

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 10

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 12. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	3
2.1	Lage und Nutzungen des Änderungsbereiches	3
2.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
2.3	Inhalte und Darstellung der 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes...	4
3	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN	5
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE.....	6
5	RAUMORDNERISCHE BELANGE.....	8
6	UMWELTBELANGE.....	8
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	8
6.2	Umweltbericht.....	9

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Städte Kenzingen und Herbolzheim sowie die Gemeinden Weisweil und Rheinhausen. Der FNP wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 12. punktuelle Änderung.

Anlass zur vorliegenden Änderung ist der am 17.12.2018 vom Gemeinderat Weisweil beschlossene Feuerwehrbedarfsplan. Dieser stellt fest, dass das an der Hauptstraße im Ortskern gelegene Gerätehaus der Feuerwehr Weisweil erhebliche Defizite hinsichtlich der Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften und aktuell gültigen Normen aufweist und aufgrund der innerörtlichen Lage und der begrenzten Platzverhältnisse nur unter erheblichen Einschränkungen für Zwecke der Feuerwehr nutzbar ist. Der Bericht kommt weiterhin zum Ergebnis, dass aus feuerwehrtechnischen und wirtschaftlichen Gründen auf jeden Fall ein Neubau an einem geeigneten, neuen Standort der Sanierung am Altstandort vorzuziehen ist. Bauliche Anlagen müssen so eingerichtet und beschaffen sein, dass Gefährdungen von Feuerwehrangehörigen vermieden und Feuerwehreinrichtungen sicher untergebracht sowie bewegt oder entnommen werden können, was am gegenwärtigen Standort nicht mehr gewährleistet werden kann. Die vorhandene Situation genügt in vielfacher Hinsicht nicht den Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz und es besteht somit dringender Handlungsbedarf, entsprechende Verbesserungen herbeizuführen.

Die Gemeinde hatte für die Verlagerung bisher das im wirksamen FNP als W6 „Kreuzacker“ dargestellte Entwicklungsgebiet südlich der Forchheimer Straße (K5124) und östlich der Hinterdorfstraße (L104) als künftigen Standort der Feuerwehr bzw. des Rettungszentrums mit Neubau eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen. Aufgrund der Realisierung eines für die Gemeinde Weisweil und ihre Bürgerinnen und Bürger immens wichtigen Nahversorgers im Gebiet W6 „Kreuzacker“ entfällt diese Fläche jedoch als Neustandort für die Feuerwehr bzw. das Rettungszentrum. Ein Verschieben des Standortes in Richtung Osten wurde geprüft, konnte auf Grund von Platzmangel jedoch nicht realisiert werden. Die Umwandlung der bisher für das Gebiet „Kreuzacker“ als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesenen Fläche in eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ wurde bereits mit der inzwischen wirksamen 9. punktuellen Änderung des FNP vollzogen.

Nach erfolgter Standortsuche und auf Grund der Flächenverfügbarkeit ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses bzw. Rettungszentrums auf den Flurstücken Nrn. 3827 bis 3831 im Weisweiler Osten angrenzend an den Friedhof geeignet und zielführend. Um die Umsetzung an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, ist zum einen die Änderung des wirksamen FNP und zum anderen die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Beide Bauleitpläne werden im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Die für die 12. punktuelle Änderung des FNP notwendige Bedarfserhebung und Standortalternativenprüfung wurde bereits mit Stand vom 13.12.2022 durch das Büro KELLER planen + bauen, Riegel, erarbeitet. Diese liegt der vorliegenden 12. punktuellen Änderung an und dient als deren Basis.

