

<u>Stellungnahme</u>	<u>Bewertung der Verwaltung</u>	<u>Beschlussvorschlag</u>
<p><u>Stellungnahme vom 02.06.2022</u></p> <p>1. Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Hotel Schönbuch"</p> <p>Wir möchten unsere Einwände gegen die Überdachung des früheren Außensitzbereichs, einschließlich eines überdachten Raucherbereichs erheben.</p> <p>Weiter möchten wir unsere Einwände gegen die Umwandlung in ein Sondergebiet erheben.</p> <p>Da die von Ihnen erwähnten Benachrichtigung der Nachbarbeteiligung noch nicht bei uns eingegangen ist, sind wir uns nicht sicher, ob die obige Art der Einwendung formgerecht vorgetragen ist.</p> <p>Wir bitten diese aber als solche zu werten. Gegebenenfalls werden wir eine angepasste Einwendung nachreichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Seit der Aufstockung des Hotels 2018 und den weiteren in diesem Zusammenhang umgesetzten baulichen Veränderungen hat sich die Lärmsituation für uns als Anwohner im Übersbergweg 20 drastisch zum Negativen verändert.</p> <p>Dafür sehen wir insbesondere zwei Ursachen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die Aufstockung des Gebäudes und durch Schaffung von mehr Schall reflektierenden Flächen wie Parkplätzen oder überdachten Balkonen wird der Lärm erheblich stärker in unserer Richtung reflektiert. 2. Durch die oft mehrmals pro Woche und dann in der Regel bis nach 	<p>Bereits im Jahr 2019 wurde aufgrund der Beschwerde ein Behördentermin mit dem Umweltschutzamt und der Gaststättenbehörde des Landratsamts Reutlingen durchgeführt. Eine anschließend durchgeführte orientierende Berechnung der Immissionsschutzbehörde hatte zum Ergebnis, dass erst ein Gespräch von 6 Personen über einen Zeitraum von einer Stunde im Nachtzeitraum zum Erreichen des Grenzwerts am Immissionsort Übersbergweg 20 führt. Dabei werden Zweiergespräche unterstellt. Im Übrigen handelt es sich hier um ein Problem des Ordnungsrechts und der behördlichen Überwachung, nicht des Bebauungsplans. Dieser lässt auch künftig nur den bisherigen Störgrad eines Mischgebiets zu (vgl. Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde). Auch aktuell findet gerade wieder eine Überprüfung durch das Landratsamt statt.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>Mitternacht stattfindenden "Events".</p> <p>Diese "Events" spielen sich im Foyer-Bar Bereich ab, wobei der anliegende, über den Haupteingang zugängliche Außenbereich als Raucherbereich aber auch als "Freiluft-Bereich" ständig mit genutzt wird.</p> <p>Dadurch werden wir selbst bei geschlossenem Fenster häufig in unserer Nachtruhe gestört.</p> <p>Durch die Schaffung von Überdachungen wird sich die Frequentierung dieser Bereiche und damit insbesondere die nächtliche Lärmbelastung weiter erhöhen. Mit einer Minderung des Schallpegels durch die Überdachung ist dabei nicht zu rechnen, wie sich z.B. am Balkon im Obergeschoss zeigt.</p> <p>Durch die Umwandlung in ein Sondergebiet sehen wir weitere unabsehbare Möglichkeiten, den Hotelbetrieb (z.B. durch bauliche Veränderungen) weiter auszubauen und eine zusätzliche Lärmbelastung zu schaffen.</p> <p>Den sich offensichtlich bereits auf deutschlandweitem Spitzenniveau befindlichen Eventbetrieb, in einem Hotel in einer Gemeinde mit eng angrenzendem Wohngebiet, noch weiter auf Kosten der Anwohner auszubauen, möchten wir entgegenwirken.</p> <p>2. Lärmbelastung durch den Hotelbetrieb</p> <p>Wie bereits im Punkt 1 erwähnt, beschäftigt uns die seit dem Ausbau des Hotels 2018 drastisch erhöhte Lärmbelastung sehr.</p> <p>Im Gegensatz zu heute waren Schallemissionen aus Unterhaltungen im Außenbereich des Hotels oder auf den Parkplätzen, Stühlerücken, das schießen von Autotüren, Geschirr-Klappern aus der Küche oder</p>	<p>Die Nutzung des überdachten Bereichs wird im Rahmen des Ordnungsrechts auf max. 22 Uhr (Ende Tagzeitraum) beschränkt.</p> <p>Weitergehende Einschränkungen sollen im Bebauungsplan aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht erfolgen.</p> <p>Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass das Hotel vor der Wohnbebauung hier vorhanden war. Unstreitig hat sich der Betriebstyp im Lauf der Zeit gewandelt, dennoch soll auch dieser Umstand nicht unerwähnt bleiben. Individuelles Fehlverhalten können überdies auch die besten ordnungsrechtlichen Maßnahmen leider nicht verhindern.</p> <p>Die E-Mail wurde an die zuständigen Stellen des Landratsamts weitergeleitet.</p> <p>Sofern aktive Schallschutzmaßnahmen rechtlich nicht erforderlich sind, können diese nicht erzwungen werden und würden</p>	
---	--	--

