verfügung gestellt werden. Sollte dies nicht erfolgen, stellt sich die Frage: Was passiert, wenn mit dem beabsichtigten Konzept das erklärte Ziel, nämlich die Schlosserhaltung - aus welchen Gründen auch immer - nicht aufgeht und es zum Verkauf oder Teilverkauf kommt. Wem kommt dann der Planungsgewinn mit der durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Wertsteigerung des Schlossareals zugute? Bei einem (Teil-) Verkauf darf dies nicht zum Gegenstand einer Spekulation werden!	Dem Einwand wird insofern Rechnung getragen, als die Schlosssanierung vertraglich an das Vorhaben gekoppelt wird. Nachdem die Stadt Freiburg zunächst erwogen hatte, die Vorhabenträgerin vertraglich zu verpflichten, regelmäßig einen definierten Betrag aus den Erlösen des vorliegenden Vorhabens für die schrittweise Sanierung des Schlosses zu investieren, hat die Vorhabenträgerin von sich aus einen anderen Weg angeboten, der im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert wird: Die Schlosssanierung wird zeitlich vorgezogen. Die Kernpunkte der Sanierung werden in 2 Stufen ausgeführt: - Sanierung der Außenhaut (Dach, Fassade und Teile der Fenster) - Innensanierung der barocken Deckengemälde. Auch das Vorhaben soll in 2 Stufen ausgeführt werden: - Basisstufe (Ausbau der Reithalle, Teilumnutzung im Schloss zu Büros, Zehntscheune für Veranstaltungen) - Ausbaustufe (Neubauten Ost und Nord, Gastronomie in der Zehntscheune) Vertraglich wird geregelt, dass die Nutzungen der beiden Vorhabenstufen immer erst dann aufgenommen werden dürfen, wenn zuvor die jeweilige Stufe der Schlosssanierung abgeschlossen ist. Für die Schlosssanierung liegen im Übrigen schon die denkmalrechtliche Genehmigung

Auch stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit des Projektes überhaupt - ob, wie und zu welchem Zeitpunkt regelmäßig festgelegte Beträge aus dem Betriebskonzept dauerhaft, langfristig, nachweisbar und zuverlässig der Schlosserhaltung zugutekommen. Dies zu regeln ist der zentrale Punkt des Durchführungsvertrages, wenn das Planungsziel dauerhaft sichergestellt werden soll.	und die denkmalrechtlichen Förderbescheide vor. Der dauerhafte Erhalt des Denkmals nach der vorgezogenen Generalsanierung ist ökonomisch sichergestellt, weil es dem eigenen Repräsentationsinteresse der Vorhabenträgerin entspricht, das Schlossgebäude als Aushängeschild des Beherbergungsbetriebes in gutem Zustand zu erhalten. Er ist auch denkmalrechtlich sichergestellt, weil – s.o. – Einnahmen aus dem Denkmal im Gegensatz zu Vermögen für den Denkmalunterhalt verwendet werden müssen, wozu denkmalrechtlich eine Verpflichtung ausgesprochen werden kann, wenn hiergegen verstoßen wird.
B.3.3 Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer derartigen „Betriebsbeihilfe“ ohne zwingende städtebauliche Notwendigkeit, darf dieses Vorhaben nicht zu Lasten der Anwohner erfolgen:	In einer touristisch geprägten Stadt wie Freiburg – bei „Lonely Planet“ zur drittattraktivsten Stadt auf dem Planeten gewählt – zählt die Ausweisung von Flächen für Beherbergungsbetriebe zum Kern der städtebaulichen Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung. Dass sich dies mit dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung eines Kulturdenkmals einschließlich seiner sozialen und kulturellen Bedeutung für den Ortsteil Ebnet verknüpfen lässt, ist eine städtebauliche „Win-Win-Win-Situation“. Die Anwohner im Osten des Schlossparks werden hierfür zusätzliche Belastungen hinnehmen müssen, die im Vergleich zu den städtebaulichen Gewinnen jedoch hintenanstehen müssen. Der Bebauungsplan wahrt im Rahmen der Abwägung die Belange der Anwohner. Eine einseitige Begünstigung der Vorhabenträgerin findet nicht statt.
B.3.4 Die Planung begünstigt gegenüber dem bestehenden Baurecht einseitig und ausschließlich die Vorhabenträgerin und benachteiligt in gleichem Maß die Nachbarn, die Anwohner und auch die Ebneter Bürgerschaft durch zusätzlichen Verkehr, verbunden mit Lärm und Abgasen. Wir fordern daher, jegliche nachteiligen Auswirkungen auf Dritte auszuschließen bzw. so gering wie möglich zu halten, um hier einem ausgewogenen Interessensausgleich gerecht zu werden. Hierzu gehört in erster Linie die Erschließung ausschließlich über die Schlossbrücke - wie es auch der Ebneter Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 17.10.2018 gefordert hat. Wer den (ausschließlichen) Nutzen hat, hat auch (ausschließlich) die Lasten zu tragen!	Das Planungskonzept wurde gegenüber dem Stand der Frühzeitigen Beteiligung geändert. Der Geltungsbereich wurde erweitert, um den Schlosspark und die umgebenden Grünflächen zu sichern und qualitativ zu verbessern. Auf die geplante Gastronomie im Schlossgebäude wurde zugunsten eines gastronomischen Angebots in der Zehntscheune verzichtet. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist gegenüber dem Konzept von 2018 gestiegen, da der Neubau Ost nun nur noch für Ferienwohnungen, und nicht mehr für freiberufliche und andere Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Das geplante umfangreiche Wellnessangebot, das auch für externe Gäste hätte geöffnet werden sollen, wurde verworfen. Der Schlosspark und sein Angebot sollen überwiegend den Ferienwohnungsgästen zur Verfügung stehen. Die Forderung nach einer Erschließung ausschließlich von Westen über den Schlosshof ist erheblich nachteilig. Die Erschließung erfolgt tagsüber von Westen und Osten und nachts aus Lärmschutzgründen nur von Osten. Die Einzelheiten dazu sind den Verkehrs- und Lärmgutachten zu entnehmen. Die wesentlichen Gründe sind: - Die Eschbachbrücke ist für Schwerverkehr nicht ausgelegt. Feuerwehr, Müllabfuhr und Lieferverkehre müssen daher tagsüber von Osten zufahren. - Die beiden Knotenpunkte der Einmündung des JJF-Weges und der Eschbachbrücke in die Schwarzwaldstraße sind unübersichtlich, wobei die Einmündung an der Eschbachbrücke aufgrund des ungünstigen Winkels,

	der schlechteren Sichtverhältnisse nach Westen und der Einmündung zweier weiterer Straßen gegenüber die schlechtere ist. Es empfiehlt sich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an den Einmündungen, den Verkehr tagsüber auf beide Zufahrten zu verteilen und somit zu entzerren. Auch auf der Westseite des Schlosses (Straße Am Schloss) sind Bewohner betroffen, die ebenso einen Anspruch auf die Einhaltung von Lärmwerten und gerechte Abwägung aller Belange in Anspruch nehmen können. Gemäß den im Verkehrsgutachten enthaltenen Verkehrserzeugungsberechnungen wurden rund 40 Kfz/h als Spitzenstundenbelastung des gesamten Vorhabens ermittelt. Die räumliche Verteilung auf die beiden Zufahrtswege ergibt bei der Schlossbrücke maximal rund 20 Kfz/h und beim JJF-Weg inkl. der Lieferfahrten maximal rund 35 Kfz/h. Die Summe von 20 Kfz/h und 35 Kfz/h liegt über den genannten 40 Kfz/h Gesamtspitzenstunde, da sie zu unterschiedlichen Stunden also nicht zeitgleich stattfinden. - Von Osten sollen neben dem Schwerverkehr und den Gästen des Resorts nur die Dauernutzer der Büros im Schloss zufahren, für die dort der P2 vorgesehen ist. Damit werden die Verkehre von Tagesgästen der Gastronomie und der Veranstaltungen von den Dauernutzern getrennt. - Eine Erschließung nur von Westen würde im Tagzeitraum bedeuten, dass die Nutzer von P2 im Osten durch das Schlossareal und die Gastronomiezone hindurchfahren müssten. Die Verteilung auf P1 im Westen und P2 im Osten hält die Kernzone des Areals tagsüber von Kfz-Verkehr frei. Tagsüber soll diese Zuordnung strikt sein, damit kein Kfz-Verkehr durch den Park verläuft. Nachts muss die östliche Zufahrt jedoch 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 FeWo-Gäste auf P2 nicht voll belegt sind, bleiben hierfür ausreichende Kapazitäten.
--	--

