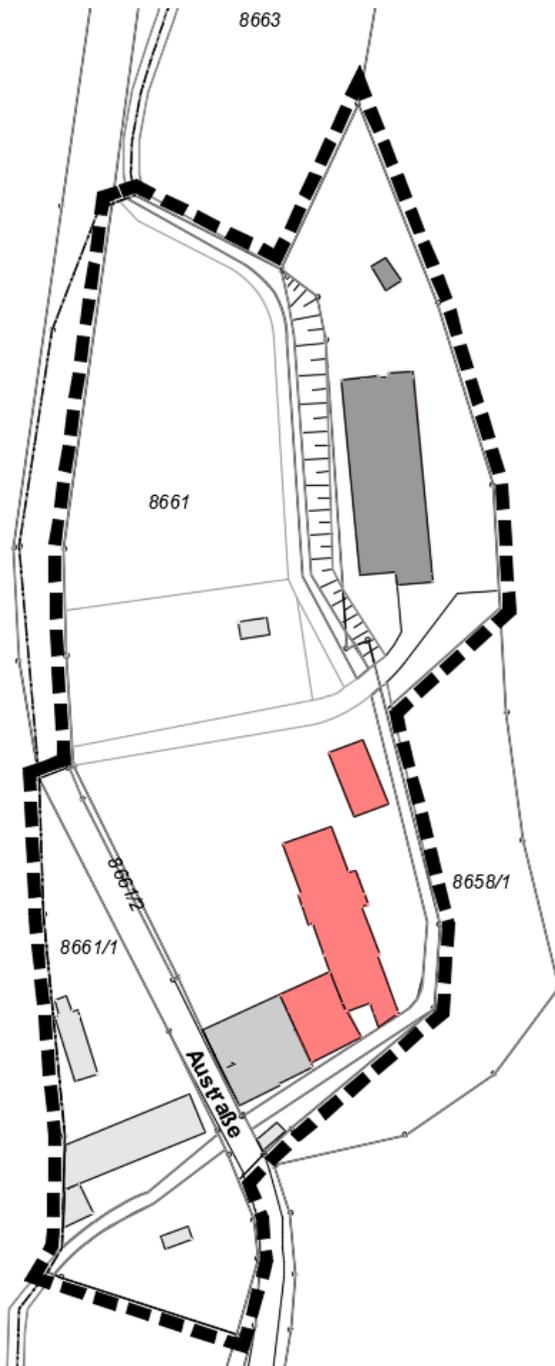


# Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim

## 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung Bereich Kirnhalden „SO Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“ Stadt Kenzingen



Deckblätter M 1:5.000 & 1: 10.000  
Begründung  
Steckbrief

Stand: Frühzeitige Beteiligung  
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Stand: 20.10.2022

**fsp**.stadtplanung

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

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	3
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs .....	3
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
	2.3 Inhalte und Darstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung .....	5
3	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	6
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE .....	7
5	RAUMORDNERISCHE BELANGE .....	9
6	DENKMALSCHUTZ.....	11
7	UMWELTBELANGE .....	11
	7.1 Landwirtschaftliche Flächen .....	11
	7.2 Umweltbericht.....	12

## 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Stadt Kenzingen, die Stadt Herbolzheim, die Gemeinden Weisweil und Rheinhausen. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich nun um die 8. punktuelle Änderung.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Stadt Kenzingen und umfasst die bestehende Bebauung im Kirnbachtal, beidseitig der Austraße. Schon 1360 erstmals in Urkunden erwähnt, ist hier eine Bebauung entstanden, die lange Zeit von einem Bad- und Herbergsbetrieb mitten im Wald geprägt war. Bereits im frühen 18. Jahrhundert entstand hier in Verbindung mit dem Kloster Wonnetal ein Bad- und Wirtshaus, da eine nahegelegene (Heil)Quelle bestand. Später entstand ein Heilbad, das in der Mitte des 19. Jahrhunderts seine Blütezeit erreichte und mit über 100 Zimmern, Salons, Familienwohnungen und begleitenden Konversations- und Spielräumen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Sanatorienstil baulich in Erscheinung trat. Nach dieser Blütezeit wurde der Gebäudekomplex immer wieder umgenutzt, so waren die Gebäude mal ein Erholungsheim, mal eine Unterkunft für Flüchtlinge und mal ein Kreisaltenheim. 1965 verkaufte der Landkreis Emmendingen als Besitzer die Liegenschaft an den neu geschaffenen Isolier- und Quarantänestationsverband Kirnhalden, so dass dort, im Bedarfsfall, mit Pocken infizierte Menschen aufgenommen, untergebracht und behandelt werden sollten. Hierfür wurden die bestehenden baulichen Anlagen nochmals erweitert. Bis zum Eintreten des Seuchenfalls wurden die Räume vermietet, so dass in Kirnhalden ein Seniorenzentrum und Pflegeheim für psychisch kranke Menschen entstand, in dem bis zu 140 Menschen lebten und betreut wurden. Nachdem der Bedarfsfall jedoch nie eingetreten ist und 1980 offiziell das Ende der Pockenerkrankungen durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) verkündet wurde, hatte der Zweckverband seine eigentliche Bestimmung verloren. Nachdem noch einige Zeit der Status aufrechterhalten wurde, um für andere Notsituationen bzw. zukünftige Seuchenfälle entsprechende Räumlichkeiten vorzuhalten, wurde in den 2010er Jahren beschlossen, die Liegenschaft zu verkaufen. Die ältesten Gebäude stammen dabei aus den Jahren 1798 (heute Verwaltungsgebäude) und 1896 (heute Wohn- und Bettentrakt), Umbauten und Renovierungen erfolgten 1934 und in den 1960er Jahren. Insgesamt besteht der Gebäudekomplex heute aus 6 Gebäuden und einer kleinen Kapelle, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen.<sup>1</sup>

