

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan / Flächennutzungsplanänderung.....	3
1.4	Planungsverfahren Bebauungsplan.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3	FLÄCHENBEDARF.....	6
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	9
4.5	Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzbindungen	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5.1	Dächer	10
5.2	Müllbehälterstandorte / Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Einfriedungen.....	11
5.3	Werbeanlagen.....	11
6	UMWELTBELANGE	12
6.1	Umweltbericht	12
6.2	Artenschutz	12
6.3	Schutzgebiet Natura 2000.....	12
6.4	Kampfmittelbelastung.....	13
6.5	Lärmschutz	13
6.6	Hochwassergefahr	15
7	VER- UND ENTSORGUNG	16
8	BODENORDNUNG.....	16
9	KOSTEN.....	16
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Bleichtal ist bekannt als Tal der Mühlen. So konnten rund um Bleichheim früher mindestens 15 Mühlen gezählt werden. Die Glöckle-Mühle, die erstmals im Jahr 1422 erwähnt wurde, ist eine der letzten erhaltenen Mühlen. Trotz der Aufgabe des Betriebs im Jahr 2017, fand auf dem Areal immer noch der traditionelle Hock am deutschen Mühlentag statt. Damit gilt die Glöckle-Mühle im Ortsteil Bleichheim nach wie vor als ein beliebtes Ausflugsziel und stellt damit ein wichtiges Freizeit- und Tourismusangebot in der Umgebung dar. Zwischenzeitlich gab es einen Eigentümerwechsel. Die neuen Besitzer möchten in das Gelände investieren und hierdurch die touristische Nutzung der Glöckle-Mühle wieder stärker aufleben lassen, wodurch auch die Möglichkeit besteht, dass für den Ortsteil Bleichheim und die Gesamtgemeinde positive Synergieeffekte entstehen.

Das Konzept sieht vor, das Hauptgebäude umzubauen, um mehrere Ferienwohnungen unterzubringen. Im zentralen Bereich soll zusätzlich ein gastronomisches Angebot geschaffen werden. Gleichzeitig sollen auf den dahinterliegenden Flächen zusätzlich Camping- und Übernachtungsmöglichkeiten inmitten der Natur realisiert werden. Hierfür wurden bereits erste Planungen vorgelegt. Zur Umsetzung des Konzepts ist zwingend ein Bebauungsplan erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Glöckle-Mühle“ möchte die Stadt Herbolzheim die Absicht der Eigentümer unterstützen, das Areal rund um die bestehende Glöckle-Mühle im Ortsteil Bleichheim neu zu beleben und wieder einer touristischen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Glöckle-Mühle“ verfolgt dabei folgende Ziele und Zwecke:

- Stärkung der Stadt Herbolzheim und des Ortsteils Bleichheim als attraktiven Standort für (naturnahe) touristische Nutzungen
- städtebauliche Aufwertung des früheren Mühlenstandorts durch Ermöglichung eines nachhaltigen Nutzungskonzepts, wozu auch der langfristige Erhalt und die Sanierung des bestehenden Mühlengebäudes zählt
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Berücksichtigung und Erhaltung des sensiblen und wertvollen Naturraumes

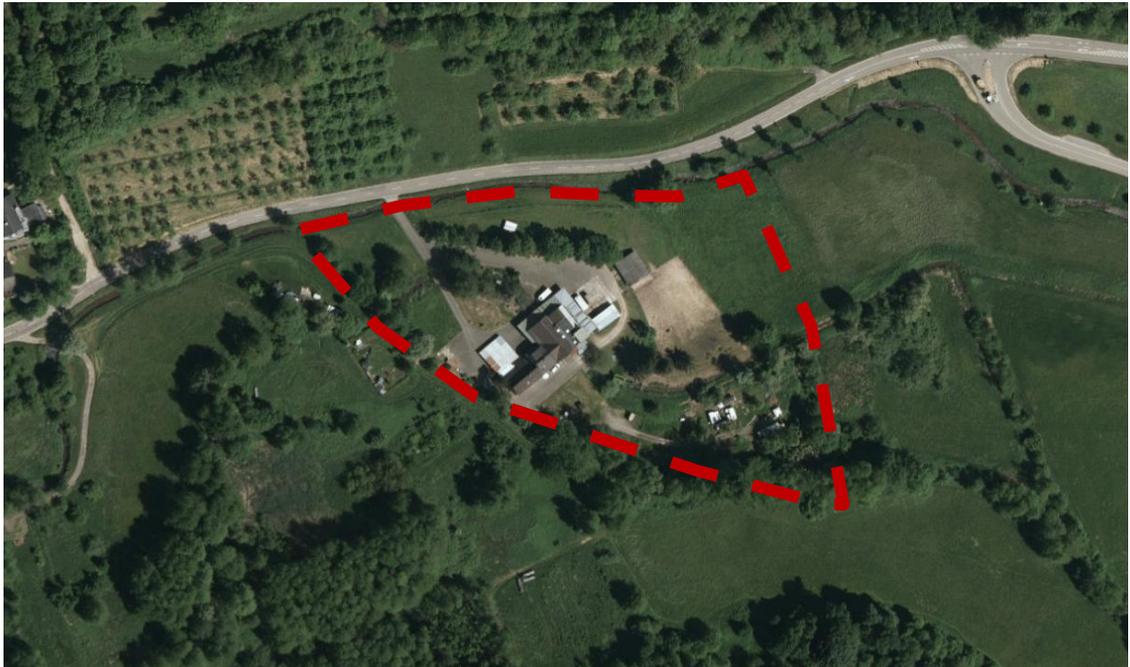
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Da dieser nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird parallel eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt (2. punktuelle Änderung).

