

## 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 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. Zur Umsetzung des Konzepts war zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Glöckle-Mühle“ wollte 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.

Gem. § 10a (1) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

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

zu erstellen.

## 2 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt, somit fanden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine vollständige Umweltprüfung statt. Parallel zum Bebauungsplan musste der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens (2. FNPÄ) an die geplante bauliche Nutzung angepasst werden. Auch dazu wurde ein zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

### Verfahrensablauf:

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 Offenlage 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 eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Glöckle-Mühle“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

### 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und ist somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Im Rahmen der Grünordnung wurden verschiedene Festsetzungen und Hinweise u.a. zur **Gehölzanzpflanzung und Ansaat, zur Gestaltung unbebauter Flächen, zur Anpflanzung auf privaten Grünflächen, zur Außenbeleuchtung, zur Baufelddränung** und zum **Umgang mit dem Artenschutz** getroffen bzw. aufgenommen.

Im Umweltbericht konnte festgestellt werden, dass die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes jedoch nicht zur vollständigen Kompensation der Eingriffe ausreichen. Die durch die Planung zu erwartenden **neuen Eingriffe** sind vornehmlich mit starken Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser** und das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter Fläche, Mensch, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- / Sachgüter ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es wurde ein **Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs** des Bebauungsplans für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Wasser“ sowie „Boden“ ermittelt, da es durch die Planung zu größeren Versiegelungen und Beeinträchtigungen kommt. Dieser Eingriff muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Als Ausgleich werden verschiedene externe Maßnahmen vorgeschlagen, deren Durchführung über Verträge sichergestellt wird. Zum einen wird westlich der Geltungsbereichsgrenze eine FFH-Mähwiese entwickelt. Zum anderen sollen die entstehenden Ökoprojekte durch eine Ausgleichsordnung aus dem Eingriffs-Ausgleichskataster der Stadt Herbolzheim ausgeglichen werden. Zusätzlich dazu soll der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gewässerrandstreifen insgesamt, also auch außerhalb, gepflegt und weiterentwickelt werden.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

#### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBE- TEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

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

Das Landratsamt Emmendingen, Unter Wasserbehörde, weist drauf hin, dass zur Anpassung an den Klimawandel die **Dächer mit Dachbegrünung auszustatten** sind. Die Dachneigung soll entsprechend auf ein zur Begrünung verträgliches Maß reduziert werden. Die Anregung wird zwar berücksichtigt, aufgrund der ortstypischen Bauweise und dem historischen Bestandsgebäude mit Satteldach soll jedoch die Möglichkeit bestehen bleiben, neue Gebäude in ihrer Architektur daran anzupassen. Flachdächer werden zusätzlich zugelassen und müssen entsprechend begrünt werden.

Das Landratsamt Emmendingen, Untere Wasserbehörde, weist auf die teilweise Lage des Plangebietes in **Überschwemmungsgebieten** (HQ100 und HQextrem) hin. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zur Hochwassergefahr aufgenommen. In der Begründung wird die Thematik ausführlich betrachtet.

Durch die Behörde wird auch eine Stellungnahme zu den **Gewässerrandstreifen** abgegeben. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden die Gewässerrandstreifen eingemessen und nahezu vollumfänglich innerhalb privater Grünflächen gesichert. Ausgenommen davon ist der Bereich rund um das bestehende Gebäude mit Vorplatz, da dort keine natürliche Böschung besteht bzw. die Bereiche schon heute baulich genutzt und auch weiterhin genutzt werden sollen.

Das Landratsamt Emmendingen merkt in der frühzeitigen Beteiligung an, dass zur Ermittlung der **Grundwasserstandhöhen** die Hochwasserspiegel der Vorfluter (Bleibach, Mühlbach und Kirnbach) herangezogen werden können. Baumaßnahmen, die in den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingreifen, bzw. darunter zu liegen kommen sind nicht zulässig. Zudem wird angemerkt, dass das **anfallende Schmutzwasser** an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist. Ein Entwässerungskonzept soll durch einen Fachplaner aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Der Stellungnahme wird entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt Emmendingen, Bauleitplanung, regt an, dass insbesondere im Sondergebiet SO2 die genauen **Standorte der künftigen Gebäude** festgelegt werden sollen. Die Planung wurde daraufhin konkretisiert und es wurden Einzelbaufenster für die geplanten Ferienhäuser im SO2 festgesetzt.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, bittet um Auskunft über die Größe und Zahl der Ferienwohnungen sowie die **Anzahl der Übernachtungsmöglichkeiten**. Die Zahlen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, auch wenn es sich hierbei nur um Richtwerte handelt. Zudem wird um eine nähere Erläuterung in Bezug auf die **Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes** gebeten. Die Anregung wird aufgenommen und in den Unterlagen genauer darauf eingegangen, weshalb von einer vollumfänglichen FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet wird. Nach Ansicht des Plangebers kann die Erhaltung und Entwicklung des Naturraums durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen in diesem Bereich sogar besser gesteuert werden.

