

**INHALT**

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs .....	2
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	3
	2.3 Inhalte und Darstellung der 2. Flächennutzungsplanänderung (2. FNPÄ).....	4
3	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN / FLÄCHENBEDARF .....	6
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE .....	6
5	RAUMORDNERISCHE BELANGE .....	8
6	UMWELTBELANGE .....	8
	6.1 Landwirtschaftliche Flächen .....	8
	6.2 Schutzgebiet Natura 2000 .....	9
	6.3 Umweltbericht.....	9

## **1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Stadt Kenzingen, die Stadt Herbolzheim, die Gemeinde Weisweil und die Gemeinde Rheinhausen. Der Flächennutzungsplan wurde erst im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 2. punktuelle Änderung.

Der Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Absicht der Eigentümer, das Areal rund um die bestehende Glöckle-Mühle um weitere touristische Nutzungen zu ergänzen. Die Glöckle-Mühle ist im Ortsteil Bleichheim der Stadt Herbolzheim ein beliebtes Ausflugsziel und stellt damit ein wichtiges Freizeit- und Tourismusangebot in der Umgebung dar. Die Fläche rund um die historische Mühle wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zwar berücksichtigt, jedoch ohne einen größeren Weiterentwicklungsspielraum.

Der neue Eigentümer möchte den Standort touristisch neu beleben und hat hierfür bereits ein Konzept vorgelegt. Die Planung sieht vor, das Hauptgebäude der Glöckle-Mühle umzubauen, um mehrere Ferienwohnungen unterzubringen. Im zentralen Bereich soll zusätzlich ein gastronomisches Angebot entstehen. Gleichzeitig sollen auf den dahinterliegenden Flächen zusätzlich Camping- und Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Dieses soll durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden. Da die Flächen nur teilweise als Sonderbauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt sind, muss vorab eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

## **2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

### **2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich liegt östlich des Ortsrandes von Bleichheim. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 476, 471, 472, 473, 474/1, 3256, 3257 und 3258. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Der Änderungsbereich der 2. FNP-Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Glöckle-Mühle“. Der Bereich umfasst das bestehende Mühlengebäude mit dem größeren Vorplatz sowie die dahinterliegenden Flächen, bestehend aus Pferdekoppel im Nordosten und der ehemaligen Wagenburg im Südosten.

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

Westlich des Geltungsbereichs liegt in circa 100,0 m Entfernung der Siedlungsrand des Ortsteils Bleichheim.