In einem ersten Versuch wollte ein Investor den bestehenden Gebäudebestand zu einem Tagungshotel mit über 50 Zimmern und einem Restaurant umbauen. Dieses Konzept wurde jedoch nicht verwirklicht und so steht der historische Gebäudekomplex nun leer, nachdem auch der bisherige Mieter, die Bruderhaus-Diakonie, ausgezogen ist. Nun ist an die Stadt Kenzingen die Projektgruppe Kirnhalden herangetreten mit einem Konzept zur Nachnutzung des historischen Ortes. Im Kern geht es bei diesem Konzept darum, die bestehenden Gebäude zu renovieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Es soll ein sozial und ökologisch orientiertes Kultur-, Bildungs- und Wohnprojekt entstehen mit dem ein positiver Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung und einem erfüllten Miteinander geleistet wird. Dabei ist es den Projektbeteiligten wichtig, dass nicht

---

<sup>1</sup> Internetzeitung Regiotrends, Artikel vom 04.02.2013 „Künftige Nutzung von Kirnhalden als Tagungshotel - Zweckverband hat Isolier- und Quarantänestation aufgelöst“ (Quelle: <https://www.regiotrends.de/de/regiomix/index.news.195280.kaeuenftige-nutzung-von-kirnhalden-als-tagungshotel---zweckverband-hat-isolier--und-quarantaaenestation-aufgelaeost.html>)

nur ein Mehrwert für die Projektbeteiligten selbst entsteht, sondern auch für die Stadt Kenzingen, sowie die umliegende Region, in die das Projekt eingebettet ist. Es soll ein Ort entstehen, an dem

- Menschen individuell arbeiten, lehren und sich beruflich verwirklichen können,
- Menschen zusammenkommen, um Kunst, Kultur und Bildung zu erleben,
- Kindern Platz zum Entdecken gegeben wird,
- generationenübergreifendes Leben mit sozialem Wohnraum geboten wird,
- eine nachhaltige und klimafreundliche Lebensweise erfahrbar wird.

Konkret sollen die bestehenden Gebäude umgebaut und saniert werden, so dass die geplanten Nutzungen realisiert werden können. Dabei wird auch bezogen auf die einzelnen Gebäude eine Nutzungsmischung angestrebt, in der Seminarräume, Büros, Ateliers, Werkstätten, Zweckräume, Gästezimmer und Wohnraum nebeneinander bestehen und durch die Gemeinschaft genutzt werden soll<sup>2</sup>.

Das konkrete Projekt wurde dem Gemeinderat, den verschiedenen Vertretern der Behörden sowie der Öffentlichkeit bereits vorgestellt. Um die Planungen realisieren zu können, fanden bereits umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt, da das Gelände heute im Außenbereich liegt und die geplanten Nutzungen dementsprechend nicht vollumfänglich genehmigungsfähig sind. Von den verschiedenen Behördenvertretern wurde der Projektgruppe vermittelt, dass Planungssicherheit nur über die Bauleitplanung hergestellt werden kann. Dies beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplans und die Erstellung eines Bebauungsplanes. Darüber hinaus haben die Fachbehörden signalisiert, dass sie einer Nutzung und behutsamen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes aufgeschlossen und wohlwollend gegenüberstehen, die Verfestigung einer Siedlungsstruktur, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht, wird jedoch kategorisch abgelehnt.

Einigkeit besteht darin, dass der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden muss, da das bisher dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur / Pflege vor allem die geplanten kulturellen Nutzungen, sowie die Wohnnutzung nicht abbildet. Dementsprechend soll nun die Darstellung im Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass die Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebietes angepasst wird. Ziel der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist es, das gemeinschaftliche Konzept der Planungsgruppe Kirnhalden planungsrechtlich zu ermöglichen.