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 100,0 m östlich des Ortsrandes von Bleichheim und hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Glöckle-Mühle mit der bestehenden Zufahrt und der Stellplatzfläche sowie die bisher unbebauten Flächen im Osten und Süden des Hauptgebäudes. Aktuell werden diese lediglich als Abstell- bzw. Lagerflächen und Pferdekoppel genutzt.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind geprägt durch mehrere Gewässer (Bleichbach, Kirnbach, Mühlbach), offene Wiesenlandschaften und landwirtschaftliche Nutzungen.

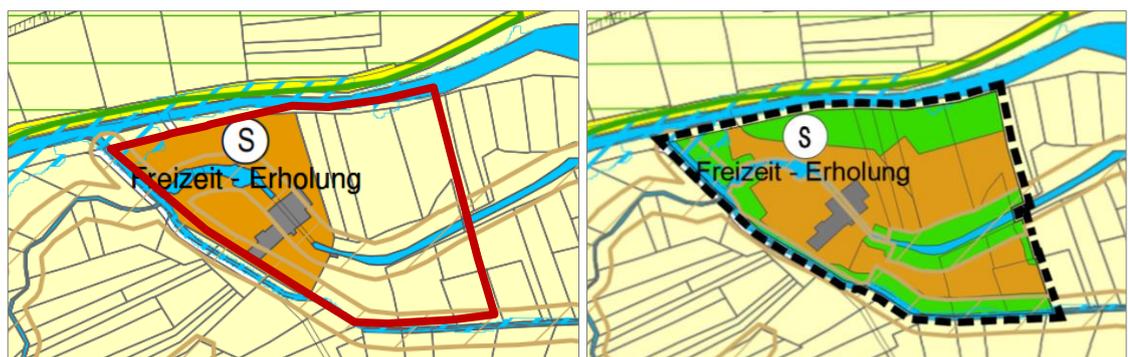


Lage des Geltungsbereichs im Luftbild (schematische Darstellung, Quelle: Interaktive Kreiskarte BürgerGis, Landkreis Emmendingen 2019)

1.3 Flächennutzungsplan / Flächennutzungsplanänderung

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim-Rheinhausen-Weisweil aus dem Jahre 2018, wird der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit – Erholung und teilweise als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 2. FNP-Änderung werden die bestehende Sonderbaufläche sowie der Teil der Fläche, der im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, an die geplante Nutzung (Sonderbaufläche und Grünflächen) angepasst.



Links: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim (2018)
Rechts: 2. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Feststellung)

Verfahrensstand 2. FNPÄ:

- 11.04.2019 Empfehlung an den Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim durch den Gemeinderat Herbolzheim: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

11.02.2020	Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
09.03.2020 – 19.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
25.05.2020 – 26.06.2020	Wiederholung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Schließung von Rathäusern durch das Coronavirus SARS-CoV-2
Schreiben vom 25.02.2020 mit Frist bis 19.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
28.07.2020	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss
07.09.2020 – 09.10.2020	Durchführung der Offenlage
Schreiben vom 01.09.2020 mit Frist bis 09.10.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
____.____.____	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

1.4 Planungsverfahren Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt, somit fanden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine vollständige Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange, für die Dauer eines Monats, erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet.

Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen können der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen werden.

Verfahrensablauf BPL „Glöckle-Mühle“:

04.07.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Glöckle-Mühle“ gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
19.09.2019 – 21.10.2019	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Schreiben vom 09.09.2019 mit Frist bis 21.10.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
23.07.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Glöckle-Mühle“ und beschließt die Durchführung der Offen- lage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
31.08.2020 bis 02.10.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 26.08.2020 mit Frist bis 02.10.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
17.12.2020	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegan- genen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Glöckle-Mühle“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Der neue Eigentümer der Glöckle-Mühle hat in Zusammenarbeit mit der Projektentwicklungsgesellschaft Projektbau Freiburg GmbH bereits ein Konzept erarbeitet, welches Ferienwohnungen, Gastronomie, Wohnmobilstellplätze und Ferienhäuschen vereint.



Vorhaben im Lageplan (Quelle: eigene Darstellung nach Projektbau Freiburg GmbH 2020)

Das Bestandsgebäude der Glöckle-Mühle wird umgebaut und mit 8 verschiedenen großen Ferienwohnungen (insgesamt 26 Betten) sowie einer Betriebsleiterwohnung ausgestattet. Zusätzlich soll dort auch ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna untergebracht werden. Im zentralen Bereich des Vorplatzes soll ein neues eingeschossiges

Gebäude mit großzügiger Terrasse entstehen, welches als Gastronomieangebot (auch für Tagesgäste) genutzt werden soll. In der Gastronomie werden ca. 49 Sitzplätze entstehen.