	Eine Anpassung des Fahrbahnbelags im Johann-Jakob-Fechter-Weg ist schalltechnisch nicht erforderlich. Das Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer, die sich nicht an Geschwindigkeitsbeschränkungen halten, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis des Schallgutachtens wird nachgewiesen, dass die regulären Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für verschiedene Nutzungsszenarien im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich geschlossene Veranstaltungen im Schloss, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr vom Schlosshof abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Nachtzeitraum und sind somit 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 oder ähnliches) sind im Bebauungsplan keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig. Die verbindliche Regelung der Betriebszeiten erfolgt in der Baugenehmigung.
B.3.5 Im Zusammenhang mit der erforderlichen Sanierung der Eschbachbrücke wie auch der denkmalgeschützten Schlossmauer für Ebnet bietet sich im Übrigen die einmalige Chance, die Schlossbrücke miteinzubeziehen und so das Ortsbild, die Schlosszufahrt und den gesamten westlichen Abschnitt der Schwarzwaldstraße - wie schon lange vorgesehen und gefordert - verkehrlich, gestalterisch und städtebaulich zu verbessern. Hieraus ließe sich dann sogar die - bislang vermisste - städtebauliche Begründung für die Maßnahme ableiten.	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Schlossbrücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird und das Planungsrecht einer Verbreiterung der Brücke nicht entgegensteht. Sollten zukünftig entlang der Schwarzwaldstraße im Bereich vor der Einfahrt zum Schlosshof gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum geplant werden, steht der Bebauungsplan „Schloss Ebnet“ diesen nicht entgegen, da die öffentliche Verkehrsfläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Auch die Sanierung der Schlossmauer ist nicht Gegenstand des Vorhabens bzw. des vorliegenden Bebauungsplans „Schloss Ebnet“
B.3.6 Das Planungsgebiet beschränkt sich auf die gebäudeumfassenden Flächen und schließt die geplante Zufahrt über den Schlosspark im Osten und den Johann-Jakob-Fechter-Weg explizit aus, obwohl dieser im Planungskonzept von wesentlicher Bedeutung für Anwohner und die verkehrliche Situation von der Schwarzwaldstraße her darstellt. Wir halten die im Konzept vorgesehene zweite Zufahrt über den östlichen Schlosspark für die angestrebte Nutzung für nicht erforderlich und gerechtfertigt. Zusammen mit den vorgesehenen Parkplätzen und dem daran anschließend geplanten zusätzlichen Wirtschaftsgebäude führt dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Störung des denkmalgeschützten Gesamtbildes des Schlossparkareals. Einen Eindruck, wie die Parksituation im Schlosspark dann womöglich aussehen wird,	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vergrößert und bezieht jetzt sowohl den Schlosspark wie auch den Johann-Jakob-Fechter-Weg mit ein. Für beide Zufahrten wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, dass theoretisch über jede der beiden der gesamte Verkehr für das Schlossareal abgewickelt werden könnte. 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. Auf der neu geplanten Stellplatzanlage im Osten sind die Parkplätze für die FeWo-Gäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken. Wird zur Kenntnis genommen.

bitten wir dem nachfolgenden Foto zu entnehmen, entstanden beim diesjährigen Weihnachtsmarkt am 02.12.2019.  Sofern aber die zusätzliche Zufahrt weiterhin vorgesehen werden soll, bitten wir um Prüfung, ob diese Zufahrtsfläche dann nicht in die Flächenbilanz des Planungsgebietes zwingend mit einzubeziehen wäre.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Johann-Jakob-Fechter-Weg wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch in die Flächenbilanzierung einbezogen.
B.3.7 Ferner bitten wir die Frage des Lärmschutzes insbesondere hinsichtlich der nicht unproblematischen Nutzungen (Ferienwohnungen, Gastronomie und hier besonders der vorgesehene Außenbereich) dezidiert zu regeln, auch auf dem Hintergrund der negativen Erfahrungen bei privaten Veranstaltungen (Feiern, Hochzeiten etc.) der letzten Jahre.	Im Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass die regulären Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für verschiedene Nutzungsszenarien im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich geschlossene Veranstaltungen im Schloss, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr vom Schlosshof abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm und sind somit 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 oder ähnliches) sind keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig.
B.3.8 Abschließend bitten wir die Stadtverwaltung, alle diese Aspekte, Anregungen und Einwände zu prüfen und eine gerechte, nachvollziehbare und nachhaltig wirksame Lösung zu finden und vertraglich und rechtlich eindeutig abzusichern. Um künftig eine gute und vertrauensvolle Nachbarschaft zu ermöglichen regen wir an, die Einrichtung eines „Anwohnerbeirats“ für alle größeren öffentlichen Veranstaltungen zu unterstützen.	Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans, nämlich die sorgfältige Ermittlung und Bewertung aller Belange und die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden selbstverständlich eingehalten. Die Anregung die Einrichtung eines Anwohnerbeirats für größere öffentliche Veranstaltungen zu unterstützen, wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bei den „größeren öffentlichen Veranstaltungen“ handelt es sich primär um den Christkindlesmarkt und den Ebnetter Kultursommer. Hier können sich schon von jeher alle engagierten Bürgerinnen und Bürger Ebneters einbringen. Bisher in seltenen Fällen durchgeführte Gartenmessen u.ä. wird es künftig eher noch seltener geben, weil sie mit den Betriebsabläufen des Resorts nicht vereinbar sind.
B.4 BÜRGER 4 (Schreiben vom 10.12.2018)	
B.4.1 Im Zusammenhang mit der möglicherweise bevorstehenden Änderung des Bebauungsplanes auf dem Areal des Ebnetter Schlosses möchten wir uns zunächst einmal für die Infoveranstaltungen sowie Bürgeranhörung im Ebnetter	Wird zur Kenntnis genommen.

Pfarrsaal bedanken, die auch zur transparenten Gestaltung des Verfahrens beitragen. Unser Vertrauen in die Schlossverwaltung hat aufgrund der (wohl rechtswidrig) massiven Überschreitung der genehmigten Hochzeitsfeiern nicht unerheblich gelitten. Als Anwohner der Westseite des Schlossareals werden wir, sofern das Vorhaben realisiert werden sollte, in erheblichem Maße hiervon betroffen sein. Insofern ist eine Stellungnahme in Form dieses Schreibens für uns obligatorisch. Als Anwohner der Westseite des Schlossgeländes haben wir folgende, für uns wesentliche Anregungen, Vorschläge und Bedenken hinsichtlich der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zusammengetragen. Wir bitten Sie eindringlich, unser Vorbringen bei der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend zu berücksichtigen, sodass möglichst vermieden werden kann, dass später gegen den Bebauungsplan eine Normenkontrollklage erhoben werden müsste. Es wird mit Nachdruck gefordert, dass sämtliche aufgrund des Bebauungsplans absehbaren Konflikte bereits auf der Planebene gelöst werden. Eine Verlagerung auf etwaige spätere Baugenehmigungsverfahren, halten wir weder für rechtlich zulässig, noch für sinnvoll. Unser Appell ist daher, dass jetzt die Planungsdetails mit großem Um- und Weitblick festgelegt werden, damit das Projekt von der Nachbarschaft angenommen wird und nicht Startschuss für eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans, nämlich die sorgfältige Ermittlung und Bewertung aller Belange und die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden selbstverständlich eingehalten.
B.4.2 Zufahrt Die Problematik der Zufahrt ist aus unserer Sicht nicht gelöst, sollte die Zufahrt ausschließlich über die derzeit bestehende Haupteinfahrt auf das Schlossgelände erfolgen. Eine Zufahrt über die momentan bestehende Einfahrt auf das Schlossareal von der Schwarzwaldstraße würde für uns, insbesondere die Häuser „Am Schloss 2/3/4“, ebenfalls zu Belastungen hinsichtlich Schallimmissionen führen. Dies ist auch und in erster Linie auf den dort bestehenden Kiesbelag zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der Lieferverkehr, das Personal aber auch Besucher des Restaurantbetriebes die Einfahrt zu Uhrzeiten auf das Schlossgelände nutzen werden, in welcher gesetzliche Ruhezeiten gelten, also mit An- und Abgangslärm nach 22h zu rechnen ist. Hier sollte unseres Erachtens genau geprüft werden, inwieweit eine Zufahrt, alternativ zum Johann-Jakob-Fechter-Weg und alternativ zur Schlosseinfahrt im Westen, möglich wäre. Zu Denken wäre, die Zufahrt mittig zu gestalten,	Die Anregung wurde berücksichtigt und ein umfassendes schalltechnische Gutachten erarbeitet, dass verschiedene Szenarien durchgespielt hat. Für beide Zufahrten wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, dass theoretisch über jede der beiden der gesamte Verkehr für das Schlossareal abgewickelt werden könnte. 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. Auf der neu geplanten Stellplatzanlage im Osten sind die Parkplätze für die FeWo-Gäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten wurden geprüft. Die Zugangsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer und Parkanlage sowie des Eschbaches und der Dreisam stark eingeschränkt. Die Herstellung weiterer als den bisherigen