## **2      ÄNDERUNGSBEREICH DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

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

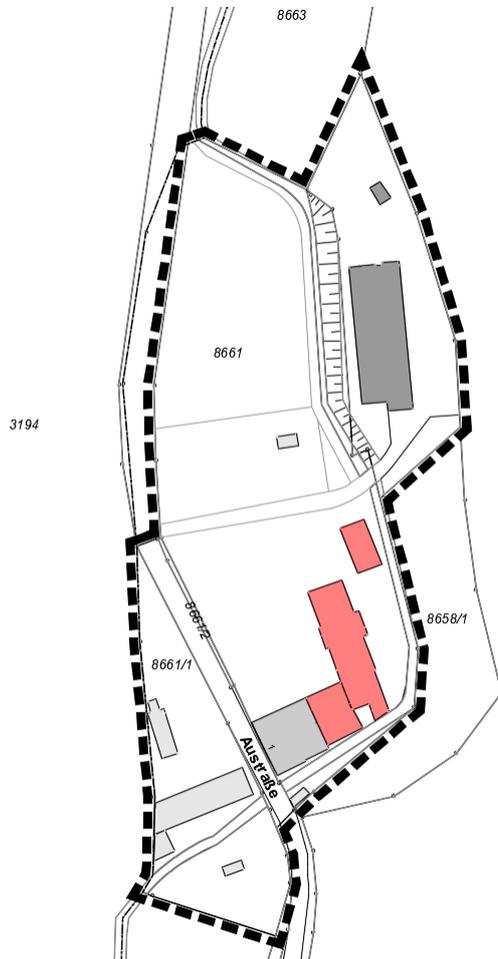
Das Plangebiet „Kirnhalden“ befindet sich westlich des Ortsteils Nordweil auf der Gemarkung Kenzingen. Es liegt im Außenbereich im Kirnbachtal und grenzt beidseitig an die Austraße an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 8661, 8661/1, 8661/2 und 8658/1 in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus wird das Verkehrsgrundstück der Austraße Flst.Nr. 8662 ebenfalls in zweckdienlicher Abgrenzung in die Planung mit aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan. Das Plangebiet ist heute bereits baulich in Anspruch genommen, die Gebäude stehen jedoch seit geraumer Zeit leer. Auf allen Seiten grenzt der Wald direkt an. Teile des Plangebiets sind heute Wiesenflächen, der Kirnbach mit seinen

---

<sup>2</sup> Dokumentation Gemeinschaftsprojekt Kirnhalden – zukunftsfähig leben zur Abstimmung mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Kenzingen und des Landkreises Emmendingen, vom Oktober 2021

**BEGRÜNDUNG**

begleitenden Böschungen verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,79 ha.



Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan (eigene Darstellung, o.M.) (links)

Lage des Änderungsbereichs im Luftbild (schematische Darstellung, Quelle: LUBW Online-Portal) (unten)



## 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 fast vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur / Pflege“ dargestellt. Kleine Teilbereiche sind als Verkehrsfläche, Wasserfläche und im Süden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



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

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das bestehende Sondergebiet vollständig, nimmt jedoch den Teil des Flurstücks Nr. 8661/1 südlich des Kirnbaches in das Sondergebiet mit auf, das bereits baulich mit zum Gebäudekomplex gehört. Hier besteht ein Hühnerstall, der erhalten werden soll und auch der Löschwasserteich, der für den Betrieb des Gebäudekomplexes zwingend notwendig ist, ist hier angelegt und soll so erweitert bzw. umgebaut werden, dass er den Anforderungen entspricht.

Darüber hinaus sind im bestehenden Flächennutzungsplan die Verkehrs- und Wasserflächen dargestellt, wobei die Böschungsbereiche des Kirnbaches teilweise als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans (1:10.000) ist diese Differenzierung jedoch kaum wahrnehmbar.

## 2.3 Inhalte und Darstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden das Kultur-, Bildungs-, Sozial- und Wohnprojekt umzusetzen. Dementsprechend soll das Sondergebiet mit einer geringfügigen Erweiterung nach Süden erhalten werden, jedoch unter Änderung der Zweckbestimmung. Diese soll nun lauten Sondergebiet „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“. Die Formulierung macht deutlich, dass die Nutzung durch Kultur- und Bildungsangebote im Vordergrund stehen soll und dass die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung untergeordnet sind. Im begleitenden Bebauungsplanverfahren wird dann zu präzisieren sein, wie viel Anteil der jeweiligen Nutzungen zulässig ist. Durch diese Zweckbestimmung soll sichergestellt werden, dass eine Wohnnutzung auch langfristig nicht im Vordergrund stehen soll, liegt das Plangebiet doch heute im Außenbereich.

