

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **1 ALLGEMEINES**

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 ergab 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.

Die neuen Eigentümer möchten den Standort touristisch neu beleben und hatten dafür ein Konzept vorgelegt. Die Stadt hatte beschlossen das Vorhaben zu unterstützen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich möglich zu machen. Da die Flächen nur teilweise als Sonderbauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt waren, musste parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Gem. § 6a (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**

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.

#### Verfahrensablauf:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 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 -<br>19.04.2020 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit   |
| 25.05.2020 –<br>26.06.2020 | Wiederholung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Schließung von Rathäusern durch das Coronavirus SARS-CoV-2   |

Bereich Glöckle-Mühle, Stadt Herbolzheim (OT Bleichheim)

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Seite 2 von 4

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

### 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Ökologie Dr. Alfred Winski aus Teningen ein Umweltbericht erarbeitet, um die **Eingriffe zu dokumentieren und Vorgaben für den nachgelagerten Bebauungsplan zu formulieren**. Für den Änderungsbereich wurde **ein Steckbrief mit den wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erstellt**. Daraufhin wurden Empfehlungen für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG 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 konnten nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht berücksichtigt werden. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, merkt an, dass das geplante Vorhaben akzeptiert wird, wenn **die Vereinbarkeit mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes** gewährleistet wird. Insbesondere ist die Verträglichkeit für die schutzwürdigen Arten und FFH-Gebietsbestandteile sowie die Folgewirkungen wie z.B. Nutzungsänderungen von Flächen im Umfeld zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Gutachten und die FFH-Verträglichkeitsprüfung werden den Unterlagen im Rahmen des Verfahrens beigelegt und der Umweltbericht wird zur Offenlage detaillierter ausgearbeitet.

Zusätzlich wird angemerkt, dass die Planung der **Bodenschutzklausel** des Baugesetzbuches und dem **Schutzbedürfnis des Landschaftsraums** sowie einer größtmöglichen **Schonung des Außenbereichs** entsprechen soll. Den Belangen konnte im Rahmen der Offenlage Rechnung getragen werden. Durch die Konkretisierung des Vorhabens wird die bestehende Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nur um 0,28 ha erhöht. Die Stadt geht davon aus, dass damit den Belangen einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und des Naturschutzes bei gleichzeitiger Unterstützung der touristischen Wiederbelebung des Standorts in hohem Maße entsprochen wird.

Bereich Glöckle-Mühle, Stadt Herbolzheim (OT Bleichheim)

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Seite 3 von 4

In Bezug auf die **Standortwahl** wird angeregt, dass Konflikte durch Lärm- und Lichtimmissionen auf die Fauna ausgeschlossen werden sollen. Im Zuge des Bebauungsplans wurde ein Lärmgutachten erstellt, um sicherzustellen, dass die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird. Ein Gutachten zu den Auswirkungen der Lichtemissionen auf die Fauna wird nicht als sinnvoll erachtet, da das Plangebiet bereits baulich geprägt ist und auch landwirtschaftlich genutzt wird.

Außerdem wird angeregt die **Zweckbestimmung des Sondergebietes „Freizeit und Erholung“** auf bauplanungsrechtlicher Ebene zu konkretisieren. Es erfolgt dort eine Aufteilung in drei Sondergebiete, die die Nutzung und den Zweck jeweils konkretisieren.

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein setzt sich im frühen Stadium des Verfahrens für eine **weitere Konkretisierung der Vorhabenplanung ein**, um im Bebauungsplan die bauliche Nutzung wirklich nur in den erforderlichen Bereichen zuzulassen und damit auch **die Belange des Naturschutzes** zu berücksichtigen. Auch die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein regt an, dass schon auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Konkretisierung der Bauflächen und somit Herausnahme von wertvollen Grünbeständen vorgenommen werden sollte. Den Anregungen wurde nachgekommen und die Sonderbauflächen in der Folge auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans für den gesamten Bereich überprüft und angepasst. Die schutzwürdigen Bereiche werden dabei schon auf FNP-Ebene von einer Bebauung ausgenommen und als Grünflächen dargestellt.