nämlich durch die momentan bestehende Mauer an der Schwarzwaldstraße, wo sich bereits heute ein Durchbruch befindet. Auch aus denkmalarchitektonischer Sicht wäre dies nicht gänzlich unsinnig, denn genau dort befand sich ehemals die Zufahrt zum Schlossgelände. Eine Zufahrt an dieser Stelle würde die Interessen und Rechte der Anwohner im Osten wie im Westen hinsichtlich der Lärmbelastungen, welche durch die Zufahrt entstehen, zweifelsfrei am besten lösen. Dass der Denkmalschutz eine untergeordnete Rolle spielen kann, hat jüngst das Beispiel der Mauer des Munzinger Schlosses gezeigt. Obwohl diese ebenfalls unter Denkmalschutz steht, wurde hier ein Durchbruch geschaffen, um eine Zufahrt zu einem Bauareal zu ermöglichen. Der Verkehr könnte an dieser Stelle durch geeignete Hindernisse verlangsamt werden, um die Einfahrt zu vereinfachen. Dies würde auch der Einhaltung des Tempolimits zu Gute kommen. Ansonsten könnte auch der Belag vor dem Schloss derart geändert werden, dass von diesem keine zusätzlichen Schallimmissionen beim Befahren ausgehen. Wenn sich das Denkmal aus sich heraus finanzieren soll, muss sich auch der Denkmalschutz als kompromissbereit zeigen. Dass die Stadt Freiburg i.Br. das Thema Zufahrt zumindest derzeit noch nicht richtig bewertet, ergibt sich unter anderem daraus, dass in der Kurzbegründung vom 17.05.2018 darauf hingewiesen wird, dass die Zufahrt „lärmschutzrechtlich zulässig“ sei. Eine solche Annahme kann seriöser Weise jedoch noch gar nicht getroffen werden, da nach eigener Aussage der Stadt Freiburg i.Br. weder ein konkretes Nutzungskonzept (Seite 14 der Kurzbegründung vom 17.05.2018), noch ein diese Nutzung berücksichtigendes Lärmschutzgutachten vorliegen.	beiden Zufahrten ist nicht möglich. Um den Verkehr zu entzerren und den internen Verkehr im Schlossareal und den Parksuchverkehr zu reduzieren, sieht das Verkehrskonzept vor beide Zufahrten zu nutzen. Die Brücke in den Schlosshof scheidet aufgrund der Statik ohnehin als alleinige Zufahrt aus. Im Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass die regulären Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für verschiedene Nutzungsszenarien im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich geschlossene Veranstaltungen im Schloss, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr vom Schlosshof abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm und sind somit nur als seltene Ereignisse möglich. Es wird sich primär um Veranstaltungen des Ebnetor Kultursommers handeln. Über die Anwendung der Ziff. 6.3 der TA Lärm für seltene Ereignisse wird dessen Fortbestand, der für das kulturelle Leben von Ebnetor bedeutend ist, gesichert. Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Bis auf die Optimierung des Oberflächenbelags im Schlossgelände (Ersetzen des Kiesel durch festen Sand oder ähnliches) sind keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig. Wird zur Kenntnis genommen. Das Planungskonzept wurde gegenüber dem Stand der Frühzeitigen Beteiligung geändert. Ein umfassendes schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet und wird den Bebauungsplanunterlagen für die Offenlagefassung beigelegt.
B.4.3 Parkplätze Ein weiterer Punkt, der für uns eine zentrale Rolle spielt, sind die zu schaffenden Parkmöglichkeiten und der damit verbundene Parkplatzlärm. Sollten Parkplätze westseitig der Scheune entstehen, wäre zu bedenken, dass sich diese wesentlich näher an der dort bestehenden Wohnbebauung befänden, als Parkplätze ostseitig der Scheune an der Wohnbebauung im Osten des Areals. Hier zu nennen wären Schallimmissionen durch Ab- und Anfahrt, Autotüren, Kommunikation, und dies auch zur Nachtzeit. Dass dies sowie das Befahren des Kieselbelags die Nachtruhe deutlich stört, haben wir bereits durch die Hochzeitsveranstaltungen feststellen müssen. Hinsichtlich des Kraftverkehrs auf dem Schlossareal sind neben den Geräuschimmissionen	Die Anregung wird berücksichtigt. Auf der Westseite der Reithalle und der Zehntscheune sind keine Stellplätze vorgesehen und sie sind nach dem aktuellen Offenlageentwurf des Bebauungsplans planungsrechtlich auch nicht zulässig. Die Flächen werden als Grünflächen mit grünordnerischen Maßnahmen (F1, F4) zum Pflanzerschutz und zum Erhalt des Biotops festgesetzt. Wie oben beschrieben sind auf der Westseite der Scheune und der Reithalle keine Stellplätze zulässig. Stellplätze sind auf der Westseite des Schlossareals nur

auch Störungen durch Scheinwerfer der Fahrzeuge zu erwarten. Als die Gebäude „Am Schloss 1 und 3“ errichtet wurden, war von einer Änderung des Bebauungsplanes auf dem Schlossareal noch keine Rede. Die Wohnhäuser wurden daher mit raumhohen Verglasungen ausgestattet. Je nach Fahrtrichtung treffen die Scheinwerfer störend direkt in die Wohnräume, was wir aufgrund des für die Hochzeitsveranstaltungen sowie die SC-Spiele eingerichteten Parkplatzes westseitig der Scheune regelmäßig feststellen müssen. Derartige Belastungen würden sich bei der geplanten Nutzung noch deutlich erhöhen, sollte der Bebauungsplan keine planerischen Lösungen vorsehen.	noch im Schlosshof zulässig, bei dem aber durch die bestehende Schlossmauer eine ausreichende Abschirmung gewährleistet ist.
B.4.4 Gestaltung der Außenbereiche Der Gestaltung der Außenbereiche, nämlich Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Feriengäste, für den Restaurantbetrieb, Kinderspielstellen etc., kommt aus unserer Sicht eine wesentliche Bedeutung zu, wenn es um die Nachbarschaftsverträglichkeit des Projekts geht. Hier sind insbesondere die sicherlich zu erwartenden Kommunikationsgeräusche zu nennen, die je nach Ausgestaltung der Bereiche auch nach 22h zu erheblichen Lärmbelastungen führen werden, z.B. auch durch rauchendes Personal und Gäste. Insbesondere in den Sommermonaten muss davon ausgegangen werden, dass sich die Gäste auch und vermehrt im Freien aufhalten, sodass aus unserer Sicht die Aufenthaltsmöglichkeiten für die Gäste durch geeignete Abgrenzungen unbedingt eingeschränkt werden müssen. Dies ist insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe der Scheune zur Wohnbebauung auf der Westseite nötig, da hier sonst mit massiven Lärmbelastungen durch Kommunikationsgeräusche wie oben beschrieben zu rechnen ist. Da es sich um eine Ferienanlage handelt, ist selbstverständlich davon auszugehen, dass der Nacht-/Tagrhythmus der Gäste sich von denen der Anwohner unterscheiden wird. Da die „Ferienlaune“ der sicherlich vielen Gäste zu einer im Vergleich zu der bisherigen Situation deutlichen Mehrbelastung für die umliegenden Bewohner führen wird, liegt die Konfliktlösungspflicht hier klar beim Planersteller. Für die Bestuhlung des Restaurantbetriebes im Außenbereich ist sicher damit zu rechnen, dass die erwartbare Menge von sich im Außenbereich aufhaltenden Gästen häufig über der vorgesehenen Bestuhlungszahl liegen wird. Außerdem neigt auch ein „gehobenes Publikum“ bei jedenfalls nicht fern liegendem, auch maßvollem Alkoholenuss dazu, lauter zu sprechen, als es dies in einem normalen Speiselokal tun würde. Auch die Verschiebung der Lärmimmissionen durch den „Höllentäler-Wind“ Richtung	Wird zur Kenntnis genommen. Das Planungskonzept wurde gegenüber dem Stand der Frühzeitigen Beteiligung geändert. Der Geltungsbereich wurde erweitert, um den Schlosspark und die umgebenden Grünflächen zu sichern und qualitativ zu verbessern. Im Konzept sind nun keine für Feriengäste nutzbaren Außenbereiche westlich von Reithalle und Scheune vorgesehen. Wie oben dargestellt werden die Flächen als Grünflächen mit grünorderischen Maßnahmen festgesetzt. Auf den an dieser Stelle in der frühzeitigen Beteiligung noch enthaltenen Wellennessbereich mit Außensauna wird komplett verzichtet. Die Außengastronomie wird im den Hofbereich östlich der Scheune angesiedelt, so dass sich nach Osten eine Abschirmung durch das Gebäude ergibt. Lediglich auf der Westseite der Reithalle sollen den Ferienappartements unmittelbar am Gebäude kleine Terrassen zugeordnet werden. Diese liegen aber von der Wohnbebauung Am Schloss mindestens 120 m entfernt und sind zumindest teilweise durch Scheune und Betriebsleiterwohnhaus abgeschirmt. Außerdem wird aufgrund der angestrebten Zielgruppe von Ruhe und Erholung suchenden Gästen im höheren Preissegment nicht von einer „massiven“ Lärmbelastung ausgegangen. Siehe oben. Die Außengastronomie wird im den Hofbereich östlich der Scheune angesiedelt, so dass sich nach Osten eine Abschirmung durch das Gebäude ergibt.

Westen muss planerisch und gutachterlich berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass wir durch die bereits in der Vergangenheit stattgefundenen Veranstaltungen beobachten konnten, dass der „Höllentäler“ die Geräuschkulisse ganz erheblich verstärkt und zu uns herüberträgt. Wenn es um die Gestaltung der Außenbereiche geht muss auch unbedingt eine als Sichtschutz dienende Bepflanzung planerisch vorgesehen werden. Insbesondere der Bereich, in welchem Natursaunen und Badeteich entstehen sollen bzw. überall dort, wo mit unbedeckten Gästen zu rechnen ist, muss für uns uneinsichtig sein und zwar auch aus den Fenstern des 1. Stocks der Wohnbebauung. Dies ist sowohl aus Rücksicht auf die Bewohner als auch aus Rücksicht auf die Gäste des Wellness-Bereichs zwingend.	Siehe oben. Auf den an dieser Stelle in der frühzeitigen Beteiligung noch enthaltenen Wellenbereich mit Außensauna wird komplett verzichtet.
B.4.5 Betriebsgeräusche Gutachterlich berücksichtigt werden müssen auch sämtliche eigentlichen Betriebsgeräusche. Hierunter fallen z.B. der notwendige Anlieferverkehr, Müllentsorgung aber auch Geräuschimmissionen durch notwendige Personalbewegungen zwischen den einzelnen Betriebsteilen. Auch könnte zur Nachtzeit mit Austauschverkehr hinsichtlich Speisen, Getränken, Geschirr, Wäsche usw. gerechnet werden. Des Weiteren muss das abgestrahlte Schallspektrum sämtlicher haustechnischer Anlagen untersucht werden und einzeltonfrei sein. Hierunter fallen z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen. Das Abspielen von Musik sollte zumindest im Außenbereich nicht gestattet sein.	Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud hat die zu erwartenden Geräusche umfassend ermittelt (Schalltechnische Untersuchung, vorhabenbezogener Bebauungsplan Schloss Ebnet - 3. Änderung Ortsmitte Ebnet, Stand 26.03.2021) und dabei Pkw-Zu- und Abfahrten, Parkplätze, Anlieferverkehr, Rangiervorgänge, Verladetätigkeiten, Veranstaltungen und Kommunikationsgeräusche im Freien, die Gastronomie und auch Vorbelastungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass die regulären Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für verschiedene Nutzungsszenarien im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich geschlossene Veranstaltungen im Schloss, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr vom Schlosshof abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm und sind somit nur als seltene Ereignisse möglich. Es wird sich primär um Veranstaltungen des Ebnet Kultursommers handeln. Über die Anwendung der Ziff. 6.3 der TA Lärm für seltene Ereignisse wird dessen Fortbestand, der für das kulturelle Leben von Ebnet bedeutend ist, gesichert. Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Bis auf die Optimierung des Oberflächenbelags im Schlossgelände (Ersetzen des Kiesel durch festen Sand oder ähnliches) sind keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes notwendig.
Sonstiges	
B.4.6 Wir weisen auch darauf hin, dass im Protokoll der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 03.04.2018 zu Recht auf ansteigende Immissionen hingewiesen wird. Auf Seite 5 der Beschlussvorlage (Drucksache G-18/240) wird jedoch die Behauptung aufgestellt, dass die Immissionskonflikte reduziert werden würden. Diese Annahme ist ganz offensichtlich falsch und darf in keinem Fall dazu führen, dass das	Die genannte Stelle bezieht sich auf die Reduzierung der Immissionskonflikte im Nachtzeitraum durch den Verzicht auf private Feiern. Die Belange des Immissionsschutzes wurden mit der gebotenen Gründlichkeit erfasst und bewertet. Es wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die dem Offenlageentwurf des Bebauungsplans beigelegt wird und damit auch Teil der öffentlichen Auslegung ist.