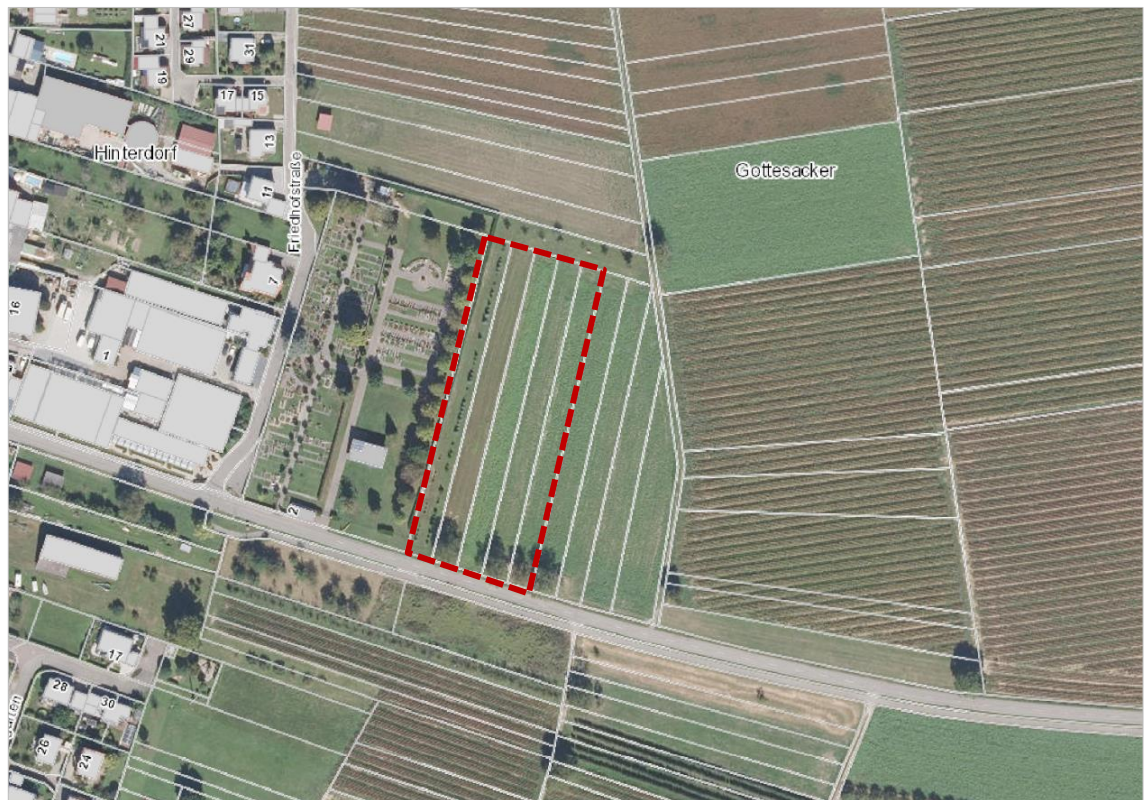
BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 10

2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 12. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereiches

Der ca. 0,85 ha große Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Weisweil und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. Nrn. 3827 bis 3831 auf Gemarkung Weisweil. Er wird im Norden und Osten durch den freien Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Ackerflächen, im Süden durch die K5135 mit anschließenden Ackerflächen sowie im Westen durch den Friedhof und im weiteren Verlauf den Siedlungsbereich begrenzt. Der Änderungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich durch Acker, mehrjährige Sonderkulturen und Grünflächen geprägt. Im Gegensatz zur Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird im Rahmen der 12. punktuellen Änderung des FNP die südlich angrenzende Verkehrsfläche der K5135 nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Gelände ist fast eben und fällt nur leicht nach Norden hin und weist ansonsten keine topographischen Besonderheiten auf.



Luftbild mit hinterlegtem Kataster und schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 13.04.2018 wirksamen FNP des GVV Kenzingen-Herbolzheim ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Über die vorliegende 12. punktuelle Änderung des FNP soll für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungszentrum“ dargestellt werden.