Der Landesnaturschutzverband BW regt in der Frühzeitigen Beteiligung an, dass eine **vollumfängliche FFH-Prüfung** durchgeführt wird, da Teile des FFH-Gebietes Schwarzwald betroffen sind. Es wird zudem angeregt, die entsprechenden **Maßnahmen mit Hilfe von ökologischer Baubegleitung** durchzuführen, um Tötungen im Zuge der Baumaßnahmen zu verhindern. Vom Landratsamt Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde wird in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan jedoch angemerkt, dass bei entsprechender Umsetzung, der durch das artenschutzrechtliche Gutachten erachteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen, von einer FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann. Die Stadt teilt diese Ansicht und

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW weist in der Offenlage drauf hin, dass **eine Gefahrenverdachtserforschung** in Form einer Auswertung von Luftbildern erforderlich ist. Dies wurde zwischenzeitlich ebenfalls durchgeführt und auf den untersuchten Luftbilddaufnahmen / konsultierten historischen Unterlagen konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen empfiehlt in der Offenlage, dass eine **Konkretisierung der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“** auch auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen soll. Der Gemeindeversammlungsverband sieht die vorgeschlagene Aufteilung der Sonderbaufläche nicht als notwendig an, da der Bebauungsplan auch so eindeutig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Zudem wird angemerkt, dass eine **Begrenzung der zulässigen Nutzungen** auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen soll, um die angrenzenden ökologisch sensiblen Bereiche zu sichern. Dies ist aus Sicht des Gemeindeversammlungsverbands nicht erforderlich, da auf der Ebene des Bebauungsplans die zulässigen Nutzungen eindeutig definiert und festgesetzt sind.

Der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband e.V. regt in der Offenlage an, dass die **Bewirtschaftung und Erschließung** der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkungen gewährleistet wird. Eine Beeinträchtigung der angren-

Bereich Glöckle-Mühle, Stadt Herbolzheim (OT Bleichheim)

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Seite 4 von 4

zenden Flächen durch die vorliegende Planung wird nicht erwartet. Eine Erschließung kann über die Landstraße L106 erfolgen.

Zudem wird angeregt die **Ausgleichsmaßnahmen nicht auf anderen landwirtschaftlichen Flächen** durchzuführen. Die FFH-Mähwiese wird auf den Flurstücken des Bauherrn erfolgen und dadurch in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben.

Außerdem wird angemerkt, dass Baumaßnahmen den **Ertrag nicht schmälern dürfen**. Dies kann nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans geregelt werden. Der Bauherr hat im Rahmen der Umsetzung der Planung dafür Sorge zu tragen, dass nachbarschaftsrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Es wird zudem gefordert, dass die **Bebauung an die Natur und das Landschaftsbild angepasst** werden. Dies wird entsprechend durch den Bebauungsplan geregelt. Weitere Anmerkungen betreffen ebenso maßgeblich den Bebauungsplan und können daher im vorliegenden Verfahren keine Berücksichtigung finden.

Anregungen und Stellungnahmen seitens der **Öffentlichkeit / der Bürgerinnen und Bürger** zum Verfahren gingen in beiden Stufen des Verfahrens ein. Die Bedenken wurden vor allem auf die angrenzenden Flurstücke bezogen. Dabei wurden die Themen der **Erschließung** über die Brücke und die **Zufahrt** zu den jeweiligen Flurstücken, die Sicherung der **Bewirtschaftung** und die **Beeinträchtigungen der Ernte** durch die touristische Nutzung angesprochen. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und mögliche Lösungen gegeben, können aber weder durch den Flächennutzungsplan noch durch den Bebauungsplan direkt geregelt werden, da die angrenzenden Flurstücke nicht Teil des Geltungsbereichs sind. In Bezug auf die Bewirtschaftung der Flächen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5 STANDORTWAHL UND PLANUNGSAALTERNATIVEN

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 und südliche 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.