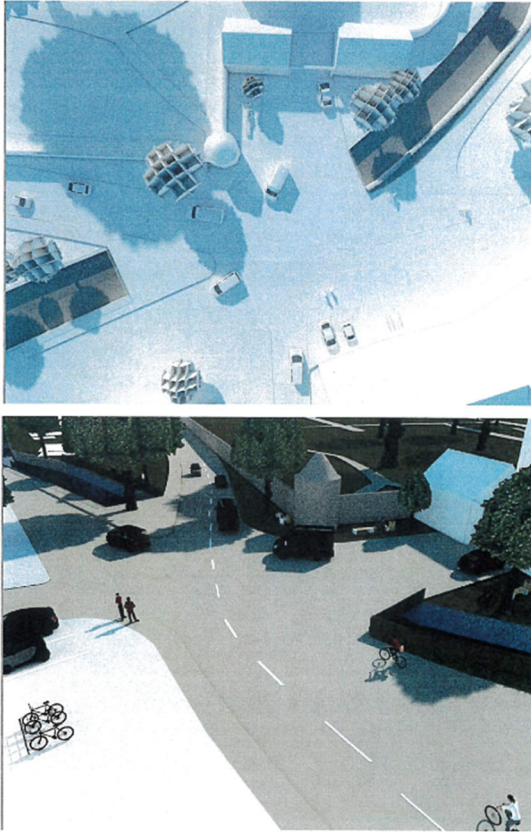
Thema Lärmimmissionen nicht mit der dringend gebotenen Gründlichkeit geprüft und planerisch berücksichtigt wird. Wir möchten Sie an dieser Stelle auch höflich auf eine aktuelle Entscheidung des Obergerichts des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26.04.2018 (Az.: 2 B 1625/17.NE) hinweisen. Das Gericht führt in der Entscheidung in für uns sehr nachvollziehbarer Art und Weise aus, was alles bei der erforderlichen Lärmprognose zu berücksichtigen ist. An mindestens diesem Maßstab wird sich auch der geplante Bebauungsplan messen lassen müssen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.4.7 Anmerken möchten wir auch, dass die Stadt Freiburg i.Br. immer wieder zum Ausdruck gebracht hat, dass allein das geplante Projekt eine wirtschaftlich tragbare Lösung für den Projektentwickler darstellen würde und gerade deshalb dieser Weg gegangen werden müsse. Das wiederholte Hervorheben dieses Motives der Stadt Freiburg i.Br. erscheint uns deshalb nicht sachgerecht, da es bei der Aufstellung von Bebauungsplänen doch im Kern auf städtebauliche Allgemeinbelange ankommen muss und nicht auf die wirtschaftlichen Interessen einzelner (§ 1 Abs. 3 BauGB). Wir stellen zumindest in Frage, dass angesichts dieser von der Stadt Freiburg i.Br. kommunizierten Motivlage überhaupt von einem erforderlichen Bebauungsplan gesprochen werden kann. Jedenfalls wünschen wir uns, dass die Stadt Freiburg i.Br. städtebauliche Motive deutlich mehr in den Vordergrund stellt und bei der Planung berücksichtigt. Dies sollte dann auch hoffentlich dazu führen, dass die genannten Konfliktpunkte gelöst werden.	Die Stadt Freiburg hat in ihrer Vorlage und auch in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich gemacht, dass dem Bebauungsplan städtebauliche Zielsetzungen zugrunde liegen, nämlich das Schlossareal mit der zugehörigen Parkanlage und den umliegenden Grün- und Ausgleichsflächen 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. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Der Erhalt von Denkmälern liegt im öffentlichen Interesse, so dass mit dem Bebauungsplan den Anforderungen des Denkmalrechts, dass Denkmäler sich durch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung selbst erhalten, Rechnung getragen wird.
B.4.8 Wir haben beobachtet, dass vom Schlossareal Wasser in den Eschbach eingeleitet wird, das hin und wieder verunreinigt zu sein scheint (zum Teil starke Schaumentwicklung). Dies sollte im Rahmen des Gewässergutachtens untersucht werden. Angesichts dieser Feststellungen fordern wir, dass die Stadt Freiburg i.Br. den Sachverhalt ungeachtet des Aufstellungsverfahrens unverzüglich untersucht, da in dem Eschbach auch regelmäßig Kinder spielen und dieser zudem als Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen dient.	Unter dem Runzkanalweg verläuft von Ost nach West ein Regenwasserkanal der Stadt Freiburg, der die östlich des Schlossareals gelegenen Baugebiete entwässert und westlich des Schlosses in den Eschbach mündet. Es handelt sich daher nicht um Wasser, das auf dem Schlossareal anfällt, sondern um durchgeleitetes Wasser. Für das Schlossareal wird ein eigenes Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, das weitgehend mit Retentionszisternen und der Verwendung des darin zurückgehaltenen Wassers für die Bewässerung des Parks arbeitet.
B.4.9 Des Weiteren muss geprüft werden, wie die Entsorgung des Mülls geregelt werden soll. Denn momentan ist es so, dass die Schlossverwaltung ihre Müllbehälter am Tag der Müllabfuhr in die Straße „Am Schloss“ stellt. Da durch die Ferienanlage mit deutlich mehr Müll zu rechnen ist, muss hier eine andere Lösung gefunden werden, da der Platz schlichtweg nicht für weitere Müllbehälter ausreicht. Schon heute ist es	Wird zur Kenntnis genommen. Die Frage des Müllentsorgungskonzepts ist zu lösen, ist aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

	zum Teil sehr eng, da viele Mülltonnen an der Einfahrt der Straße stehen.
B.4.10 Schließlich bitten wir darum, dass die Stadt Freiburg i.Br. im weiteren Verfahren ihr Verständnis von dem Begriff der „Ferienwohnung“ konkretisiert. Der Gesetzgeber hat in § 13a BauNVO klargestellt, dass es sich bei Ferienwohnungen regelmäßig um nichtstörende Gewerbebetriebe oder Beherbergungsbetriebe handelt. Dies nicht zuletzt auch deshalb, da die mit der Nutzung als Ferienwohnung verbundenen Immissionen gerade nicht mit den bei einer Wohnnutzung entstehenden Immissionen vergleichbar sind. Die bisher veröffentlichten Unterlagen der Stadt Freiburg i.Br. erwecken jedoch teilweise den Eindruck, dass „Ferienwohnungen“ mit „Wohnungen“ gleichgesetzt werden. So wird z.B. auf Seite 4 der Beschlussvorlage (Drucksache G-18/240) unter anderem Folgendes erklärt: „Bezüglich des Schlosses ist derzeit ein Sondergebiet ‚Unterbringung von kulturellen und künstlerischen Nutzungen‘ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die kulturellen und künstlerischen Nutzungen dienen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt. Grundsätzlich können damit auch Ferienwohnungen zulässig sein.“ Dies trifft jedoch nicht zu. Ferienwohnungen sind im aktuellen Sondergebiet gerade nicht zulässig. Eine derartige Vorbelastung liegt damit nicht vor. Die geplante Nutzung als Ferienwohnung wäre erstmals möglich, was bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zwingend erfordert, dass in besonders hohem Maße auf die in der näheren Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnnutzungen Rücksicht genommen werden muss.	Die zahllosen Formen von Beherbergungsbetrieben vom Wohnen abzugrenzen ist äußerst schwierig, z.B. „Boardinghäuser“, „Arbeiterwohnheime“, Pension, „Hotel Garni“ etc., die unter identischen Begriffen oft unterschiedliche Nutzungskonzepte verfolgen, bei denen die eigene Häuslichkeit i.S.d. Wohnens mehr oder weniger ausgeprägt ist, ebenso die Dauerhaftigkeit. Für das vorliegende Vorhaben wurde deshalb auf Basis der freieren Gestaltungsmöglichkeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB eine spezifische Definition der zulässigen Nutzungsart vorgenommen, die eine Kombination aus allgemeinem Beherbergungsbetrieb (hotelähnlich) mit Ferienwohnungen vorsieht. Das lässt sowohl eher kürzere Aufenthaltsdauern z.B. von Geschäftskunden, wie auch auf längere Aufenthaltsdauern von Feriengästen parallel zugeschnittenen Betrieb zu. Entscheidend ist dabei allerdings, dass es sich insgesamt um eine gewerblich betriebene Anlage mit festem Personal handelt, was sie von den Privatpersonen in Wohngebieten in wesentlich kleinerem Umfang betriebenen Ferienwohnungen oder gar von der Vermietung der eigenen Wohnung an Dritte während der eigenen Urlaubszeit konzeptionell klar unterscheidet.
B.4.11 Fazit Sämtliche Lärmprognosen und Gutachten müssen den tatsächlichen Betrieb abbilden und zwar unter Berücksichtigung der endgültigen Planungen. Dabei sind alle möglichen Eventualitäten zu berücksichtigen. Es darf zu keiner regelmäßigen Beeinträchtigung der durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft kommen. Schutzwürdige Betroffenheiten, die erstens mehr als geringfügig und zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich sind, sind abwägungsbeachtlich und müssen zwingend planerisch berücksichtigt werden. Wenn sich das Denkmal aus sich heraus finanzieren soll, muss sich auch der Denkmalschutz als kompromissbereit zeigen. Die Lasten des Projekts dürfen nicht auf Kosten der Anwohner gehen. Die durch den Betrieb entstehenden Belastungen müssen so gering wie möglich gehalten und gleichermaßen auf die Anwohner der Ost- sowie Westseite aufgeteilt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans, nämlich die sorgfältige Ermittlung und Bewertung aller Belange und die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden selbstverständlich eingehalten.