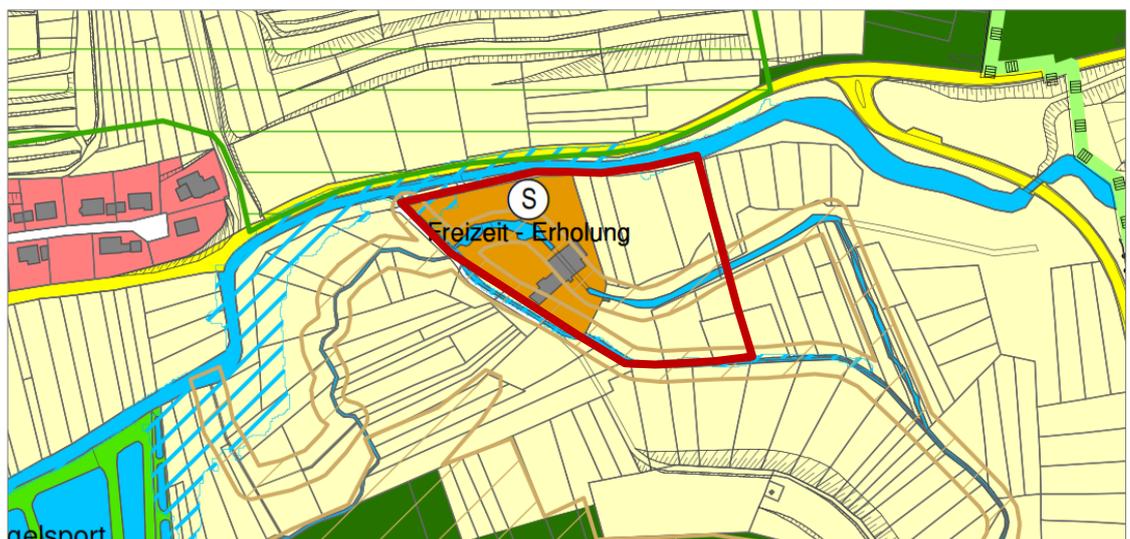


Lage des Änderungsbereichs im Luftbild (schematische Darstellung),  
Quelle: Interaktive Kreiskarte BürgerGis, Landkreis Emmendingen 2019

## 2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim-Rheinhausen-Weisweil aus dem Jahre 2018 wird die von der Änderung betroffene Fläche teilweise bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Die bislang weniger genutzten Bereiche sind im Flächennutzungsplan bisher als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Da die Planung bereits sehr konkret ist und auch wertvolle Naturräume betrifft, wird der Änderungsbereich großzügig auch auf die bestehenden Sonderbauflächen ausgeweitet. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Bauflächen insgesamt nur auf das notwendige Maß zu beschränken und die auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen im Flächennutzungsplan vollumfänglich abzubilden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim (2018)

### 2.3 Inhalte und Darstellung der 2. Flächennutzungsplanänderung (2. FNPÄ)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Projekt „Glöckle-Mühle“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Standort hat mit der Glöckle-Mühle bereits eine lange Tradition, die durch die Erweiterung mit zusätzlichen Freizeitnutzungen nachhaltig erhalten werden soll. Das Gebäude selbst und die Flächen zwischen Hauptgebäude und der L106 (Bleichtalstraße) sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche berücksichtigt. Geplant ist nun, das Gebäude mit der Glöckle-Mühle umzubauen und zu erweitern, um hierdurch Platz für 8 Ferienwohnungen zu schaffen. Innerhalb der dahinterliegenden Freiflächen, die aktuell im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden, soll das Freizeitangebot durch 11 kleinere Ferienhäuschen und einen Wohnmobilstellplatz mit ca. 8 Plätzen ergänzt werden. Das Konzept ist im nachfolgenden Lageplan abgebildet.