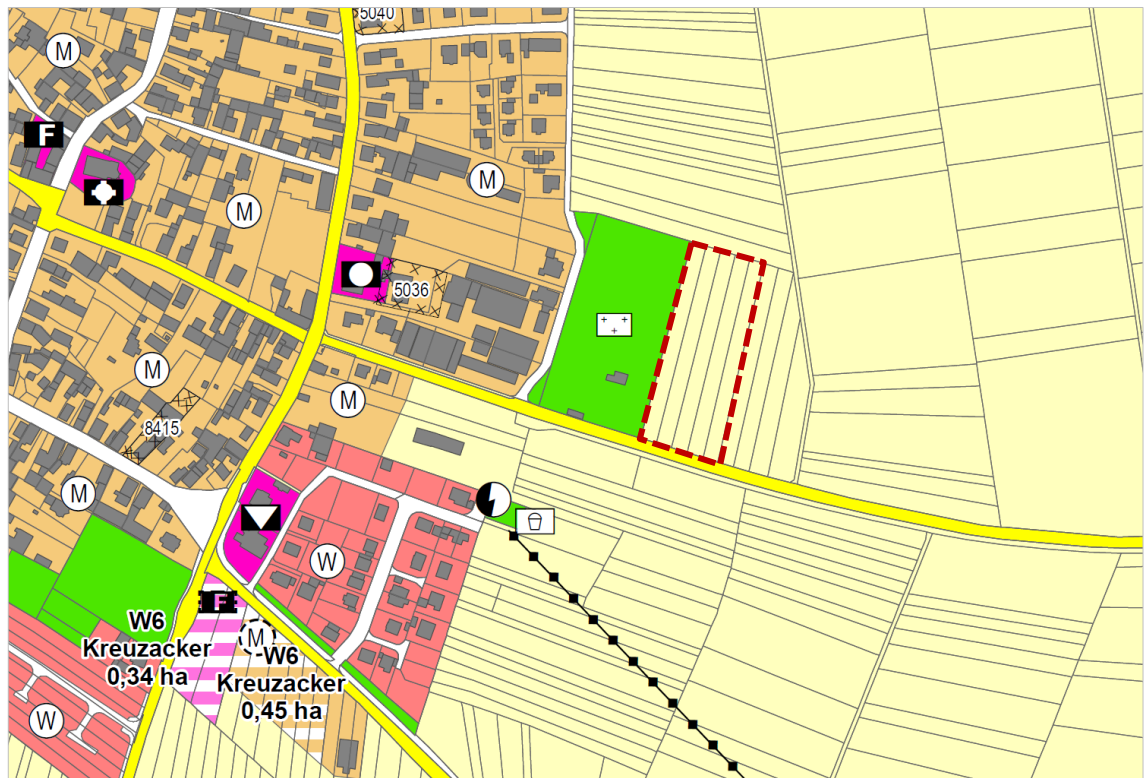
Der bisher im FNP für die Feuerwehr vorgesehene Standort W6 im Bereich „Kreuzacker“ konnte auf Grund der für die Gemeinde Weisweil außerordentlich wichtigen Realisierung eines Nahversorgers an dieser verkehrsgünstig gelegenen und fuß- und radläufig gut erreichbaren Stelle nicht weiterverfolgt werden, weshalb für die Feuerwehr ein Alternativstandort gefunden werden musste. Die Standortalternativenprüfung hierzu wurde bereits vom Büro KELLER planen + bauen, Riegel, durchgeführt und liegt der

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 10

12. punktuellen Änderung des FNP informell bei. Die für den Nahversorger notwendig werdende Anpassung im Bereich „Kreuzacker“ wurde in einem gesonderten Flächennutzungsplanänderungsverfahren (9. punktuelle Änderung) behandelt, welches am 22.11.2024 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt, am 06.12.2024 öffentlich bekannt gemacht und damit wirksam wurde.

Parallel zur vorliegenden 12. punktuellen Änderung des FNP wird der Bebauungsplan „Feuerwehr / Rettungszentrum“ aufgestellt. Dieser ist auf Grund der Darstellungen des Bereiches als landwirtschaftliche Flächen im FNP nicht aus diesem entwickelt, was es erforderlich macht, den FNP im vorliegenden gesonderten zweistufigen Verfahren zu ändern.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, GVV Kenzingen-Herbolzheim (genordet, ohne Maßstab)