Im Süden des Hauptgebäudes sollen inmitten der Natur ca. 8 Wohnmobilstellplätze errichtet werden. Die Plätze werden dabei mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet und auch die Zufahrt so gestaltet, dass nur wenige bauliche Eingriffe erfolgen müssen. Die notwendigen Sanitäranlagen werden im Hauptgebäude untergebracht, um den Bereich so naturbelassen wie möglich zu gestalten.

Östlich des Hauptgebäudes werden kleine Blockhäuser errichtet (maximal 11), die verschiedene Belegungsdichten aufweisen sollen, sodass verschiedenen Zielgruppen (Familien mit Kindern, Paare etc.) angesprochen werden können. Die Häuschen sollen jeweils mit einer Terrasse ausgestattet und verstreut angeordnet werden, um den Naturcharakter zu unterstreichen. Die Erschließung erfolgt nur fußläufig über kleine Erschließungswege. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem bestehenden Vorplatz des Hauptgebäudes und in direkter Nähe zu den bestehenden Stallungen angeordnet.

Die bestehenden Grünstrukturen werden im Bebauungsplan entsprechend gewürdigt und zum Erhalt festgesetzt. Die Flächen sollen so weiterentwickelt werden, dass die Habitatbedingungen für die streng geschützten Arten im Plangebiet sogar verbessert werden können. Die Festsetzungen für die Grünflächen decken sich dabei mit den Vorgaben im Maßnahmen- und Entwicklungsplan, um eine weitere Sicherung dieser Ziele zu erreichen. Neben den Vorteilen für den Naturraum kann dadurch auch der Erholungswert des Standorts weiter gesteigert werden.

3 FLÄCHENBEDARF

Bei der Glöckle-Mühle handelt es sich um einen touristischen Traditionsstandort im Ortsteil Bleichheim, weshalb die Darstellung des Standorts als Sonderbaufläche auch bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 beibehalten wurde (Größe ca. 0,68 ha). Die Flächen – auch direkt bei der Glöckle-Mühle – gehören dennoch teilweise zum FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (s. dazu auch Kapitel 6.3) und zählen somit zu einem besonders wertvollen Naturraum. Schon alleine deshalb wurde sich bei der Ausarbeitung des Konzepts noch einmal intensiv mit dem Thema des Flächenbedarfs auseinandergesetzt und das Vorhaben in enger Abstimmung zwischen den Behörden, der Stadt und dem Bauherren weiterentwickelt.

Die Stadt möchte das Vorhaben unter Berücksichtigung der Belange eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden sowie des Naturschutzes unterstützen, da damit auch die Hoffnung verbunden ist, den Ortsteil Bleichheim wieder stärker als attraktiven Standort für (naturnahe) touristische Nutzungen zu etablieren.

Das nun vorgelegte, abgestimmte Konzept erfordert eine Vergrößerung sowie Verlagerung der baulich nutzbaren Bereiche. Insgesamt ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Vergrößerung der Bauflächen um ca. 0,28 ha erforderlich.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben mit dem Naturschutz und damit mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des FFH-Managementplans in Einklang steht, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich auf dessen Ziele abgestimmt. Gleichzeitig wurden nur die Flächen in die Planung einbezogen, die schon heute durch die Glöckle-Mühle genutzt werden. Darunter der nordöstliche Bereich der bestehenden Pferdekoppel sowie im Süden ein Teilbereich der ehemaligen Wagenburg. Um auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Würdigung der Grünflächen sicherzustellen, wurde der Gesamtbereich der Glöckle-Mühle (bestehende Sonderbau-

fläche mit Erweiterung) in den Änderungsbereich miteinbezogen und alle Grünflächen in die Darstellung aufgenommen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der speziellen Nutzung des Plangebiets, wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Da sich die Nutzungen entsprechend in drei Bereiche untergliedern lassen, wird das Sondergebiet weiter in drei Sondergebiete unterteilt und die Zweckbestimmung entsprechend konkretisiert:

- SO1 Freizeit und Erholung – Glöckle-Mühle
- SO2 Freizeit und Erholung – Ferienhäuser und Stallungen
- SO3 Freizeit und Erholung – Camping

Das SO1 wird den Bereich rund um das Hauptgebäude der Glöckle-Mühle abdecken. Hier werden die Ferienwohnungen, die Wellness- und Sanitäreinrichtungen, die Betriebsleiterwohnung, Einrichtungen der Gastronomie und auch ein Gebäude für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen zulässig sein. Das SO1 soll mit dem neuen gastronomischen Angebot nicht nur für die Gäste der Glöckle-Mühle, sondern auch für Tagessgäste, wie z.B. Wanderer, eine attraktive Anlaufstelle werden, wodurch der gesamte Ortsteil von der Wiederbelebung des Geländes profitieren kann. Hinter der Glöckle-Mühle ist ergänzend der Bau einer neuen Scheune zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten geplant. Auch dies soll im SO1 zulässig sein. Zudem wird im SO1 ein Großteil der erforderlichen Kfz-Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen untergebracht, was ebenfalls ermöglicht wird. Bei Bedarf dürfen im zentralen Bereich auch Carports und Garagen errichtet werden.