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	<b>FNP wirksam</b>	<b>8. FNPÄ</b>	<b>Bilanz</b>
<b>Sondergebiet</b>	15.513 m <sup>2</sup>	16.465 m <sup>2</sup>	+ 952 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	698 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>	-
<b>Wasserfläche</b>	736 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>	-
<b>Landwirtschaftliche Fläche</b>	952 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 952 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich 6. FNPÄ</b>			<u>17.899 m<sup>2</sup></u>



Zeichnerische Darstellung - Deckblatt zur 8. Flächennutzungsplanänderung,  
Stand frühzeitige Beteiligung, eigene Darstellung (o.M.)

### 3 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN / FLÄCHENBEDARF

Vorausgegangen ist der nun vorliegenden Planung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans eine intensive Auseinandersetzung sowohl mit dem nun vorliegenden Projekt selbst, als auch mit einer möglichen Nachnutzung der historischen Gebäudesubstanz. Dabei war schon seit der Aufgabe der Nutzung durch die Seniorenwohnanlage fraglich, wie die Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden können, unter Berücksichtigung der möglichen Nutzungen aufgrund der Lage im Außenbereich, sowie der Belange des Denkmalschutzes, die hier von zentraler Bedeutung sind. Erste Versuche, hier eine touristische Nutzung mit Gastronomie anzusiedeln, scheiterten. Historisch hatte das Plangebiet überwiegend auch einen öffentlichen Charakter und bot durch entsprechende gastronomische Angebote ein beliebtes Ausflugsziel, sowohl im Sinne der Naherholung als auch für Gäste aus anderen Regionen. Dementsprechend wurde hinsichtlich einer Nachnutzung der bestehenden Gebäude auch dies in die Überlegungen mit einbezogen. Ein entsprechendes Konzept mit Tagungshotel und Gastronomie konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Daraufhin stand der Gebäudebestand lange leer und verschiedene Versuche der Eigentümer und der Gemeinde konnten nicht zu Ergebnissen geführt werden.

Auf der anderen Seite hat sich eine Gruppe von Menschen zusammengefunden, die basierend auf einer gemeinsamen Wertegrundlage gerne ein nachhaltiges Modellprojekt realisieren wollte. Das Ziel, ein soziales und ökologisches Modellprojekt zu realisieren, in welchem klimaneutrales, generationenübergreifendes und soziales Leben entwickelt und vorgelebt werden kann, stand dabei im Vordergrund. Aktuell gehören etwa 40 Personen dieser Gruppe an (unter ihnen auch mehrere Kinder). Auf der Suche nach einem geeigneten Ort zur Realisierung des gemeinsamen Projekts wurde die Gruppe auf den Gebäudebestand in Kirnhalden aufmerksam. Nach verschiedenen Abstimmungen und unterstützt von Architekten, konnte das Konzept unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands sowie der bestehenden Anforderungen an eine Nutzung für diesen Standort konkretisiert werden. Im Zuge dieser Planung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft, unter anderem ob die bestehende Bebauung erhalten und durch weitere Neubauten ergänzt werden kann, oder wie die vorhandenen Räumlichkeiten hinsichtlich der geplanten Nutzungsvielfalt entsprechend gestaltet werden können.

Auch die Frage nach dem Flächenbedarf wurde kritisch hinterfragt, ist die Gruppe doch offen für weitere Personen. Im Laufe der Konkretisierung der Planungen wurde deutlich, dass eine Größe von bis zu 50 Menschen hier einen neuen Lebensmittelpunkt finden wollen und können. Hierzu soll zum einen der historische Gebäudebestand umgenutzt werden, zum anderen sollen auch wenige Tinyhäuser ermöglicht werden, um alternative Lebensformen zu ermöglichen. Eine Ausweitung auf die nördlich des Plangebiets liegenden Wiesenflächen hingegen wird von allen Behörden ablehnend bewertet, so dass in die Planungen nur der tatsächliche Gebäudebestand sowie das bestehende Sondergebiet mit aufgenommen werden. Lediglich die geringfügige Ausweitung des Gebiets nach Süden wird aufgrund der vorhandenen und notwendigen Nebenanlagen vorgenommen.

Dementsprechend soll das nun vorliegende Konzept durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden, um auf der einen Seite dem historischen Ort eine neue Bedeutung zu geben und eine attraktive Nutzung zu ermöglichen, auf der anderen Seite jedoch auch um dem bestehenden Projektteam die Realisierung ihres Projektes zu ermöglichen.