Abschließend zu hinterfragen ist aus unserer Sicht, wie die Anwohner vor einem noch größeren Ausmaß einer Ferien-/Vergnügungs-/Biergarten-/Eventanlage geschützt werden können, die ja durchaus bereits nach einem Eigentumswechsel entstehen könnte. Denn ist der Bebauungsplan in der angestrebten Weise geändert, würde einer solchen Anlage doch nichts im Wege stehen. Sollte sich die Anlage finanziell nicht tragen oder (spätestens) in der nächsten Generation nicht mehr durch die Familie von Gayling/van Manen betrieben werden, muss es eine geeignete Absicherung der Nachbarschaft geben. Wir bitten daher höflich um Mitteilung, wie die Stadt Freiburg i.Br. langfristig sicherstellen möchte, dass sich das geplante - im Detail noch überhaupt nicht bekannte - Konzept ganz unabhängig vom jeweiligen Eigentümer des Schlosses in einem angemessenen Rahmen bewegen wird. Sehr freuen würden wir uns, wenn Sie uns in Bezug auf unsere gemachten Einwendungen und Anregungen bis spätestens zum 1. Februar 2019 eine umfassende schriftliche Stellungnahme zusenden würden. Bei etwaigen Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.	Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist mit diesem zwingend auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Freiburg zu schließen. In diesem Vertrag können weitergehende Regelungen getroffen werden, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinausgehen. Art und Umfang des Vorhabens sowie das Nutzungskonzept sind durch die nun vorliegende Offenlagefassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den begleitenden Durchführungsvertrag hinreichend genau bestimmt und können nicht einfach ausgeweitet werden. Bei einem Wechsel des Vorhabenträgers müsste die Stadt einen neuen Durchführungsvertrag abschließen.
B.5 BÜRGER 5 (Schreiben vom 10.12.2018)	
B.5.1 Ich wohne mit meiner Familie seit 2006 am Johann-Jakob-Fechter Weg 11. Wir haben 2004 das Grundstück von Herrn von Gayling gekauft. Das Haus, das wir auf diesem Grundstück gebaut haben, liegt direkt am Schlosspark neben dem östlichen Schlosstor. Der Kaufpreis war mit über 610 €/m² für damalige Verhältnisse hoch. Die Argumente des Verkäufers für diesen hohen Preis waren unter anderem: • kein Verkehr und Blick auf die Streuobstwiese • Unser Wohnhaus ist auf dieser Basis nach Westen hin offen konzipiert. • Wenn die jetzt bekannt gewordenen Pläne realisiert werden sollten, haben wir • Baustellenverkehr während zwei Jahren • Verkehr der Feriengäste • An- Abfahrten der Angestellten • Logistikverkehr für Ferienbetrieb und Restaurant • Blick auf einen Parkplatz und Betriebshof für landwirtschaftliche Maschinen	Wird zur Kenntnis genommen.

Der Verkehr auf dem unbefestigten Weg zwischen Schloss und östlichem Schlosstor ist oft sehr laut und störend, besonders nachts. Bei Dunkelheit blenden nach Osten ausfahrende Autos aufgrund der umgebenden Dunkelheit in die Wohnräume.	
B.5.2 Vertrag zum Weg Mit dieser Entwicklung war nicht zu rechnen. Auch der Vertrag zur Nutzung des Privatweges gibt dafür keinen Hinweis, im Gegenteil: der Ausbauzustand wurde explizit als „endgültig“ formuliert. Umfangreicher Verkehr war daher nicht erwartbar. Dies war ein wesentliches Entscheidungskriterium für den Kauf genau dieses Grundstücks am Ende des Weges, da eines unserer Kinder aufgrund einer Einschränkung nicht adäquat auf plötzlich auftretende Verkehrsgefahren reagieren kann.	Die vertraglichen Regelungen betrafen beitragsrechtliche Fragen, wozu der Ausbauzustand definiert wurde. Eine Versiegelung nach derzeitigem Planungsstand mit Ausnahme des ansteigenden Einfahrtsbereichs zur Schwarzwaldstraße ist nicht vorgesehen. Dieser bleibt asphaltiert, weil es ansonsten auf dem Steigungstück schnell zu Schäden am Belag käme und das Anfahren bei der Ausfahrt beeinträchtigt würde. Über künftige Verkehrsbelastungen enthalten die Verträge keine Aussagen. Eine bereits vorhandene Erschließung weiterhin und umfangreicher zu nutzen ist nicht ausgeschlossen.
B.5.3 Baustellenzufahrt Für die Realisierung des Projektes wurde schon bei verschiedenen Anlässen über eine Bauzeit von zwei Jahren gesprochen. Baustellenverkehr mit zum Teil großen Fahrzeugen über den JJF-Weg abzuwickeln, ist riskant. Erfahrung mit umfangreichem Anlieferverkehr z.B. für die Gartenmessen konnten wir reichlich sammeln. In der Vergangenheit bedeutete das immer Ausnahmezustand für die Anwohner des JJF-Weg. Insbesondere für Kinder und Menschen mit Handicap ist die von LKWs befahrene schmale Straße ohne Gehweg und ausreichende Beleuchtung unübersichtlich und gefährlich. Ein temporäres Öffnen der ohnehin sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Schlossmauer unmittelbar oberhalb der historischen Parkanlage zur Andienung der Baustelle würde zumindest diese Gefahr bannen. Wir bitten um Prüfung • einer anderen Baustellenzufahrt • einer alternativen Erschließung • einem anderem Standort für Parkplatz und Betriebshof	Das Schlossareal soll stufenweise entwickelt werden, so dass auch die temporären Baustellenverkehre reduziert werden. Für den Baustellenverkehr wird noch ein Konzept erarbeitet. Aufgrund der beschränkten Tragfähigkeit der Brücke über den Eschbach wird aber der gesamte Schwerverkehr von Osten über den JJF-Weg abgewickelt werden müssen, während kleinere Handwerkerautos auch von Osten zufahren können. Die Bestimmungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) ist zu berücksichtigen, mit denen sichergestellt wird, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Für den Baustellenverkehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Konzept zu erarbeiten. Der Baustellenverkehr ist zwingend notwendig, um das Schlossareal entwickeln zu können und damit den langfristigen Erhalt des Kulturdenkmals zu sichern. Dies liegt im Interesse des Denkmalschutzes, der Stadt Freiburg und der Öffentlichkeit. Wird zur Kenntnis genommen. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten wurden geprüft. Die Zugangsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer und Parkanlage sowie des Eschbaches und der Dreisam stark eingeschränkt. Die Herstellung weiterer als den bisherigen beiden Zufahrten ist nicht möglich. Um den Verkehr zu entzerren und den internen Verkehr im Schlossareal und den Parksuchverkehr zu reduzieren, sieht das Verkehrskonzept vor,

	beide Zufahrten zu nutzen. Die Brücke in den Schlosshof scheidet aufgrund der Statik ohnehin als alleinige Zufahrt aus. Die Schlossmauer und der südlich angrenzende Park sind Teile des Denkmals. Diese vorsätzlichin erheblicher Breite zu zerstören, um den JJF-Weg zu schonen, ist denkmalrechtlich in keiner Weise zu rechtfertigen. Dies geht auch aus Gesprächen mit dem Landesdenkmalamt hervor. Im Übrigen müsste wegen des Höhenunterschieds zwischen Schwarzwaldstraße und Schlosspark zusätzlich eine Rampe geschüttet werden, was ein zusätzlicher massiver Eingriff in den Park wäre.
B.5.4 Abwägung Wir gehen davon aus, dass bei der Untersuchung der Erschließung eine detaillierte Abwägung der Verkehrslast vieler Anrainer gegenüber der Belastung für die Vorhabensträgerin und Ihrer Familie als Nutznießerin des Vorhabens durchgeführt wird. Um trotzdem von unserer Seite auf kritische Stellen hinzuweisen, haben wir in dem eingefügten Google Earth - Bild einige Engstellen visualisiert.  Quelle: Google Earth Einmündung von der Schwarzwaldstrasse in den JJF-Weg. Bei Dunkelheit leuchten die Scheinwerfer aus einem Abstand von 2,5 m direkt durch die Fenstertüre des Hauses von Familie [REDACTED] Abstand zur Wohnung von Familie [REDACTED], Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED] 1- 2,5 m Abstand zur Wohnung von Familie [REDACTED] 2,5 m Abstand zum Außenbereich des Kindergartens 3,0 m Abstand zum Haus Familie [REDACTED] 5,0 m Demgegenüber steht die Zufahrt über das vordere Schlosstor. Hier könnte im Zuge einer so wieso anstehenden Ertüchtigung der Brücke über den Eschbach eine wesentlich verbesserte Zufahrt in den Schlosshof realisiert werden - ohne weitere Beeinträchtigung von Nachbarn.	Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung eines Bauungsplans, nämlich die sorgfältige Ermittlung und Bewertung aller Belange und die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden selbstverständlich eingehalten. Für den Johann-Jakob-Fechter-Weg wurde die Befahrbarkeit unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes vom Verkehrsplanungsbüro geprüft, mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Spitzenstundenverkehrsmengen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenzen liegen. Vereinzelt kann es zu kurzen Wartezeiten kommen, falls an den Engstellen entgegenkommende Fahrzeuge eine Engstelle passieren. Da diese Wartezeiten aber sehr kurz sind und keine Auswirkungen auf weitere Verkehrsabläufe absehbar sind, wird dies aus verkehrlicher Sicht als unkritisch eingestuft. Auch auf der Westseite des Schlosses (Straße Am Schloss) ist eine Bebauung vorhanden ist, die ebenso einen Anspruch auf die Einhaltung von Lärmwerten und gerechte Abwägung aller Belange in Anspruch nehmen kann.