Die Industrie- und Handelskammer südlicher Oberrhein weist darauf hin, dass sich die Lage innerhalb dieses besonderen Naturraums auch positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken kann. In Bezug auf das geplante Gastronomiegebäude wird angeregt, ein besonderes Augenmerk bei der Gestaltung des Gebäudes sicherzustellen, da dieses direkt vor dem historischen Mühlengebäude errichtet wird. Im Bebauungsplan wird durch ein entsprechend kleineres Baufenster und eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m sichergestellt, dass das Gastronomiegebäude dem Mühlengebäude deutlich untergeordnet wird.

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein merkt an, dass **unversiegelte und wasserdurchlässige Beläge** als Zufahrtswege für Wohnwägen und Wohnmobile unrealistisch erscheinen, da eine Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser sichergestellt werden muss. Im Bebauungsplan wurde eine wasserdurchlässige Gestaltung festgesetzt und muss somit entsprechend umgesetzt werden. Der Vorhabenträger sieht darin auch keine Probleme. Zudem wird durch den Regionalverband gefordert näher zu erläutern, welche **Grünstrukturen** erhalten werden und für welche Arten die Habitatstrukturen verbessert werden sollen. Es wird auch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** vorgeschlagen, um noch konkretere Vorgaben machen zu können. Die Planung wurde zur Offenlage weiter konkretisiert und alle sensiblen Naturräume konnten von einer baulichen Nutzung ausgenommen werden. Die Stadt möchte zur Sicherung von gestalterischen Spielräumen einen normalen Bebauungsplan aufstellen und hält einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht für erforderlich.

Der Regionalverband weist auch darauf, dass die **Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren ist**. Zum einen um dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan zu entsprechen, zum anderen um den Landschaftsverbrauch zu minimieren. Dies kann zwar im vorliegenden Fall aufgrund des Bestands so angenommen werden, die Planung sollte jedoch in Bezug auf die räumliche Verteilung der Vorhaben konkreter gefasst werden. Die Belange wurden entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt.

Anregungen und Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit / der Bürger\*innen zum Verfahren gingen nur in der frühzeitigen Beteiligung ein. Die Bedenken wurden insbesondere aufgrund der zu erwartenden **Zunahme an Touristen** und der damit einhergehenden **Zunahme von betriebsbedingtem und verkehrsbedingtem Lärm** geäußert. Aufgrund dieser Bedenken wurde im Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob es durch die Planung zu unzulässigen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft kommt. Das Gutachten konnte jedoch nachweisen, dass die Planung mit der Nachbarschaft verträglich ist und die entsprechenden Werte eingehalten werden können.

## 5 BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Die Standortwahl steht in direktem Zusammenhang mit der bestehenden Glöckle-Mühle. Die Glöckle-Mühle ist im Ortsteil Bleichheim der Stadt Herbolzheim ein wertvolles Tourismus- und Naherholungsangebot und soll durch die Planung wiederbelebt und erweitert werden. Dies stellt im Verfahren ein grundlegendes Planungsziel dar.

Die Erweiterung der bestehenden Bauflächen wird dabei in östliche Richtung erfolgen, da in diesem Bereich schon heute keine klassische landwirtschaftliche Nutzung mehr vorherrscht, sondern eine Pferdekoppel sowie die ehemalige Wagenburg bestehen. In diesen Bereichen ist eine bauliche Nutzung hinsichtlich der Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen weitaus weniger konfliktreich.

Der Standort ist vollständig erschlossen und es können bestehende Infrastrukturen weitergenutzt werden. Die etwas abgesetzte Lage bietet auch für die umliegenden

Wohnnutzungen Vorteile, da dadurch insbesondere Lärmkonflikte vermieden werden können. Dies wurde auf der Ebene des Bebauungsplans bereits gutachterlich nachgewiesen.

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.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)