2.3 Inhalte und Darstellung der 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes

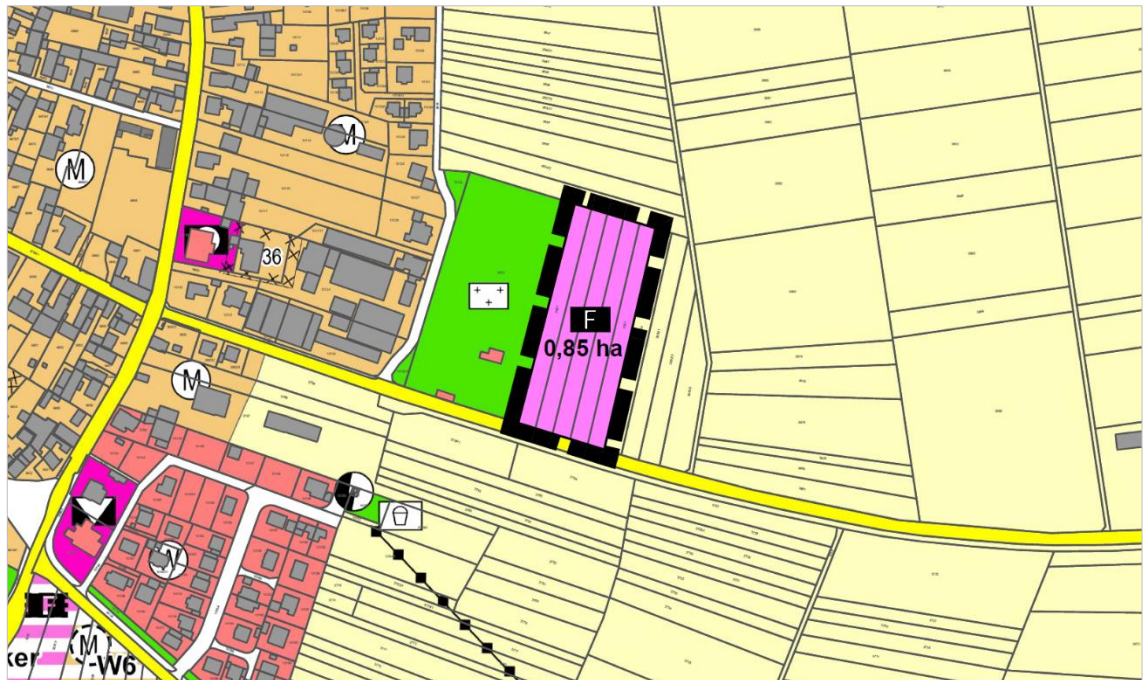
Durch die 12. punktuelle Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Errichtung und Erweiterung der Feuerwehr bzw. des Rettungszentrums der Gemeinde Weisweil zu ermöglichen. Künftig soll der betroffene Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / Rettungszentrum“ dargestellt werden. Die Darstellung als geplante bzw. zu entwickelnde Fläche ist nicht zielführend, da im Parallelverfahren der notwendige Bebauungsplan aufgestellt, das Plangebiet in absehbarer Zeit entwickelt und damit dem Bestand zugeführt wird. Zudem gibt es in § 5 BauGB sowie der Planzeichenverordnung an sich keine Unterscheidung bzw. rechtliche Vorgabe zur Unterscheidung zwischen Bestandsflächen und Entwicklungsflächen. Dies wird auf Grund der besseren Lesbarkeit zwar immer wieder in FNP grafisch unterschieden, ist aber nicht rechtlich bindend, weshalb die Darstellung als Bestandsfläche als plangrafisch und inhaltlich richtig angesehen wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 10

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	FNP wirksam	12. FNPÄ	Bilanz
Landwirtschaftliche Fläche	0,85 ha	0,00 ha	- 0,85 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,00 ha	0,85 ha	+ 0,85 ha
Feuerwehr / Rettungszentrum			
Geltungsbereich 12 FNPÄ		<u>0,85 ha</u>	
Flächeninanspruchnahme neu	<u>0,85 ha</u>		



zeichnerische Darstellung – Deckblatt zur 12. punktuellen Änderung des FNP, FSP (genordet, ohne Maßstab)

3

STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Die Standortwahl erfolgte auf Grundlage der vom Büro KELLER planen + bauen, Riegel, angefertigten „Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses / Rettungszentrums“ mit Datum vom 13.12.2022, die der 12. punktuellen Änderung des FNP informell anhängt und auf die an dieser Stelle verwiesen wird, um Doppelungen zu vermeiden. In Abstimmung mit der Gemeinde wurden fünf potenzielle Standorte (A-E) ermittelt und untersucht, auf diese die folgenden Untersuchungskriterien angewandt und die Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Standorte dargestellt:

- Verkehrstechnische Erschließung
- Kanaltechnische Erschließung
- Trinkwassertechnische Erschließung
- Versorgungsträger
- Flächenverfügbarkeit
- Städteplanung / Bauplanungsrecht

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden auf Grund bereits bekannter Restriktionen die Standorte D und E frühzeitig ausgeschlossen und nur die drei Standorte A, B und C näher betrachtet, wobei B der der 12. Änderung des FNP zu Grunde liegende Standort ist. Zudem wurde im Zuge der Untersuchung der Straßenbaulastträger beim Landratsamt Emmendingen eingebunden und um Beurteilung der verbliebenen Standorte gebeten. Von dieser Stelle wurde eine Befreiung vom straßenrechtlichen

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 10

Anbauverbot in Aussicht gestellt, was zwingende Voraussetzung für die Realisierung der Feuerwehr bzw. des Rettungszentrums ist, da eine bzw. zwei Zu- und Abfahrten auf die K5135 erfolgen müssen. Zusammenfassend kam das Büro KELLER planen + bauen, Riegel, zu dem Schluss, dass der vorliegende Standort B der vorzugswürdigste ist.

4 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der FNP stellt für das gesamte Gebiet des GVV die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP des GVV Kenzingen-Herbolzheim wurde am 14.02.2018 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 12. punktuelle Änderung des FNP dar.

Übersicht bisherige Änderungen

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Spöttfeld, Rheinhausen	-
2. FNP-Änderung	Glöckle-Mühle, Herbolzheim (OT Bleichheim)	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
3. FNP-Änderung	Wohnmobilstellplatz, Kenzingen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
4. FNP-Änderung	Oberfeld-Süd, Herbolzheim	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
5. FNP-Änderung	Zwischen den Ortsteilen, Rheinhausen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 27.01.2023)
6. FNP-Änderung	Schulsporthalle Hecklingen, Kenzingen (OT Hecklingen)	Feststellungsbeschluss am 01.04.2025 im GVV
7. FNP-Änderung	Sportanlagen am Bleichbach, Herbolzheim	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 25.01.2025)
8. FNP-Änderung	Kirnhalden, Kenzingen	im Verfahren
9. FNP-Änderung	W6 Kreuzacker, Weisweil	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 22.11.2024)
10. FNP-Änderung	Spöttfeld II, Rheinhausen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 21.10.2024)
11. FNP-Änderung	Pfarracker, Nördlich Riedgäble (H19), Unterbreite (H4), Herbolzheim-Bleichheim	im Verfahren

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 10

Die 12. punktuelle Änderung des FNP wird als zweistufiges Planungsverfahren mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Bebauungsplan „Feuerwehr / Rettungszentrum“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Verfahrensdaten 12. FNPÄ

22.01.2025	Gemeinderat Weisweil: Empfehlung an den GVV Kenzingen-Herbolzheim zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
01.04.2025	Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
14.04.2025 bis 16.05.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 09.04.2025 mit Frist bis 16.05.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden werden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
25.06.2025	Gemeinderat Weisweil: Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Empfehlung an den GVV Kenzingen-Herbolzheim zum Offenlagebeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
15.07.2025	Verbandsversammlung: Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
____.____.____	Gemeinderat Weisweil: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Empfehlung an den GVV Kenzingen-Herbolzheim zum Feststellungsbeschluss
____.____.____	Verbandsversammlung: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Verfahrensdaten Bebauungsplan „Rettungszentrum“

22.01.2025	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rettungszentrum“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
14.04.2025 bis 15.05.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 10

Schreiben vom 09.04.2025 mit Frist bis 15.05.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden werden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
___.__.____	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit dazugehörigen Bauvorschriften „Rettungszentrum“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO BW als eigenständige Satzungen

5 RAUMORDNERISCHE BELANGE

Nach § 1 Abs. 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 Regionalplanes in dieser Hinsicht nicht entgegensteht.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche werden etwa 0,85 ha an Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen FNP aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a Abs. 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 12. punktuelle Änderung des FNP einbezogenen Flächen werden im wirksamen FNP zwar als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, jedoch nur teilweise als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Planung nicht zerschnitten und die Bewirtschaftung dieser umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung auch nicht erschwert. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten. Die Flächenverfügbarkeit ist bereits mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche insofern geklärt, als dass diese in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