Das SO2 wird im Nordosten des Plangebiets den Bereich für die Ferienhäuser definieren. Die Zahl und Größe der Ferienhäuser ist beschränkt, um das Planungsziel einer naturnahen touristischen Nutzung zu sichern. Somit sind insgesamt höchstens 11 Ferienhäuschen mit einer Größe von jeweils maximal 50,0 m² zulässig. Die bestehende Pferdekoppel mit Stallungen soll teilweise erhalten bleiben, weshalb Anlagen, die der Tierhaltung dienen, im SO2 zulässig sein werden.

Im SO3 im Südosten des Plangebiets wird der geplante Wohnmobilstellplatz ermöglicht. In diesem naturräumlich sehr sensiblen Bereich werden als Hauptnutzung deshalb nur Stellflächen für Wohnwägen, Wohnmobile und Zelte zugelassen. Diese sind zudem entweder unversiegelt oder mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. geschottert) zu gestalten.

In allen drei Sondergebieten sind zusätzlich erforderliche bzw. ergänzende Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

Durch die Festsetzung werden die Nutzungen eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO hinreichend bestimmt und es wird vermieden, dass sich andere, nicht verträgliche Nutzungen ansiedeln können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe (TH / GH)), durch die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) definiert. Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich in den einzelnen Sondergebieten voneinander und ist den Nutzungsschablonen

bzw. dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Aufgrund dieser Differenziertheit sind die Baufenster, außer im SO3, jeweils durchnummeriert. Die Nummerierung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet vorwiegend über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Gebäudehöhe wird dabei an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Nur für das Bestandsgebäude (Glöckle-Mühle, Baufenster Nr. 2 im SO1) wird auch eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) vorgegeben, da dieses im Bestand bereits durch ein Satteldach ausgestattet ist. Durch die Festsetzung der Trauf- und der Gebäudehöhe sowie der Dachform wird im Falle eines An-, Um- oder Neubaus eine Gestaltung mit Orientierung am historischen Bestand sichergestellt. Ansonsten werden in den beiden Sondergebieten SO1 und SO2 nur die Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, um Spielräume bei der Gestaltung (auch bei der Dachform / -neigung) anzubieten. Im SO3 wird auf die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen gänzlich verzichtet, da dort keine Hauptgebäude vorgesehen bzw. zulässig sind.

Die Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse (Z) sind im SO1 je Baufenster festgesetzt. Die auf dem Vorplatz geplante Gastronomie darf dabei nur eingeschossig und mit einer Höhe von 5,0 m errichtet werden, sodass das Hauptgebäude – die Glöckle-Mühle – im Hintergrund deutlich wahrnehmbar bleibt. Hier orientieren sich die festgesetzte Traufhöhe mit 8,0 m sowie die Gebäudehöhe mit 12,5 m am Bestand. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Glöckle-Mühle auf drei beschränkt. Hinter der Glöckle-Mühle ist ein kleineres Baufenster zur Errichtung einer Scheune für Landmaschinen vorgesehen. In diesem Bereich wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m zugelassen.

Im SO2 wird für Anlagen, die der Tierhaltung dienen sowie für die Ferienhäuschen, die in Form von kleineren Blockhütten realisiert werden sollen, ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m zugelassen. Entsprechend dieser Höhe ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die bauliche Nutzung gut in den Landschafts- und Naturraum einfügt sowie sich, hinsichtlich der Größe, deutlich der Glöckle-Mühle unterordnet.

Alle festgesetzten Höhen werden auf die jeweils realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Rohfußbodens) bezogen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden dabei so festgesetzt, dass eine Mindest- und eine Maximalhöhe mit Spielräumen zwischen 0,5 und 0,6 m vorgegeben werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die Gebäude in der Höhenlage so zu errichten, dass die Erdgeschosse außerhalb einer möglichen Hochwassergefahr (HQ_{extrem}) liegen. Gleichzeitig wird eine Flexibilität im Zusammenhang mit der bestehenden Geländetopografie gewährleistet. Das Bestandsgebäude wurde bereits mit einem Sockel errichtet (Höhe ca. 0,5 m). Dies soll auch bei Änderungen an dieser Stelle so beibehalten werden, weshalb die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Baufenster Nr. 2 (im SO1) etwas höher liegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden je Baufenster festgesetzt.

Nebenanlagen werden in allen Baugebieten auf eine Gebäudehöhe von maximal 3,5 m beschränkt, um ein zu dominantes Erscheinungsbild zu verhindern. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist hierbei das Gelände nach der Herstellung der Baumaßnahme.