<p>Ähnliches von uns vor dem Ausbau nicht oder kaum wahrnehmbar!</p> <p>Wir sprechen hier von einem Zeitraum seit 1992!</p> <p>Sehr zu schaffen macht uns auch die nächtliche Lärmbelastung durch Gäste im Außenbereich des Hotels, insbesondere nach 22:00 Uhr . Wie oben beschrieben halten sich dann, oft mehrmals pro Woche, immer wieder Gäste vor dem Eingangsbereich oder allgemein im Außenbereich auf, deren Lärm immer wieder dazu führt - auch bei geschlossenem Fenster - aus dem Schlaf gerissen zu werden.</p> <p>Seit März 2019 sind wir dazu auch im Kontakt mit Hr. Maik Hörz. Doch weder ein persönliches Gespräch noch intensiver Emails Verkehr haben zu einer Verbesserung der Situation geführt.</p> <p>Corona bedingt hat sich die Situation zwischenzeitlich natürlich deutlich entspannt, seit die Einschränkungen aufgehoben sind haben wir aber die alte Situation zurück.</p> <p>Wir bitten daher dringend um unterstützende Maßnahmen seitens der Gemeinde bzw. des LRA Reutlingen, die dazu Beitragen dass die Nachtruhe zukünftig wieder gewährleistet ist.</p> <p>Gerne können Sie diese Email an die von Ihnen erwähnten Behörden im LRA Reutlingen zukommen lassen.</p> <p>Bitte teilen Sie mir mit, ob das in Ihrem Sinne ist oder wir direkt eine Email an das LRA verfassen sollen.</p> <p>Wir können uns aus sehr gut vorstellen, dass die allgemeine Lärmbelastung durch schalldämmende Maßnahmen am Hotel verringert werden kann.</p> <p>Wir denken aber dass wir ohne Unterstützung einer dritten,</p>	<p>auf Freiwilligkeit beruhen.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung vermittelt regelmäßig und kann bestätigen, dass sich Herr Hörz um Verbesserungen bemüht und Beschwerden Rechnung zu tragen.</p>	
---	--	--

sachverständigen Partei hier nicht weiterkommen. Kann die Gemeinde oder das LRA Reutlingen hier auch unterstützen?

Stellungnahme vom 03.06.2022

Aus dem im Amtsblatt Nr. 16 veröffentlichten Bebauungsplan stellen sich mir folgende Fragen:

	Laut öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans im Amtsblatt vom 22. April 2022 existieren folgende Rahmenbedingungen für das Hotel Schönbuch:	Fragen von
1	Das Hotel ist wichtiger Bestandteil der Infrastruktur ...der Gemeinde...	Gibt es hier konkrete Maßstäbe im Vergleich zu anderen, ebenfalls hier angesiedelten Firmen, wie Steueraufkommen, Arbeitsplätze, Ausbildungsplätze ?
2	Das Hotel zählt deutschlandweit zu den führenden Häusern im Tagungsbereich....	Gibt es hier konkrete Maßstäbe im Vergleich zu anderen Seminar/Event-Hotels in Deutschland ?
3	Das Hotel hat scheinbar ohne Baugenehmigung und gegen existierende Vorschriften ein Grill Haus auf seinem Grundstück errichtet (oder ist dieser Eindruck aus dem Artikel im Amtsblatt falsch?)	Hat dies Konsequenzen ?? Dürfen wir normalen Bürger zukünftig ebenfalls Bauverbote ignorieren und ohne Genehmigung einfach Garagen und andere Nebengebäude auf unsere Grundstücke bauen ?? Und wird dann im Nachhinein unser GRZ ebenfalls so erweitert, dass eine ungenehmigte Bebauung legal wird ?
4	die aktuelle GRZ von 0,3 mit einem Überschreitungs-Faktor von 50% (entspricht einer GRZ von 0,45!) ist (laut Amtsblatt vom 22. April / linke Spalte) für ein Hotel zu niedrig.	Gibt es hier einen Maßstab einer Behörde oder wird hier "aus dem Bauch heraus" argumentiert ?