Der Schlosshof bietet ausreichend Platz zur Durchfahrt der Feriengäste, Anlieferung und Parken für Schloss- und später auch Restaurantbesucher.

Die Zufahrt über den Schlosshof zur Parkierung während der SC-Spiele auf dem Schlossgelände wird bereits seit vielen Jahren erfolgreich und nahezu störungsfrei für die Anwohner praktiziert. Die Wiese westlich der Schlossscheune wird ebenfalls regelmäßig bei größeren Veranstaltungen, z.B. der Gartenmesse zum Parken der Aussteller genutzt.



Quelle: Google Earth

Visualisierung

In einem Verkehrsgutachten wurden die zu erwartenden Verkehre auf Grundlage des Endausbaus und der etablierten Veranstaltungen, wie beispielsweise dem Ebnetter Kultursommer, prognostiziert und deren Auswirkungen untersucht. Diese Untersuchung bildete die Grundlage für das Schallgutachten, das die lärmtechnischen Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung untersucht.

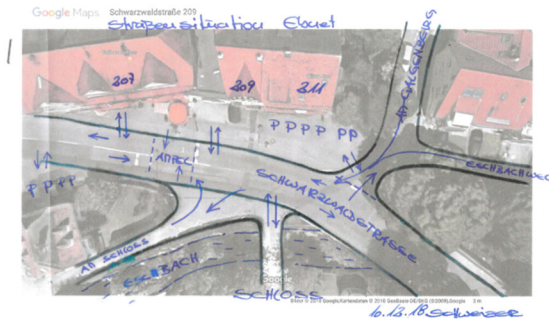
Das Schlossareal wird einerseits über die Eschbachbrücke im Westen und über den Johann-Jakob-Fechter-Weg im Osten erschlossen.

Für beide Zufahrten wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, dass theoretisch über jede der beiden der gesamte Verkehr für das Schlossareal abgewickelt werden könnte. 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. Auf der neu geplanten Stellplatzanlage im Osten sind die Parkplätze für die FeWo-Gäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Im Schlosshof sollen die wechselnden Besucher von Veranstaltungen und Gastronomie parken.

Tagsüber soll diese Zuordnung strikt sein, damit kein Kfz-Verkehr durch den Park verläuft. Nachts muss die östliche Zufahrt jedoch aus Lärmschutzgründen geschlossen bleiben. Dann erfolgt die Zufahrt auch für P2 von Westen über den Schlosshof. Der Lieferverkehr wird ebenfalls von Osten abgewickelt, weil die Eschbachbrücke für den Lieferverkehr aus statischen Gründen nicht geeignet ist.

Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass die regulären Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für verschiedene Nutzungsszenarien im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich geschlossene Veranstaltungen im Schloss, deren Gäste en bloc nach 22 Uhr vom Schlosshof abfahren, überschreiten den regulären Immissionsrichtwert der TA Lärm und sind somit nur als seltene Ereignisse möglich. Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

1. Einmündung von der Schwarzwaldstraße zum Schlossgelände 2. Großer Abstand zum Schloss 3. Parkmöglichkeit	
B.6 BÜRGER 6 (Schreiben vom 10.12.2018)	
B.6.1 Nach der öffentlichen Anhörung zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Schloss Ebnet möchten wir unser Anliegen noch einmal schriftlich einreichen.	
B.6.2 Der Bereich der Schlossbrücke/ Schwarzwaldstraße stellt bereits jetzt ein sehr belasteter Verkehrspunkt dar. Mehrere Straßen zusammen mit den Grundstückszufahrten ergeben einen sehr verkehrsträchtigen Bereich. Da die hier geltende Geschwindigkeit von 40 km/h zu hoch ist, sind viele Radfahrer, insbesondere die, die aus dem Eschbachweg einfahren, gezwungen, dass sie wegen des starken und schnellen Verkehrs der Schwarzwaldstraße auf dem Gehweg weiter in Richtung Stadt fahren. Andere fahren in die Schwarzwaldstraße ein ohne auf den fließenden Verkehr Rücksicht zu nehmen. Leider wird auch die Ampelanlage teilweise missachtet, was wohl an hoher Geschwindigkeit und teilweise an der Ablenkung wegen der vielen Zufahrten liegen kann. Kommt nun die Erschließung der Ferienwohnungen noch hinzu, so kann man davon ausgehen, dass es noch gefährlicher und lauter wird. Insbesondere durch hupende Autos, die schon jetzt nicht verstehen, weshalb zum Abbiegen auf die Schlossbrücke das Tempo auf Schrittgeschwindigkeit gedrosselt werden muss (Abbiegewinkel und enge Zufahrt). Es ist daher dringend geboten den bestehenden Verkehrsknoten zu beruhigen. Wenige Autofahrer oder Linienbusse, ganz zu schweigen von Motorradfahrern, halten sich an die geltenden 40 km/h. Sinnvoll für die Anwohner wäre es in diesem Bereich 30 km/h festzulegen und dies mit baulichen Maßnahmen zu unterstützen. Leider fanden an diesem Verkehrsknoten noch keine Geschwindigkeitskontrollen statt. Es ist aber bekannt, dass die Tempoüberschreitungen in der Schwarzwaldstraße an der Tagesordnung sind.	Zur Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen Belange wurde ein Verkehrsgutachten vom Büro FWT erstellt, dass der Offenlagefassung der Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Schlossbrücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird und das Planungsrecht einer Verbreiterung der Brücke nicht entgegensteht. Sollten zukünftig entlang der Schwarzwaldstraße im Bereich vor der Einfahrt zum Schlosshof gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum geplant werden, steht der Bebauungsplan „Schloss Ebnet“ diesen nicht entgegen, da die öffentliche Verkehrsfläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.



B.7 BÜRGER 7
(Schreiben vom 09.12.2018)

B.7.1 Wir sind Eigentümer einer westlich unmittelbar zum Johann-Jakob-Fechter gelegenen Eigentumswohnung im Anwesen Hirschenhofweg 4, die wir gemeinsam mit unserem Sohn bewohnen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Um es gleich am Anfang zu betonen: Wir befürworten selbstverständlich den Erhalt des Ebnetter Schlosses und seiner Anlagen. Wir befürworten ferner auch eine neue gemeinverträgliche Nutzung des Areals. Durch die nunmehr geplante Änderung des obigen Bebauungsplanes fühlen wir uns aber durch die offenbar derzeit ins Auge gefasste Planung nachhaltig in unserer nachbarrechtlichen Rechtsstellung beeinträchtigt. Wir erheben im Rahmen der vom 12.11. bis zum 14.12.2018 erfolgenden Öffentlichkeitsanhörung daher folgende Einwendungen gegen das Projekt:

B.7.2 In verfahrenstechnischer Hinsicht möchten wir folgendes bemängeln:

Unsere bei Ihnen bekannte Anwohnerinitiative um die Anwohner Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] haben sich im Frühjahr 2018 nachhaltig um die Einberufung eines runden Tisches mit dem Vorhabensträger und dem Baurechtsamt bemüht, um dort möglicherweise zu konsensualen Lösungen zu gelangen. Daraufhin haben Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] am 07.05.2018 ein von Baubürgermeister Prof. Dr. Haag persönlich unterschriebenes Schreiben erhalten, in dem es u.a. wie folgt heißt:

„Vielen Dank für Ihre Bereitschaft zur konstruktiven Mitarbeit an einer Gesamtlösung. Im Sinne der Dialogkultur der Stadt (Fettdruck durch uns) habe ich daher das Baurechtsamt gebeten, weitere Schritte im Vorfeld der Einberufung eines Runden Tisches einzuleiten. Ob dies unter Beteiligung des Bauherrn erfolgen kann, befindet sich derzeit im Stadium der Abklärung. Wie ich seitens des Baurechtsamtes informiert wurde, sind derzeit der 06.06.2018 sowie der 20.06.2018 als mögliche Termine im Gespräch.

Am 12.09.2018 hat ein runder Tisch mit der Nachbarschaft stattgefunden, um die Thematik rund um die Veranstaltungspraxis auf dem Schlossareal zu erörtern, Nachdem der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“ am 23.10.2018 im Gemeinderat gefasst wurde, wurden seitens der Bauherrin das Betriebskonzept sowie sämtliche Unterlagen, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens benötigt werden, ausgearbeitet.