Die Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche (GR) bestimmt den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke und gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. Insgesamt soll der Anteil dieser Fläche auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden, um auch hierdurch den naturnahen Charakter des Geländes zu bewahren. Im SO1 wird die GRZ auf 0,35 beschränkt. Da im SO1 größere Flächen für die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten benötigt werden bzw. bereits

bestehen, wird dort eine Überschreitung für diese Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Im SO2 wird je Baufenster eine absolute Grundfläche festgesetzt, um eine Verteilung der Baumassen sicherzustellen. Je Ferienhaus wird eine maximale Grundfläche von 50,0 m² festgesetzt. Der bestehende Pferdestall darf eine GR von 140,0 m² erreichen. Im SO3 wurden große Flächen bereits als Grünflächen festgesetzt, wodurch das baulich nutzbare Gelände relativ klein ist. Hier gilt deshalb eine etwas höhere GRZ von 0,4. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Flächen bereits über die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entweder unversiegelt oder mit wasser-durchlässigen Belägen gestaltet werden müssen, wodurch die tatsächliche Versiegelung geringer ausfallen wird.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im SO1 gilt die abweichende Bauweise (a), die als offene Bauweise definiert ist, wobei auch Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m zulässig sind. Hierdurch kann die Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht werden kann, wodurch das Gebäude eine Gesamtlänge von 50,0 m knapp überschreitet. Im SO2 wird zur planungsrechtlichen Abbildung der geplanten Ferienhäuser eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Im SO3 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dort keine Gebäude vorgesehen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung dargestellt. Im SO1 und SO2 werden die Baufenster an den Bestand bzw. an die Planung angepasst. Dabei werden jedoch Spielräume zugelassen, um dem Bauherrn ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei der weiteren Planung anbieten zu können. So sind die Baufenster für die Ferienhäuschen im SO2 mit jeweils 80,0 m² weitaus größer als die eigentlich zugelassene Grundfläche von jeweils 50,0 m². Hierdurch kann sichergestellt werden, dass eine Anordnung der Häuschen entsprechend den topografischen Gegebenheiten möglich ist. Durch die Festsetzung der Bauweise sowie der GRZ bzw. GR wird trotzdem eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt. Im SO3 wird für die Anlage der Camping-Stellflächen ein etwas größeres Baufenster vorgesehen.

Für die Baufenster werden zusätzlich kleinere Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile sowie Dachvorsprünge eingeräumt.

4.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen und Carports werden nur im SO1 zugelassen, da dort die erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Plangebiet geschaffen werden sollen. In den naturbelasseneren Bereichen SO2 und SO3 sollen keine hochbaulich in Erscheinung tretenden Stellplätze errichtet werden, weshalb Garagen und Carports dort ausgeschlossen werden.

Offene Kfz-Stellplätze werden in allen drei Sondergebieten unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht, um die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Plangebiet realisieren zu können. Im SO1 dürfen offene Stellplätze dabei im Baufenster und in den in der Planzeichnung eingezeichneten Stellplatzzonen (ST) errichtet werden. Im SO2 sind Stellplätze nur in der ST-Zone im vorderen, westlichen Bereich zulässig. Ansonsten wird das Plangebiet fußläufig erschlossen. Im SO3 sind die offenen Stellplätze im dafür vorgesehenen Baufenster zu errichten. Die Stellplätze sind in diesem Bereich die Hauptnutzung, um die Wohnwägen, Wohnmobile oder Zelte aufstellen zu können.

Fahrradstellplätze werden in allen drei Sondergebieten zugelassen.

Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, werden planungsrechtlich ebenfalls nur eingeschränkt zugelassen, da diese ab einer gewissen Größe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen können. Ab einer Größe von 30,0 m³ Brutto-Rauminhalt werden diese deshalb nur noch den Baufenstern zugelassen. Nebenanla-

gen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen sind in allen Baugebieten zulässig.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzbindungen

Das Plangebiet umfasst einen sensiblen und hochwertigen Naturraum. Rund um die vorhandenen Fließgewässer hat sich eine vielfältige Flora und Fauna entwickelt. Teile des Plangebiets wurden deshalb bereits als Natura 2000-Gebiet und als Offenland-Biotop kartiert.

Vor Einleitung der Planung wurden aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen bereits ein Artenschutzgutachten sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt, um die Eingriffe der Planung abzuschätzen und entsprechend zu minimieren, zu kompensieren bzw. auszugleichen. Im Bebauungsplan wurden deshalb mehrere Festsetzungen formuliert, die zum Erhalt der bestehenden Strukturen beitragen. Dies betrifft vorwiegend die Gewässerrandbereiche, die aufgrund des Schutzstatus als FFH-Gebiet im Bebauungsplan als private Grünflächen mit entsprechenden Maßnahmen (F1 bis F5) berücksichtigt wurden.

Die durch den Geltungsbereich betroffenen Biotop „Feuchtgebiet O Mattenmühle“ und „Kirnbach oberhalb der Mattenmühle“ sowie eine im Plangebiet bestehende und besonders schützenswerte Gehölzreihe werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Zusätzlich wird allgemein festgesetzt, dass die Beleuchtung im Plangebiet entsprechend angepasst wird, sodass Tiere (z.B. Insekten, Fledermäuse) nicht negativ beeinflusst werden. Dazu gehören die Regelung des zulässigen Farbspektrums sowie die Wahl der Leuchtmittel. Zusätzlich sind die Beleuchtungen staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass die Ausleuchtung nur die tatsächlich zu beleuchtende Fläche betrifft.

Um den Grad der Versiegelung im gesamten Plangebiet auf ein notwendiges Maß zu beschränken wird auch festgesetzt, dass Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen sind. Wasserdurchlässig bedeutet dabei, dass die Beläge einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten dürfen.