#### **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 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Übersicht bisherige und aktuelle 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	im Verfahren, nach der frühzeitigen Beteiligung
6. FNP-Änderung	Schulsporthalle Hecklingen, Kenzingen (OT Hecklingen)	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss gefasst
7. FNP-Änderung	Sportanlagen am Bleichbach, Stadt Herbolzheim	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss gefasst
8. FNP-Änderung	Kirnhalden, Kenzingen	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss gefasst
9. FNP-Änderung	Erweiterung Kreuzacker, Weisweil	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss gefasst

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird 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 „Kirnhalden“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

### **Verfahrensdaten**

#### **8. FNPÄ:**

02.06.2022      Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_      Verbandsversammlung: Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ –      Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_

Schreiben vom      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)  
\_\_\_.\_\_. mit Frist  
bis \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_      Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ -      Durchführung der Offenlage  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_

## BEGRÜNDUNG

Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit  
Frist bis \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
\_\_\_\_\_ Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegan-  
genen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

### Verfahrensdaten Bebauungsplan „Kirnhalden“:

02.06.2022 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirnhalden“ samt  
örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) Bau GB

\_\_\_\_\_ Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem.  
§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

\_\_\_\_\_ – Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.  
\_\_\_\_\_ § 3 (1) BauGB

Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit Frist  
bis \_\_\_\_\_ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

\_\_\_\_\_ Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und  
Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit  
Frist bis \_\_\_\_\_ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-  
lange gem. § 4 (2) BauGB

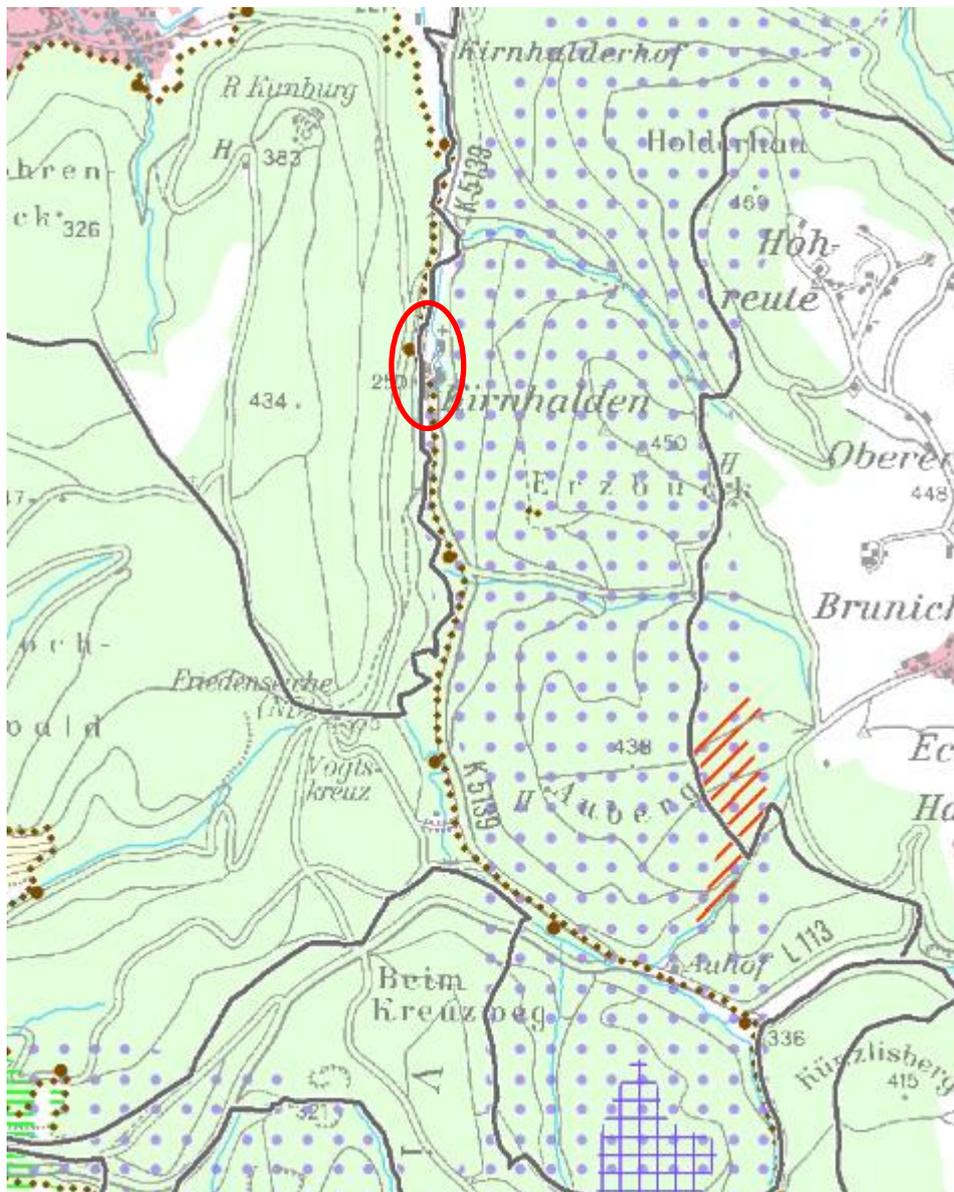
\_\_\_\_\_ – Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