Der Verlust der Ackerfläche wird vor dem Hintergrund hingenommen, dass der Bevölkerungsschutz, zu dem auch die Feuerwehr und der Rettungsdienst gehören, im

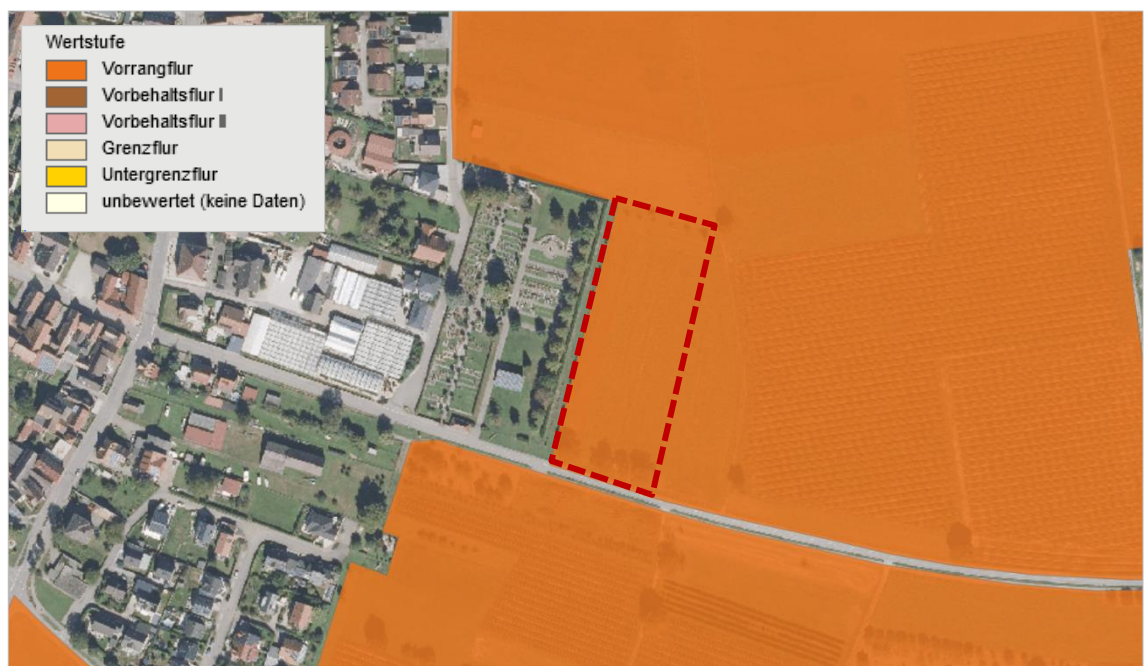
BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

öffentlichen Interesse liegt und die Belange der Landwirtschaft überwiegen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Gemeinbedarfsfläche wird im Rahmen des Abwägungsvorganges insbesondere aufgrund der konkreten Notwendigkeit zur Errichtung eines neuen Rettungszentrums, dem Mangel an zusammenhängenden Flächen, der hohen verkehrlichen und infrastrukturellen Eignung des Standortes, der immissionsschutz- und artenschutzrechtlich unkritischen Lage sowie der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

Für den Eingriff werden auf der Ebene des Bebauungsplanes zudem entsprechende interne und externe Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, sodass die Inanspruchnahme kompensiert werden kann, ohne dass negative Folgen des Flächenverlustes verbleiben.

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur (ca. 0.85 ha) umgewandelt werden.



Ausschnitt Flurbilanz 2022 Landkreis Emmendingen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LEL (genordet, ohne Maßstab)

6.2 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 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 Umweltberichtes ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft 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 wird durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, Waldkirch, erarbeitet und zusammen mit dem Artenschutzgutachten der Begründung beigelegt.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass der vorliegende Änderungsbereich bezüglich seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche insgesamt „geeignet mit Auflagen“ ist.

Kenzingen, den

fsp.stadtplanung

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

Verbandsvorsitzender

Planverfasser