Des Weiteren wird zum Schutz des Grundwassers und der bestehenden Fließgewässer festgelegt, dass kupfer-, zink- und bleigedachte Dächer nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer

Aufgrund der etwas vom Siedlungsgefüge abgesetzten Lage des Plangebiets, umgeben von offener Landschaft, sind Festsetzungen, die die äußere Gestaltung der Gebäude regeln besonders wichtig. Dazu gehören insbesondere die zulässigen Dachformen und Dachneigungen. Diese sind in den Nutzungsschablonen zu den Sondergebieten in der Planzeichnung vermerkt.

Im SO1 und im SO2 wird entsprechend des Bestands die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50° festgesetzt. Zusätzlich werden flache bzw. flachgeneigte Dächer ermöglicht (Dachneigung zwischen 0 – 10°). Hierdurch ist neben der ortstypischen Gestaltungsform des Satteldachs auch ein modernes (begrüntes) Flachdach zulässig. Im Bereich des Bestandsgebäudes (Baufenster Nr. 2 im SO1) wird als Hauptdachform nur ein Satteldach zugelassen, da dieses als prägendes Element

für den Bestandsbau gesehen wird. Es wird jedoch auf einer Gebäudegrundfläche von max. 25% auch die Errichtung von flachen bzw. flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° zugelassen. Dadurch ist sichergestellt, dass durch An- und Umbau grundsätzlich eine Orientierung am historischen Bestand gewährleistet ist und trotzdem die Möglichkeit besteht – auch zur Gliederung des Gebäudes – in Teilbereichen flache bzw. flachgeneigte Dächer zu realisieren. Im SO3 wird auf die Festsetzung von Dachform und –neigung für Hauptgebäude verzichtet, da keine bauliche Nutzung in dieser Form zugelassen wird.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden Flach- und Satteldächer zwischen 0 und 45° und damit eine große Bandbreite an Möglichkeiten zugelassen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind hierdurch nicht zu erwarten.

Bei Dacheindeckungen werden für Hauptgebäude mit Sattel- bzw. Walmdach verschiedene Farben (rot bis braun, grau bis anthrazit) und Materialien (Ziegel aus Ton oder Beton oder beschichtetes Metall, nicht-glänzend) zugelassen. Bis zu einer Dachneigung von 10° sind Dächer jedoch extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Zusätzlich ist eine Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung solarer Energien grundsätzlich zulässig, wobei diese aus blendfreiem Material herzustellen sind und eine Aufständigung ausgeschlossen ist. Sonstige Materialien, wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen, da diese nicht ortstypisch sind und das Erscheinungsbild der Gebäude negativ beeinträchtigen würden.

Zur besseren Ausnutzung von Wohnräumen im obersten Geschoss werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach zugelassen. Diese werden jedoch in ihrer Breite (maximal die Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudewand) und durch entsprechende Abstände zum First (min. 0,5 m) und den Ortsgängen (min. 1,0 m) reguliert, um ein zu dominantes Erscheinungsbild zu verhindern und eine harmonisch wirkende Dachlandschaft sicherzustellen.

5.2 Müllbehälterstandorte / Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Einfriedungen

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen und zugunsten der Qualität der umliegenden Freiräume mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen, um eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft zu gewährleisten. Gleichzeitig können dadurch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten) im Plangebiet erhalten werden. Aus diesem Grund wird auch festgesetzt, dass Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) nicht zulässig sind.

Bei der Gestaltung von Einfriedungen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material angenommen und somit aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

5.3 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen ist es für den Eigentümer der angebotenen Unterkünfte und der Gastronomie natürlich wichtig auf sich aufmerksam zu machen. Um dies in einer guten Gestaltungsqualität zu gewährleisten werden bereits auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen formuliert. Es soll insbesondere sichergestellt werden, dass Werbewildwuchs ausgeschlossen wird und ein für den Ortsrandbereich attraktives Erscheinungsbild entstehen kann. Darüber hinaus ist zur Gewähr-

leistung der Verkehrssicherheit ein Abstand von Werbeanlagen zur Landesstraße einzuhalten.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorherigen Schritt sind die Behörden aufzufordern, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zudem sind spätestens zur Offenlage eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Zusätzlich dazu wurden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Festsetzungen im Gebiet getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen und im Umweltbericht begründet werden.

Die hierfür erforderlichen Leistungen werden durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, Teningen, erbracht. Zur Satzung wird der Umweltbericht zum Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Artenschutz

Der Naturraum rund um die Glöckle-Mühle ist geprägt durch die Gewässer Bleich-, Kirn- und Mühlbach. Insbesondere in den Uferbereichen ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich, weshalb sich in diesen Bereichen eine große Artenvielfalt entwickeln konnte und diese Flächen mittlerweile als FFH-Gebiete kartiert sind (s. hierzu Kapitel 6.3).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll zwar sichergestellt werden, dass keine zu starken Eingriffe in die sensiblen Bereiche erfolgen, dennoch müssen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Deshalb wurde durch Herrn Dr. Hohlfeld eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Die Empfehlungen werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Gutachter konnte im Plangebiet folgende Artengruppen nachweisen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen: Vögel und Fledermäuse im Bereich des Hauptgebäudes und die Libellenart Helm-Azurjungfer sowie der helle und dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling innerhalb der FFH-Flächen. Für diese Arten sind entsprechende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Für die sonst im Plangebiet vorkommenden Artengruppen, darunter auch Fische und Herpetofauna, sind keine negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