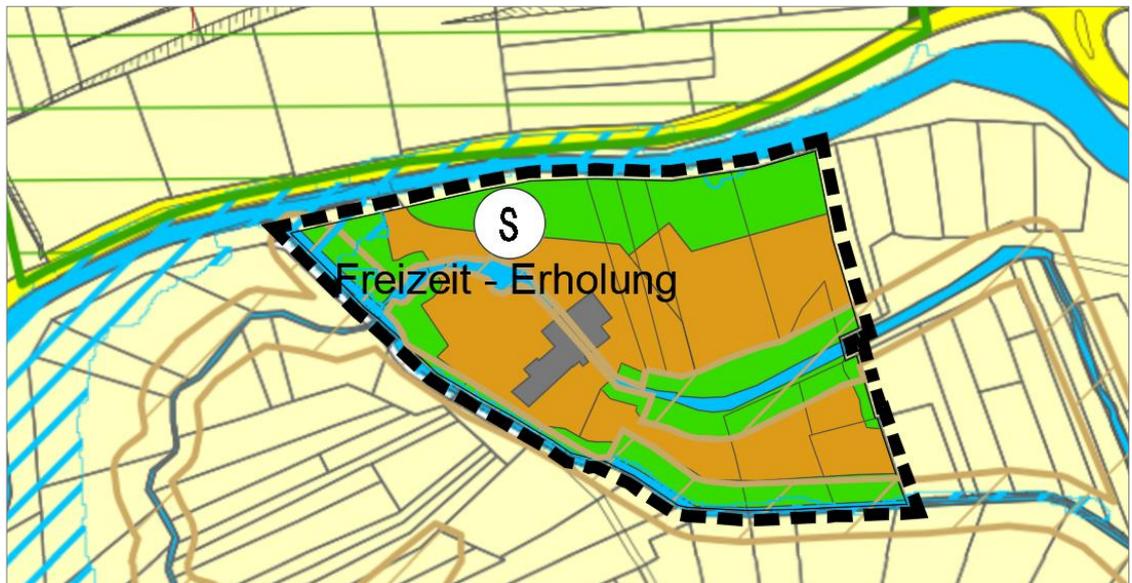


Vorhaben im Lageplan (eigene Darstellung nach Projektbau Freiburg GmbH 2020)

Die bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche im Osten des Änderungsbereichs sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit - Erholung“ dargestellt werden, um an dieser Stelle eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Zusätzlich werden die sensiblen FFH-Flächen entlang des Kirn- und des Mühlbaches in der FNP-Darstellung der Änderung berücksichtigt, indem diese Bereiche als Grünflächen in die Darstellung übernommen werden. Gleichzeitig wird der zwischenzeitlich aktualisierte Verlauf der FFH-Flächen im Rahmen der 2. FNP-Änderung aufgenommen.

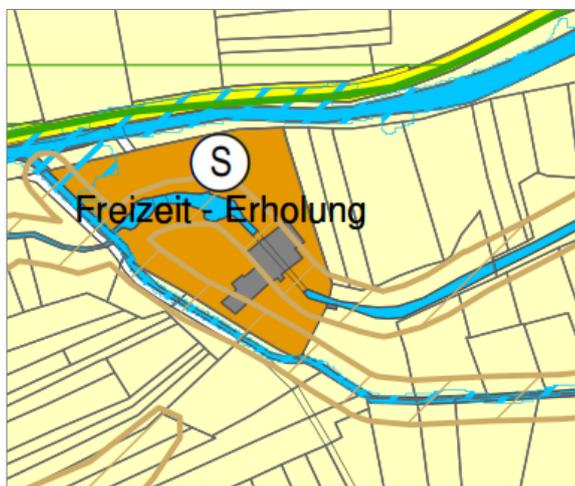
In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	FNP wirksam	2. FNPÄ	Bilanz
<b>Gewässerflächen</b>	0,11 ha	0,11 ha	
<b>Fläche für Landwirtschaft</b>	1,02 ha	0,00 ha	- 1,02 ha
<b>Grünflächen</b>	0,00 ha	0,74 ha	+ 0,74 ha
<b>Sonderbaufläche „Freizeit &amp; Erholung“</b>	0,68 ha	0,96 ha	+ 0,28 ha
<b>Geltungsbereich 2. FNPÄ</b>	<u>1,81 ha</u>	<u>1,81 ha</u>	



zeichnerische Darstellung - Deckblatt zur 2. Flächennutzungsplanänderung (Stand: Offenlage)

Nachfolgend sind der Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans und die 2. FNP-Änderung noch einmal gegenübergestellt, wodurch die bilanzierten Änderungen sowie die zeichnerische Vergrößerung und Verlagerung der Bauflächen deutlich erkennbar werden. Gleichzeitig ist auch der neue Verlauf des FFH-Gebiets erkennbar, welcher im bebauten Bereich der Glöckle-Mühle zwischenzeitlich zurückgenommen wurde.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Deckblatt zur 2. Flächennutzungsplanänderung

### 3 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN / FLÄCHENBEDARF

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.

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. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird dabei durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass sich die sensiblen Bereiche, die zum FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ gehören, entsprechend des FFH-Managementplans entwickeln können. Diese werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans aus der Darstellung als Sonderbaufläche ausgenommen und als Grünflächen dargestellt.