\_\_\_\_\_ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen  
und beschließt den Bebauungsplan „Kirnhalden“ samt örtlicher  
Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

## 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. Das Plangebiet liegt im Kirnbachtal und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein als Waldfläche dargestellt. Die Bereiche östlich der Kreisstraße 5139 sind darüber hinaus als Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbundes dargestellt (lila Punktsignatur), die Flächen westlich der Kreisstraße als Natura-2000-Gebiete (braune Punkt-Randsignatur).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungsfläche. Um dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs und dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur zu entsprechen, wird die Sonderbaufläche, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, nur geringfügig erweitert und hauptsächlich hinsichtlich der zulässigen Nutzung geändert. Um zu vermeiden, dass eine nicht erwünschte Verfestigung der Siedlungsstruktur entsteht, soll im Zuge der Bauleitplanung der zulässige Anteil des Wohnens definiert werden, so dass die kulturelle und gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht und auch langfristig das Ziel, die bestehenden Strukturen zu erhalten und mit neuen Nutzungen zu erfüllen, gesichert werden kann.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau),  
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein

Aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung fanden im Vorfeld der nun vorliegenden Planung schon verschiedene Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden statt.

Grundsätzlich stehen die Fachbehörden den Planungen und dem vorgestellten Projekt wohlwollend gegenüber, wenngleich auch die Grenzen deutlich wurden. So wird auch langfristig darauf zu achten sein, dass eine bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nur in einem untergeordneten Rahmen stattfinden kann, so dass weder eine Erweiterung des Plangebiets nach Norden mitgetragen wird noch eine deutliche bauliche Nachverdichtung. Einzelne kleinere Bauten, wie wenige Tiny-Häuser zwischen der Bestandsbebauung und der Straße, die Aufstockung des Nordhofes oder ein Ersatzbau für den bestehenden, jedoch baufälligen Pavillon für eine gastronomische Nutzung sind denkbar, wesentliche Neubauten darüber hinaus sollen jedoch nicht zulässig sein, um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen. Auch soll die Wohnnutzung insgesamt nicht im Vordergrund stehen, so dass kein neuer, verfestigter Siedlungsansatz im Außenbereich entsteht. Im Flächennutzungsplan wird diesen Zielen Rechnung getragen, indem die Zweckbestimmung deutlich die kulturelle Nutzung in den Vordergrund stellt und damit gleichzeitig die gewerbliche und die Wohnnutzung in den Hintergrund treten. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird dann darauf zu achten sein, dass die zulässigen Nutzungen auch hinsichtlich der Flächenanteile konkret definiert werden.

Insgesamt ist die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im Rahmen der parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die intensiven Abstimmungen mit den zuständigen Behörden weitergeführt, um sicherzustellen, dass allen Belangen angemessen Rechnung getragen wird.

## **6 DENKMALSCHUTZ**

Das Plangebiet umfasst die historische Bebauung im Bereich Kirnhalden. Wie bereits im Kapitel zum Anlass der Planung beschrieben wird, hat die Bebauung eine lange Geschichte und besteht zum Teil schon seit dem Jahr 1798. Dementsprechend sind die Belange des Denkmalschutzes in die Planungen einzubeziehen. Hier besteht von Seiten der Projektgruppe und der begleitenden Architekten bereits ein intensiver Austausch mit den zuständigen Behörden, der auch weiterhin aufrechterhalten werden soll. Im Zuge des Flächensteckbriefs zur nun vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls auf diese Notwendigkeit hingewiesen.