6.3 Schutzgebiet Natura 2000

Der Naturraum entlang des Kirn- und des Mühlbaches ist als FFH-Gebiet (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) mit der Bezeichnung „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ kartiert und stellt damit ein Schutzgebiet des Natura-2000-Netzwerkes auf europäischer Ebene dar. Das Schutzgebiet zeichnet sich durch ausgedehnte, naturnahe Wälder und Bäche sowie kleinflächige Wiesen und Halbtrockenrasen aus, die eine besondere Artenvielfalt beherbergen. Darunter auch Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Laut des Gutachters Herr Dr. Hohlfeld umfasst das Plangebiet einen der wertvollsten Offenlandbereiche des gesamten FFH-Gebiets. Deshalb ist zu klären, ob

es durch die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. In der sogenannten Vorprüfung wird die Verträglichkeit der Planung mit den festgelegten Erhaltungszielen (FFH-Managementplans) des betreffenden Gebietes überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben einige Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebiets beeinträchtigen könnte und empfiehlt deshalb eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung. Nach intensiver Abstimmung der Stadt mit der Unteren Naturschutzbehörde wird jedoch von einer Vollprüfung abgesehen, da die betroffenen Bereiche von baulichen Eingriffen freigehalten werden und durch den Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt werden, die eine Pflege entsprechend des Managementplans sicherstellen. Hierdurch wird davon ausgegangen, dass die Bedingungen für die gefährdeten Arten grundsätzlich sogar verbessert werden und die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben wird.



FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Quelle: WebGIS Herbolzheim 2020 & LUBW 2020)

6.4 Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet wurde zum Ausschluss von möglichen Gefahren durch Kampfmittel bei der Neubebauung eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Bei der Auswertung der Luftbilddatensätze und konsultierten historischen Unterlagen konnten dabei keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigen. Es konnten keine Sprengbombentrichter, zerstörte Bauwerke, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen im Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich ausgemacht werden.

Es sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.5 Lärmschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Anwohner Bedenken hinsichtlich der möglicherweise steigenden Lärmbelastung geäußert. Aus diesem Grund wurde ein Fachbüro beauftragt, um eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um im Falle von zu hohen Lärmemissionen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen treffen zu können. Das Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro Wittstock aus Freiburg erstellt (Stand: 04.03.2020). Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse zusammengefasst. Für weitere Details wird auf das Gutachten verwiesen, welches den Unterlagen beigelegt wurde.

Zur Berechnung der möglichen Auswirkungen der Planung, wurden alle im Plangebiet möglichen Nutzungen berücksichtigt und in ein Modell eingearbeitet. Dabei wurden folgende Parameter angenommen, wobei immer vom ungünstigsten Fall (Vollauslastung) ausgegangen wurde, um eine Unterschätzung der Lärmemissionen ausschließen zu können:

- 49 Sitzplätze in der Ausflugsgastronomie (mit Berücksichtigung seltener Ereignisse, wie z.B. Veranstaltungen)
- 86 Übernachtungsgäste
- Verkehrsbewegungen durch die Nutzungen (An- und Abfahrt der Tagesgäste, An- und Abfahrt der Übernachtungsgäste, An- und Abfahrt Lieferverkehr)

Die Bewertung der jeweiligen Lärmbeiträge erfolgt entsprechend verschiedener Grundlagen (Freizeitlärmrichtlinie, TA Lärm). Die Außengastronomie soll nur am Wochenende (Freitag bis Sonntag) jeweils zwischen 12 und 18 Uhr geöffnet sein. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass diese Nutzung die wesentliche Lärmquelle darstellen wird. Die Übernachtungsgäste selbst werden in der Realität bei den entstehenden Lärmemissionen nicht ins Gewicht fallen, im Gutachten jedoch kritischer betrachtet, um auch hier eine Unterschätzung der möglichen Lärmauswirkungen der Planung zu verhindern. Bei den Übernachtungsgästen spielt eher der entstehende An- und Abfahrtsverkehr eine wesentliche Rolle. Zu den verkehrlichen Bewegungen werden zudem auch die Lieferverkehre betrachtet.

Die o.g. Nutzungen wurden im Modell eingearbeitet und die Lärmanteile gemeinsam betrachtet, um herauszufinden, welche Lärmwerte im Worst-Case-Fall an der nächstgelegenen Wohnbebauung ankommen würden. Im Modell wurde dabei auch davon ausgegangen, dass die Übernachtungsgäste gemeinsam an einem Ort versammelt sind und einen Schalleistungspegel von maximal 90,2 dB hervorbringen (Modellierungsansatz für laut (gehoben) sprechende Personen).

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass alle prognostizierten Schallpegel an den Immissionsorten (nächste gelegene Wohnbebauung im Wohngebiet Oberärmel) um mehr als 6 dB unterschritten und somit auch bei der Berücksichtigung der Zuschläge und der Vorbelastung eingehalten werden können. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Lärmemissionsquellen sowie die maßgeblichen Immissionsorte dargestellt. In den Tabellen stehen in der oberen Spalte die Obergrenzen für den Tag (50 dB(A)) und die Nacht (40 dB(A)). In den darunterliegenden Spalten sind die ankommenden Lärmwerte in den Geschossen dargestellt.