### 4 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen – Herbolzheim wurde am 14.02.2018 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Übersicht bisherige Änderungen:

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Spöttfeld, Rheinhausen	ruht
2. FNP-Änderung	Glöckle-Mühle, Herbolzheim (OT Bleichheim)	Feststellung
3. FNP-Änderung	Kenzingen Wohnmobilstellplatz	nach der Offenlage
4. FNP-Änderung	Oberfeld Süd, Herbolzheim	Feststellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Der zugehörige Bebauungsplan „Glöckle-Mühle“ wurde im Parallelverfahren aufgestellt.

**Verfahrensdaten 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 bis 19.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
25.05.2020 bis 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 bis 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

**Verfahrensdaten Bebauungsplan**

**„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	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

bis 21.10.2019

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.

## 5 RAUMORDNERISCHE BELANGE

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Durch die Planungen werden keine übergeordneten Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch die Planung den Vorgaben des Regionalplans in dieser Hinsicht nicht entgegensteht. Nach Plansatz 3.1.9 Landesentwicklungsplan sowie nach Plansatz 2.4.0.3 des Regionalplans ist die Siedlungsentwicklung jedoch grundsätzlich vorrangig am Bestand auszurichten. Trotz der abgesetzten Lage ist eine aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes der Glöckle-Mühle eine Erweiterung zur Stärkung des Tourismus aus Sicht des Regionalverbands hinnehmbar.

## 6 UMWELTBELANGE

### 6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die bauliche Nutzung werden Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB besonders begründet werden, da ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich verhindert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden etabliert werden sollte. Eine bauliche Nutzung sollte in erster Linie auf Flächen, die für die Landwirtschaft weniger geeignet sind, erfolgen.

Die für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans einbezogenen Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, werden jedoch nicht als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Pferdekoppel, die auch nach Umsetzung der Planung in Teilen erhalten werden soll und die Fläche im Süden, zwischen Mühlbach und Kirnbach, wird aktuell als Abstell-/Lagerfläche genutzt (ehemalige Wagenburg). Dort ist eine landwirtschaftliche Nutzung schon aufgrund der Größe unwirt-

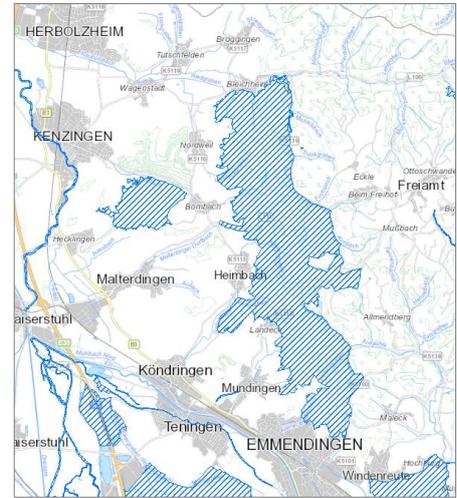
schaftlich sowie aufgrund der wertvollen ökologischen Strukturen ungünstig. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass ein Verlust der Flächen für die Landwirtschaft keine negativen Folgen haben wird.

Für den Eingriff werden auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, sodass die Inanspruchnahme kompensiert werden kann, ohne dass negative Folgen des Flächenverlusts verbleiben.

## 6.2 Schutzgebiet Natura 2000

Der Naturraum entlang des Kirn- und des Mühlbaches ist als FFH-Gebiet (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) 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.

Durch die FNP-Änderung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes zu erwarten, da der Erhalt des Schutzgebietes eine besondere Rolle bei der Planung spielt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Rahmen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Betrachtungen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, um den Fortbestand des Ökosystems an dieser Stelle zu gewährleisten.



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

## 6.3 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Land-

Bereich Glöckle-Mühle, Stadt Herbolzheim (OT Bleichheim)

**BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 10

---

schaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, Teningen, erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

Stadt Kenzingen, den

Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

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

Planverfasser