## **7 UMWELTBELANGE**

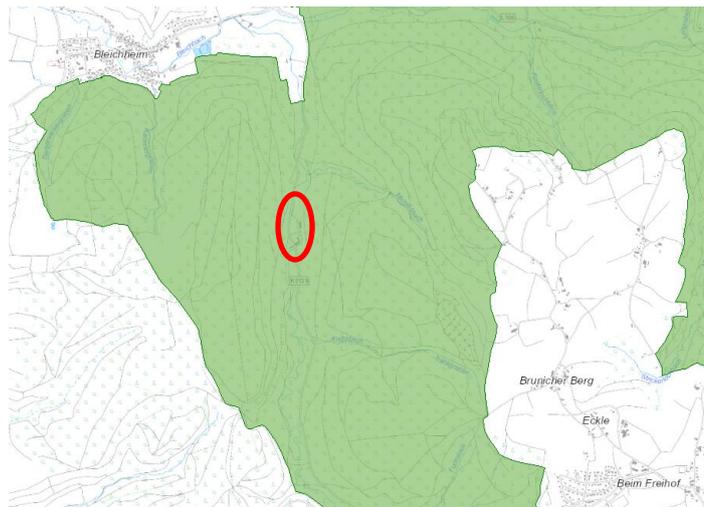
### **7.1 Landwirtschaftliche Flächen**

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 1,79 ha, von denen heute im Flächennutzungsplan etwa 952 m<sup>2</sup> als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. 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 Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogene landwirtschaftliche Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, jedoch nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Heute ist die kleine Fläche südlich der bestehenden Bebauung eine durch die Nutzung im Sondergebiet bewirtschaftete Fläche auf der zum einen ein Hühnerstall steht, zum anderen der Löschwasserteich angelegt ist. Dementsprechend geht keine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Auch langfristig soll die Fläche zwar dem

Sondergebiet zugeordnet werden, so dass der Löschwasserteich und der Hühnerstell bleiben können, darüber hinaus soll hier jedoch keine bauliche Inanspruchnahme stattfinden. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird hier näher zu definieren sein, welche Nutzung hier langfristig zulässig ist und wie ein angemessener Ausgleich stattfinden kann.

## 7.2 Landschaftsschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet  
„Hinteres Bleichtal“ mit Darstellung  
des Plangebiets in rot  
(Quelle: Kartendienst  
der LUBW 2022)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hinteres Bleichtal“ (Nr. 3.16.012). Im Rahmen des Verfahrens wird mit den zuständigen Behörden abzustimmen sein, unter welchen Bedingungen die Umnutzung des Gebäudebestands realisiert werden kann, so dass die Ziele des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt werden.

## 7.3 Schutzgebiet Natura 2000

Der Naturraum entlang des Kirnbachs sowie die westlich der Austraße gelegenen Waldflächen sind als FFH-Gebiet (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) kartiert und stellen 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.



FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“  
(Quelle: WebGIS Herbolzheim 2020 & LUBW 2022)

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.

#### **7.4 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 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 wurde durch die KappisGruppe aus Lahr erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

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

# Kirnhalden „SO Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“

Kenzingen



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,79 ha	FNP 2018: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur / Pflege“	Nachnutzung und Weiterentwicklung der bestehenden, historischen Gebäude, Nutzungsänderung hin zu einem kulturellen Projekt mit Gewerbe- und Wohnanteilen
Lage im GVV: Kenzingen, Gemarkung Kenzingen, Kirnbachtal	Entwurf: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“	
Lage innerhalb der Stadt: im Außenbereich, Kirnbachtal, beidseitig der Aubachstraße		
Topografie: im Kirnbachtal, weitgehend eben, leicht nach Osten ansteigend		
Nutzung: bestehende Bebauung, Leerstand, Wald- und Wiesenflächen		

## Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- FFH-Gebiet
- Biotope
- Trittsteine
- Gewässerrandstreifen
- Denkmalschutz
- Außenbereich

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Lage / Standortgunst	Eignung (+ / o / -)
Das Plangebiet war historisch immer schon geprägt von der vorhandenen Bebauung. Lange stand eine touristische Nutzung im Vordergrund, die erst im letzten halben Jahrhundert zugunsten einer Beherbergung bzw. einer Wohnnutzung (Pflege- und Seniorenheim) geändert wurde. Der Gebäudebestand steht heute leer und soll durch das nun vorliegende Projekt einer neuen Nutzung zugeführt werden, so dass der historisch wertvolle Bestand erhalten und angemessen weiterentwickelt werden kann. Das vorliegende Projekt vereint die ursprüngliche touristische Nutzung mit kulturellen und Bildungsangeboten, sowie untergeordnet Gewerbe und Wohnen.	+
Überörtliche Anbindung / Erschließung	Eignung (+ / o / -)
Die überörtliche Anbindung ist durch die das Plangebiet querende Austraße gegeben, auch wird mit der Stadt abgestimmt, ob die ehemals vorhandene Bushaltestelle wieder reaktiviert werden kann, um auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen. Im Plangebiet selbst bestehen schon Wegeverbindungen, so dass auch die Interne Erschließung gegeben ist. Auch die technische Infrastruktur ist überwiegend bereits vorhanden, muss jedoch im Zuge der Nutzungsänderung teilweise angepasst und erneuert werden (Löschteich, Klärwerk, ...).	+

**Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim – Integrierte Flächensteckbriefe**

<b>Nutzungskonflikte / Emissionen</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Der Standort Kirnhalden hat bereits eine lange Tradition, die durch die nun vorliegende Planung reaktiviert und angemessen verändert werden soll. Bei der Planung gilt es jedoch die vielfältigen naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Außenbereich, so dass gemäß den Vorgaben des Regionalplans hier die Verfestigung eines Siedlungsansatzes vermieden werden soll, so dass eine Umnutzung des Bestandes geplant ist, eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen und Nutzungen zugunsten eines Wohnstandortes wird jedoch nicht ermöglicht.</p> <p>Das Plangebiet liegt beidseitig der Austraße, eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird klären, ob Immissionen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.</p>	+
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Die bestehende Bebauung im Plangebiet stammt überwiegend aus der historischen Nutzung als Heil- und Kurort, so dass weite Teile der Gebäudesubstanz heute unter Denkmalschutz stehen. Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden die Planungen intensiv mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>	-
<b>Stadt- und Ortsbild</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Die Nutzung und die bestehende Bebauung prägen seit langer Zeit das Landschaftsbild im Kirnbachtal. Die nun vorliegende Nutzungsänderung soll eine Umnutzung der Bestandsbebauung ermöglichen, so dass der Gebäudebestand erhalten und aufgewertet und damit langfristig erhalten werden kann. Eine wesentliche Erweiterung der Bebauung ist nicht vorgesehen, so dass die Änderung des Orts- und Landschaftsbildes nur sehr geringfügig ist.</p>	+
<b>Landschaftsbild</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Die Bebauung der Kirnhalden besteht schon seit vielen Jahren. Durch die geänderte Nutzung sowie durch die geringe Erweiterung der Bauten entsteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Konflikt, zwischen dem Vorhaben und dem Landschaftsbild</p>	+
<b>Naherholung / Freizeit</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Die Landschaft des Kirnbachtal ist im Bereich der Kirnhalden schon seit Jahren durch die Gebäude der ehemaligen Heil- und Kureinrichtung geprägt. Die jetzigen geplanten Maßnahmen verändern diese kaum. Daher steht die Planung auf der Kirnhalden in keinem Konflikt zur Naherholung und Freizeit.</p>	+
<b>Boden</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Das Schutzgut Boden ist von den geplanten Maßnahmen nach jetzigem Stand nicht betroffen und stellt somit keinen Konflikt mit der geplanten Nutzung dar.</p>	+
<b>Wasser</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Durch das Plangebiet fließt der Kirnbach. Da dieser nach jetziger Kenntnis von der Planung nicht betroffen ist, ist ein Konflikt mit dem Schutzgut Wasser auszuschließen.</p>	+
<b>Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Das Schutzgut „Tiere“ wird durch das Artenschutzbüro Boschert bearbeitet. Die Untersuchungen laufen seit dem Sommer, finale Ergebnisse folgen jedoch noch.</p> <p>Das Schutzgut „Pflanzen/biologische Vielfalt“ wird durch das Büro Kappis untersucht. Die erste Erhebung ist abgeschlossen und der Bestand wurde bilanziert. Sofern die Planung abgeschlossen ist, kann der naturschutzrechtliche Ausgleich in Ökopunkten berechnet werden.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt kann ein Konflikt der Planung mit dem Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt nicht ausgeschlossen werden.</p>	+
<b>Klima / Luft</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Die Umnutzung sowie die geplanten Maßnahmen und geringen baulichen Veränderungen haben einen geringen bis keinen Einfluss auf das Schutzgut. Ein Konflikt mit dem Schutzgut Klima / Luft wird aus naturschutzfachlicher Sicht somit nicht gesehen.</p>	+

**Prognose der Umweltauswirkungen/Umweltprüfung**

Konfliktbetroffenheit der Schutzgüter	Gesundheit	Erholung	Biotope	Artenschutz	Natura 2000	Boden	Oberflächengewässer	Grundwasser	Klima /Luft	Landschaft	Kulturgüter	Eignung ohne V	Eignung mit V
													
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	III	

**Bewertungsergebnis**

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geeignet</li> </ul>

**Abwägung / Empfehlung**

<p>(x) geeignet; mit Auflagen                  ( ) bedingt geeignet                  ( ) ungeeignet</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht ist die geplante Nutzung des Gebietes geeignet, kann durch die vorliegende Planung doch ein wertvoller historischer Gebäudebestand einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ganz in der Tradition des Ortes soll ein Angebot entstehen, dass auch durch die Bewohner von Kenzingen aktiv genutzt werden kann.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die die geplante Nutzung des Gebiets nach jetzigem Kenntnisstand geeignet.</p>
---

**Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>bei der Bebauungsplanung wird die Art der baulichen Nutzung hinreichend präzise zu definieren sein, um die Entstehung und Verfestigung eines Siedlungsansatzes im Außenbereich zu vermeiden</li> <li>bei Eingriffen in den bestehenden historischen Gebäudebestand sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen</li> <li>der Gewässerlauf sowie die begleitenden Gehölzstrukturen sind als Gewässerrandstreifen geschützt, Eingriffe sind nicht zulässig oder mit den zuständigen Behörden abzustimmen</li> <li>die Vorgaben des Artenschutzes sind einzuhalten</li> </ul>
--