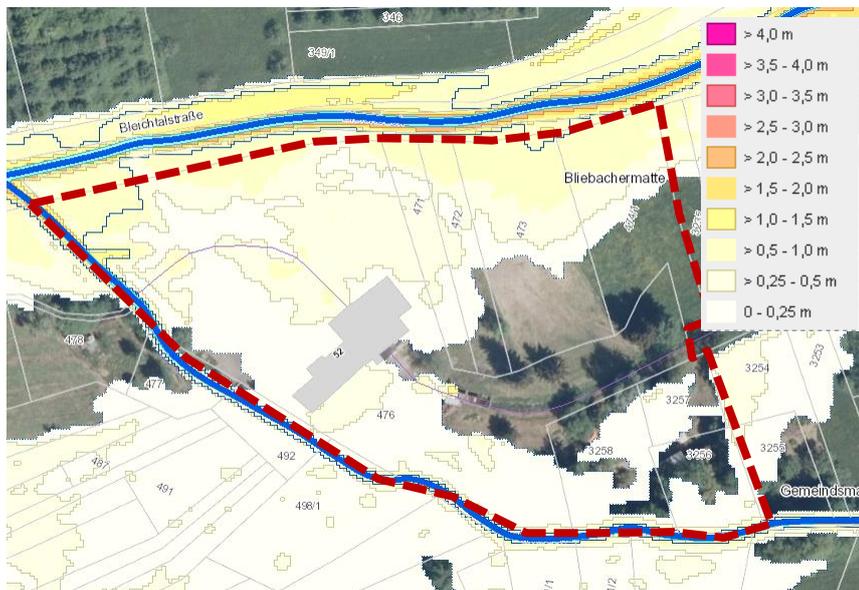


Einzelpunktkarte (Quelle: Ingenieurbüro Wittstock 2020)

6.6 Hochwassergefahr

Das Plangebiet liegt umgeben von mehreren Fließgewässern und ist deshalb teilweise durch Hochwassergefahren betroffen: zu einem großen Teil durch ein HQ_{extrem} (Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit) und in den direkten Uferbereichen des Kirnbachs und Bleichbachs durch ein HQ_{100} (Überschwemmungsgebiet, 100-jährliches Hochwasser).

Aufgrund der großflächigen Lage im HQ_{extrem} wird für das Plangebiet im Bebauungsplan grundsätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus wurden die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen unter Berücksichtigung der möglichen Überflutungstiefen im Plangebiet gewählt. Die Spielräume sind dabei so bemessen, dass die Erdgeschosszonen etwas höher und dadurch auch außerhalb einer Hochwassergefahr errichtet werden können. Insgesamt sind im Plangebiet jedoch recht geringe Überflutungstiefen (überwiegend zwischen 0 und 25,0 cm, in Teilbereichen bis maximal 50,0 cm) zu erwarten, wodurch eine Gefahr für Leben und Gesundheit als unwahrscheinlich eingeschätzt wird. Aus diesem Grund soll auch eine barrierefreie Gestaltung möglich bleiben, weshalb beispielsweise im Baufenster Nr. 1 im SO1 (Standort der geplanten Gastronomie) auch eine geringere Erdgeschossfußbodenhöhe möglich ist. Das Bestandsgebäude der Glöckle-Mühle wurde bereits mit einem ca. 0,5 m hohen Sockel errichtet und liegt damit schon heute außerhalb der Gefahrenzone.



Überflutungstiefen bei einem HQextrem mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: LUBW 2020

In **HQ₁₀₀-Gebieten** gilt hingegen grundsätzlich ein Planungs- und Bauverbot. Im Plangebiet sind nur die direkten Uferbereiche des Kirn- und des Bleichbachs durch ein HQ₁₀₀ betroffen. Die Flächen werden zur Sicherung des Gesamtkonzepts zwar in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, durch die Festsetzung als private Grünflächen ist jedoch sichergestellt, dass dort keine baulichen Nutzungen stattfinden werden, die zu einer Beeinträchtigung oder Verschlechterung des Hochwasserabflusses führen würden. Eine mögliche Überflutung der Flächen kann hingenommen werden.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Verhinderung von erheblichen Sachschäden bzw. Schäden an baulichen Anlagen auf die bestehende Lage innerhalb der Risikogebiete hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Gelände der Glöckle-Mühle wurde vor einigen Jahren an das Trinkwassernetz der Stadt Herbolzheim angeschlossen, sodass eine Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann. Der Löschwasserbedarf kann über den Bachlauf der Bleiche gewährleistet werden.

Die Abwasserentsorgung wird über eine neue Druckleitung bis zum Ortseingang hergestellt.

Die Stromversorgung ist über eine eigene Transformatorenstation sichergestellt.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiete Freizeit & Erholung	ca.	9.638,0 m ²
- ...davon SO1	ca.	4.861,0 m ²
- ...davon SO2	ca.	2.741,0 m ²
- ...davon SO3	ca.	2.036,0 m ²
Private Grünflächen	ca.	7.415,5 m ²
Gewässerflächen	ca.	1.107,5 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	18.161,0 m²

Stadt Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

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

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Planverfasser