Ziele laut Amtsblatt:	Kommentar
Erweiterung der Flächenbaulast auf eine GRZ von 0,55, so dass eine Flächenreserve von 360qm entsteht	das Hotel erhält scheinbar "Baugenehmigungs-Freikarten" für alle denkbaren Bauvorhaben, ohne dass aktuell eine Bau-Indikation existiert. Wird das jetzt der Standard für alle Immobilienbesitzer von Pliezhäusern? Kann das jetzt jeder Bürger beantragen? Oder wird das Hotel gegenüber den restlichen Einwohnern und Firmen Pliezhäusern bevorzugt ?
Angestrebt wird die Umwidmung der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet mit dem Ziel der ausschließlichen Nutzung als Hotel und dem künftigen Ausschluss nicht erwünschter Nutzung.	Die Gemeinde fesselt sich dadurch selbst an eine spezifische Nutzung eines Grundstücks und macht sich abhängig von einem Hotelbetreiber. Eine angeblich städtebauliche negative Veränderung durch andere kommerzielle, nicht erwünschte Ansiedlungen (was sollte das sein??) wird nicht definiert. Warum macht sich die Gemeinde so abhängig von diesem Hotel-Unternehmensformat ? Wird dadurch nicht ein zukünftiger Weg für eine andere Nutzung (Seniorenheim, Steuerkanzlei, sonstige Dienstleistungen) verbaut ?

1. Hierbei handelt es sich um eine wertende Aussage, die aufgrund der entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderats getroffen wurde. Sie bedarf keiner Begründung.

2. Das Hotel ist vielfach preisgekrönt. Das kann auf der Hotelwebsite nachgelesen oder beim Betreiber nachgefragt werden.

3. Korrekt ist, dass die Grillhütte ohne die notwendige Genehmigung erstellt wurde. Die Sanktionierung dieser Ordnungswidrigkeit obliegt dem Landratsamt. Die Änderung eines Bebauungsplans steht im Ermessen der Gemeinde und folgt dem Erforderlichkeitsprinzip. Die städtebaulichen Gründe, welche die Planung tragen, sind in der Begründung dargelegt.

4. Die Festlegung einer GRZ folgt den städtebaulichen / planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.

<p>Grundsätzlich betrachtet könnte sich der Markt für Hotels dieser Art möglicherweise verändert haben; reine Seminar Hotels sind eventuell aufgrund der Corona Pandemie nicht mehr auszulasten. Es entsteht der Eindruck, dass der Eigentümer das Hotel anpasst; er hat "Erlebnis-</p>	<p>Naturgemäß ist bei Nutzungen, welche eine hohe Zahl an Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, erfordern, eine höhere Nutzungszahl erforderlich als bei Nutzungen, die keine so umfangreichen Bedürfnisse aufrufen.</p> <p>5. Das Hotel wird nicht bevorzugt. Die Planung folgt den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, wie jede andere Bauleitplanung auch.</p> <p>6. Auf die Ausführungen in der Drucksache zu möglichen Folgenutzungen sowie in der Abwägungstabelle zur Behördenbeteiligung wird verwiesen. Die Gemeinde strebt zur Vermeidung von Fehlentwicklungen die Sicherung des bestehenden Betriebs an. Über etwaige Folgenutzungen wäre zum dann gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden. Im derzeitigen Mischgebiet ist eine breite Palette an Nutzungen denkbar.</p> <p>7. Laut Betreiber ist der Tagungs- und Seminarbereich derzeit bestens ausgelastet. Ansonsten wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.</p>	
---	---	--

<p>Container" in seinem Hof aufgestellt und modifiziert möglicherweise in Richtung einer Location mit Entertainment Charakter.</p> <p>Es stellt sich jedoch die Fragen,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ob es zielführend ist, ein Hotel in einem von Wohnsiedlungen dominierten Gebiet Schritt für Schritt in eine Event Location umzuwandeln. ➤ Hat sich schon jemand gefragt, was passiert, wenn keine „Lex Hotel Schönbuch“ geschaffen wird? <p>Es gilt daher aus meiner Sicht nach wie vor mein Vorschlag von 2017. (siehe Anlage)</p>	<p>Das bisherige Mischgebiet wird dergestalt weitergeführt, als dass das Sondergebiet auf den Störgrad eines Mischgebiets beschränkt wird. D.h. Nutzungen, die bereits bislang nicht zulässig waren, sind es auch weiterhin nicht. Etwaige Verstöße sind vom Landratsamt im Rahmen des Planvollzugs zu prüfen.</p> <p>8. Auch hier ist der guten Ordnung halber zunächst auf den Umstand zu verweisen, dass das Hotel „zuerst“ da war. Dies bedeutet selbstredend keinen Blankoscheck der Gemeinde. Auf die Ausführungen unter 7. Wird des Weiteren verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde verfügt über kein geeignetes Alternativgelände.</p> <p>Sie verfolgt aber mit dem Bebauungsplan auch Interessen des Nachbarschutzes (z.B. Einführung einer Höhenbeschränkung auf Bestandsniveau).</p>	
---	---	--

gez. Adam