Die Unterlagen sind im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger einsehbar und es besteht die Möglichkeit eine entsprechende Stellungnahme einzureichen, welche im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

Sollte ein Termin mit dem Bauherrn nicht zu bewerkstelligen sein, möchte ich stattdessen einen Termin unter Beteiligung der Bauverwaltung sowie der Ortsverwaltung Ebnet in Aussicht stellen..." Tatsächlich wurde diese Zusage eines runden Tisches mit den Anwohnern im Rahmen der betonten „Dialogkultur“ der Stadt in der Folgezeit jedoch in keiner Form eingehalten, obwohl wir Herrn [REDACTED] hierauf mehrfach - auch im Rahmen eines Anhörungstermines vom 12.09.2018 in Ebnet, in der es allein um die Veranstaltungspraxis auf dem Schlossareal ging - angesprochen haben. Warum hält sich der Baubürgermeister bzw. die Bauverwaltung nicht an ihre eigenen Zusagen? Stattdessen wurde das Verfahren weiterhin „durchgezogen“ und mündete im Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.10.2018, ohne dass die Anwohner zuvor Gelegenheit hatten, im Rahmen eines runden Tisches den direkten Dialog zur Baurechtsbehörde und ggf. auch dem Bauherrn zu suchen. Ein solches Verhalten hat unseres Erachtens nichts mit einem fairen Verfahren zu tun. Die von der Stadt betonte „Dialogkultur“ und die für den Juni bereits konkret ins Auge gefassten Termine für einen runden Tisch wurden - wie das weitere Verhalten der Baurechtsbehörde belegt - plötzlich einfach negiert. Umso mehr möchten wir Sie darum bitten, im nunmehr bereits laufenden Bebauungsplanverfahren die Einwände der Anwohner in die konkrete Bauleitplanung einfließen zu lassen. Dementsprechend hat Oberbürgermeister Horn in einem Schreiben vom 28.11.2018 an [REDACTED] auch ausgeführt: „...In der Debatte (gemeint war der Gemeinderat; Anm. der Verfasser) kam aber auch zum Ausdruck, dass es den Fraktionen wichtig ist, die entstehenden Belastungen für die Anwohnerschaft möglichst gering zu halten. Darauf wird selbstverständlich auch die Verwaltung im weiteren Verfahren achten.“ Wir hoffen, dass die Verwaltung diese Zusage des Oberbürgermeisters einhält.	
In sachlicher Hinsicht erheben wir folgende Einwände:	
B.7.3 Fehlende Zufahrtseignung des Johann-Jakob-Fechter-Weges (im Folgenden: JJF) von der Schwarzwaldstraße her für das geplante Ferienressort:	Wird zur Kenntnis genommen.

Wie auch bereits durch den Ortschaftsrat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanvorhaben ausgeführt, eignet sich eine Zufahrt für die Feriengäste über den JJF nicht für das geplante Vorhaben.

Zum einen wird es hier vorhersehbar für die Anwohner - aber auch für die Feriengäste - zu gefährlichen Verkehrssituationen kommen, da der JJF viel zu schmal ist und die Wohnbebauung auf beiden Seiten nah angrenzt. Denn der JJF ist über weite Strecken nicht breiter als fünf Meter. Bereits heute ist die Ein- und Ausfahrt von der viel befahrenen Schwarzwaldstraße zudem ausgesprochen diffizil. Ein weiterer Engpass ist am Beginn der Kurve zum Schlossareal mit einer nutzbaren Breite von unter fünf Metern. Weitere Engpässe sind jeweils die Parkplätze/Carports der Häuser 4, 6, 7, 8 und 10 des JJF sowie der Kindergarten in der Papiermühle durch die Mauer des Mühlrades. Mit einem verstärkten Fahrzeugaufkommen sind -an der Einfahrt und im gesamten Bereich vor dem heutigen Gartentor zum Schloss -schwierige Verkehrsverhältnisse mit absehbaren Gefahrsituationen für Personen bzw. Sachschäden zu erwarten. Durch die Enge der Verkehrsverhältnisse bestünde hier im Übrigen nicht nur eine Gefahr für die Anwohner, sondern auch für die Kinder des Waldorfkinder Gartens in der Papiermühle, zumal hier immer wieder Kinder mit dem Pkw hingebacht und abgeholt werden.

Hinzu kommt: Schon heute ist der Fahrzeugverkehr durch die sehr enge Situation sehr laut, was - da dies hochschallt - auch für uns sehr spürbar ist. Das geplante Ferienressort, bei dem es selbstverständlich auch zahlreiche Gäste geben wird, die nur für einen oder wenige Tage buchen werden, wird es absehbar zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und damit nicht mehr zumutbaren Lärmemissionen kommen. Auch die Bereitschaft zur Rücksichtnahme wird bei Dauerauwohnern ersichtlich stärker ausgeprägt sein als bei Feriengästen, die hier nur einmal nach Freiburg kommen bzw. in der Zeit hier - durchaus nachvollziehbar - auch „ihren Spaß haben“ wollen. Daher eignet sich eine Zufahrt über den JJF aufgrund der Enge, der Verkehrsgefahren und der Emissionen nicht nur nicht zur Nachtzeit, sondern auch tagsüber in keiner Form.

Im Übrigen: Wenn die Zufahrt vom Westen über den Schlosshof tagsüber möglich ist (vgl. Begründung zum BP-Entwurf S. 13), warum soll dies nicht auch die ausschließliche Zufahrt werden. Denn wer, wie hier der Bauherr, den Nutzen aus dem Projekt zieht, sollte auch die Lasten tragen.

Die Verkehrsuntersuchung hat auch die heutigen örtlichen Gegebenheiten geprüft und kommt zu folgender gutachterlicher Einschätzung:

Für beide Zufahrten wurde 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.

Die Ortsmitte Ebnet mit dem Schloss ist ein historisch gewachsener Stadtteil mit den entsprechenden historischen Siedlungsstrukturen, zu denen auch das kleinteilige und verhältnismäßig enge Wege- und Straßennetz gehört. Auf dem Straßenabschnitt gilt deshalb auch Tempo 30. Die Entwicklungsplanung für das Schlossressort wurde zwischenzeitlich geändert, womit auch ein reduziertes, prognostiziertes Verkehrsaufkommen einhergeht. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen deshalb keine Bedenken hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Verkehre, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Schloss Ebnet vorbereitet werden.

Für den Johann-Jakob-Fechter-Weg wurde die Befahrbarkeit unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes vom Verkehrsplanungsbüro geprüft, mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Spitzenstundenverkehrsmengen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenzen liegen. Vereinzelt kann es zu kurzen Wartezeiten kommen, falls an den Engstellen entgegenkommende Fahrzeuge eine Engstelle passieren. Da diese Wartezeiten aber sehr kurz sind und keine Auswirkungen auf weitere Verkehrsabläufe absehbar sind, wird dies aus verkehrlicher Sicht als unkritisch eingestuft.

Unzumutbare Lärmverhältnisse sind nicht zu erwarten. Nach dem vorgelegten Schallgutachten werden die Richtwerte der TA Lärm tagsüber deutlich unterschritten. Nachts ist kein Verkehr zum Schloss vorgesehen. Auch auf der Westseite des Schlosses (Straße Am Schloss) eine Wohnbebauung vorhanden ist, die ebenso einen Anspruch auf die Einhaltung von Lärmwerten und gerechte Abwägung aller Belange in Anspruch nehmen kann.

B.7.4 Die Zufahrt über den JJF eignet sich im Hinblick auf die unter Ziff. a. (B.7.3) geschilderte Situation erst recht nicht als Baustellenzufahrt für insbesondere schwere und sperrige Baufahrzeuge. Dies wäre nicht nur aus Lärm-, sondern insbesondere auch aber aus Verkehrssicherheitsgesichtspunkten in keiner Form vertretbar. Vielmehr sollte der Bauherr, der ja dann auf Dauer den großen Nutzen aus dem Projekt erzielt, durch die Baubehörde dazu angewiesen werden, die Auffahrt zum Schloss (die im Übrigen bei SC-Spielen bereits jetzt intensiv genutzt wird) so umzubauen, dass sie sich auch statisch als Baustellenzufahrt eignet. Der Umbau könnte dann auch so erfolgen, dass - was aus hiesiger Sicht von der Schwarzwaldstraße deutlich geeigneter wäre als die Situation vor dem JJF mit der dort noch gegenüber befindlichen Bäckerei mit Stellplätzen - eine nachhaltige und ausreichend dimensionierte Zufahrt geschaffen wird, so dass dann über die westliche Zufahrt der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr zum Ferienressort über das Schlossparkgelände des (hiervon ja auch wirtschaftlich allein profitierenden) Bauherrn erfolgen könnte.	Das Konzept sieht vor, das Schlossareal stufenweise zu entwickeln, so dass auch die temporären Baustellenverkehre reduziert werden. Dabei sind die Bestimmungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu berücksichtigen, mit denen sichergestellt wird, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Für den Baustellenverkehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Konzept zu erarbeiten. Aufgrund der beschränkten Tragfähigkeit der Brücke über den Eschbach wird aber der gesamte Schwerverkehr von Osten über den JJF-Weg abgewickelt werden müssen, während kleinere Handwerkerautos auch von Osten zufahren können. Der Baustellenverkehr ist zwingend notwendig, um das Schlossareal entwickeln zu können und damit den langfristigen Erhalt des Kulturdenkmals aus eigenen Erträgen zu sichern. Dies liegt im Interesse des Denkmalschutzes, der Stadt Freiburg und der Öffentlichkeit.
B.7.4.1 Bei der Planung der Stellplätze für die Feriengäste und die Freiflächen der Außengastronomie wird aus unserer Sicht nicht nur (wie auf Seite 6 unter (5) der Begründung zum BP-Entwurf angeführt wird) auf das „Ruhebedürfnis der Resortgäste“, sondern selbstverständlich auch auf die Anwohner des Schlosses Rücksicht zu nehmen sein. Auch hier wäre ein ausreichender Abstand auch zu den Anwohnern und die Begrenzung von Nutzungszeiten der Außenanlagen des Ressorts baurechtlich gegenüber dem Projektbetreiber auf Dauer abzusichern.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und potenzieller Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Private Feiern bis in die späten Nachtstunden sind nicht zulässig. Der nächtliche Verkehr muss vollständig über die westliche Zufahrt (Eschbachbrücke) abgewickelt werden. Der Johann-Jakob-Fechter-Weg ist ab 22 Uhr für die Durchfahrt gesperrt. Veranstaltungen im Schloss, bei denen die Gäste en bloc erwartungsgemäß zwischen 22 und 23 Uhr vom Areal abfahren überschreiten den Immissionsrichtwert nach TA Lärm und sind deshalb nur als seltene Ereignisse möglich. Eine Beschränkung der Nutzungszeiten der Außenanlagen und des Parks für die Gäste des Resorts ist allerdings nicht vorgesehen. Sie ist weder umsetzbar noch schallschutzrechtlich erforderlich.
B.7.4.2 Zudem wird aus unserer Sicht ein vertragliches Nutzungskonzept des Schlossparks frühzeitig dauerhaft durch die Baurechtsbehörde abzusichern sein. Der Schlossherr hat sich leider in der Vergangenheit wenig um die Belange der Anwohner geschert und bei privaten Veranstaltungen (insbesondere Hochzeitsfeiern) immer wieder die baurechtlich zulässigen Zeitgrenzen (insbesondere zur Nachtzeit, aber auch was die Frequenz der Veranstaltungen angeht) überschritten. Zwischenzeitlich läuft nach unserem	Soweit bestimmte Betriebsabläufe nach dem von der Vorhabenträgerin vorgelegten, Betriebskonzept fixiert werden müssen, um die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben sicherzustellen, wird dies über Auflagen in der Baugenehmigung erfolgen. Das ist effektiver als eine vertragliche Regelung. Denn erstens sind Auflagen in einer Baugenehmigung direkt vollstreckbar, wenn gegen sie verstoßen wird, wohingegen die Stadt bei vertraglichen Verstößen zunächst auf Vertragseinhaltung klagen müsste und erst aus dem abschließenden Urteil vollstrecken könnte. Zweitens wirkt die Baugenehmigung als grundstücksbezogener Verwaltungsakt gem. § 58 Abs. 2

	Kenntnisstand ein Ordnungswidrigkeits-verfahren gegen den Schlossbetreiber. Ange-sichts dieser Vorerfahrungen erscheint es aus unserer Sicht dringend geboten, die zukünftige verträgliche Nutzung des Schlossareals (insbesondere den Ausschluss einer Nutzung über den JJF, auch nur übergangsweise für Baufahrzeuge, vgl. hierzu oben a. (B.7.3) und b. (B.7.4) durch einen Vertrag mit dem Projektbetreiber bereits frühzeitig und vor einer endgültigen Bebauungsplanentscheidung abzusichern. Dabei müsste darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Absicherungen auch gegenüber einem Rechtsnachfolger des derzeitigen Projektbetreibers gelten - man denke nur daran, dass ein rücksichtsloser Investor nachfolgt und sich dann auf einen neuen Bebauungsplan ohne Absicherungen der Allgemeinverträglichkeit stützen könnte.	LBO auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn, während Rechtsnachfolgeklauseln in Verträgen zwar möglich, aber in der Umsetzung schwierig zu überwachen und durchzusetzen sind.
B.7.5	Abschließend möchten wir um eine Eingangsbestätigung hinsichtlich unseres Einwendungsschreiben bitten.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.8 BÜRGER 8 (Schreiben vom 15.11.2018)		
B.8.1	Gegen die Zuwegung über den Johann-Jakob-Fechter-Weg, habe ich folgende Bedenken und Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.8.2	Durch den verstärkten Kraftfahrzeugverkehr verliert mein Haus an Wert. Die Vermietung wird schwieriger. Die Mieteinnahmen werden geringer, und sie sind ein Teil meiner Rente (312,35 € Rente) In mein Elternhaus habe ich in den letzten 15 Jahren einige Zehntausend € investiert.	Ein Wertverlust der Grundstücke ist nicht zu erwarten.
B.8.3	Eine neue Straße mit Fußgänger-Weg von insgesamt 4 Meter breite dürfte wohl nicht gehen.	Dies ist auch nicht geplant der Johann-Jakob-Fechter-Weg soll in seinem Ausbauzustand erhalten werden.
B.8.4	Außerdem würden hier drei größere Straßen - Kreuzungen innerhalb weniger Meter entstehen. Die Zu- und Ausfahrt auf die B 31 ist sehr schwierig (unübersichtlich).	Für den Johann-Jakob-Fechter-Weg wurde die Befahrbarkeit unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes vom Verkehrsplanungsbüro geprüft, mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Spitzenstundenverkehrsmengen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenzen liegen. Vereinzelt kann es zu kurzen Wartezeiten kommen, falls an den Engstellen entgegenkommende Fahrzeuge eine Engstelle passieren. Da diese Wartezeiten aber sehr kurz sind und keine Auswirkungen auf weitere Verkehrsabläufe absehbar sind, wird dies aus verkehrlicher Sicht als unkritisch eingestuft.
B.8.5	Warum sollte eine direkte Zu- und Abfahrt nicht über die Schlossbrücke (neue Brücke) erfolgen können ??	Wird zur Kenntnis genommen. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten wurden geprüft. Die Zugangsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer und Parkanlage sowie des Eschba-

	ches und der Dreisam stark eingeschränkt. Die Herstellung weiterer als den bisherigen beiden Zufahrten ist nicht möglich. Um den Verkehr zu entzerren und den internen Verkehr im Schlossareal und den Parksuchverkehr zu reduzieren, sieht das Verkehrskonzept vor beide Zufahrten zu nutzen. Die Brücke in den Schlosshof scheidet aufgrund der Statik ohnehin als alleinige Zufahrt aus.
B.8.6	Ich bitte Sie höflich, alle obigen Punkte zu prüfen und zu berücksichtigen. Wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans, nämlich die sorgfältige Ermittlung und Bewertung aller Belange und die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden selbstverständlich eingehalten.
B.9 BÜRGER 9 (Schreiben vom 14.11.2018)	
B.9.1	Um es gleich vorweg zu sagen: uns liegt der Erhalt von Schloss Ebnet und den belebenden kulturellen Veranstaltungen auch am Herzen. Sollte das Überleben dieser Einrichtungen nur mit den geplanten Luxusferienwohnungen und dem Restaurant möglich sein, so sollen diese in Gottes Namen gebaut und betrieben werden. Wird zur Kenntnis genommen.
B.9.2	Was wir nicht akzeptieren könnten, wäre die Nutzung des Jakob-Johann-Fechter-Weges zur An- und Abfahrt der Gäste und Zulieferer durch unser Wohngebiet. Hingegen erwarten wir, dass die Familie von Gayling, die das Schloss als Wohnraum nutzt und an den geplanten Einrichtungen zuvorderst und gut verdienen wird, einen Teil Ihres Gewinnes dazu aufwendet, den Schlosssteg (Zufahrt zum Schloss) so herstellen zu lassen, dass über ihn die Zufahrt zu den Betriebsstätten erfolgen kann. In diesem Zusammenhang darf die Frage auch erlaubt sein, warum von millionenschweren Erlösen durch den Verkauf von nicht grade günstigen Grundstücken (u.a. an uns) und dem Verkauf von Liegenschaften (u.a. der Papiermühle) anscheinend so wenig in den Erhalt des Schlosses und der Schlossmauer investiert werden konnte? Wir und auch andere Anwohner im ehemaligen Schlosspark haben unseren Beitrag zum Erhalt des Schlosses und der kulturellen Veranstaltungen schon in mehr als ausreichendem Maße geleistet: durch unser Geld für die Grundstücke, das Hinnehmen von zwei Nutzungsänderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bezüglich Bachchorhaus und Papiermühle im wirtschaftlichen Interesse des Schlossherrn und im Akzeptieren und Tolerieren von Verkehr und Lärm, z.T. bis später in die Nacht infolge der kulturellen und sonstigen privaten Veranstaltungen im Schlosspark. Diese Beiträge von uns Anwohnern für Schlosserhalt und Kultur sind doch eine ganze Menge oder? Wird zur Kenntnis genommen. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten wurden geprüft. Die Zugangsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmauer und Parkanlage sowie des Eschbaches und der Dreisam stark eingeschränkt. Die Herstellung weiterer als den bisherigen beiden Zufahrten ist nicht möglich. Um den Verkehr zu entzerren und den internen Verkehr im Schlossareal und den Parksuchverkehr zu reduzieren, sieht das Verkehrskonzept vor beide Zufahrten zu nutzen. Die Brücke in den Schlosshof scheidet aufgrund der Statik ohnehin als alleinige Zufahrt aus. Für den Johann-Jakob-Fechter-Weg wurde die Befahrbarkeit unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes vom Verkehrsplanungsbüro geprüft, mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Spitzenstundenverkehrsmengen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenzen liegen. Vereinzelt kann es zu kurzen Wartezeiten kommen, falls an den Engstellen entgegenkommende Fahrzeuge eine Engstelle passieren. Da diese Wartezeiten aber sehr kurz sind und keine Auswirkungen auf weitere Verkehrsabläufe absehbar sind, wird dies aus verkehrlicher Sicht als unkritisch eingestuft. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf dem JJF-Weg bewegen sich weit unterhalb dessen, was auf vielen Wohnstraßen an Verkehr von den Anwohnern hinzunehmen ist. Die Grundstücke östlich des Schlossparks haben seit der Veräußerung an die Bauherren erheblich an Wert gewonnen und werden diesen durch das Resort auch nicht substantiell einbüßen.

Jetzt mit der Durchfahrt durch unser Wohngebiet noch mehr von uns einzufordern, finden wir - mit Verlaub - doch schon ein wenig dreist und deutlich unsozial. Gewinne und Vorteile zu privatisieren und Aufwendungen und Verluste zu sozialisieren ist leider heute mehr in Mode (gekommen), man denke u.a. an die Bankenkrise, die Automobilkrise, die Wohnungskrise (gerade auch in Freiburg). Eigentlich sollte die Familie von Gayling das Interesse haben, sich diesem Vorwurf nicht aussetzen zu wollen.

Lieber Herr Oberbürgermeister! Vielleicht könnten Sie hier in Ebnet Ernst machen mit Ihrem Anliegen, für eine angemessene -und sozial ausgewogene Lastenverteilung einzustehen.

Sie und auch jeder Gemeinderat könnte damit dafür sorgen, Vertrauen in die Glaubwürdigkeit der Stadtpolitik zu erhalten.