

## TEIL I

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUSMATTE-ALTENVOGTSHOF" GEMARKUNG OBERGLOTTERTAL DER GEMEINDE GLOTTERTAL, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD****1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die in der Gemeinde Glottertal vorhandenen Reserveflächen für Wohnbebauung sind aufgebraucht. Im historischen Siedlungsbereich und in den Neubaugebieten sind nur noch wenige Baulücken vorhanden, die jedoch im Regelfall von den Eigentümern zur Wohnraumversorgung der Kinder vorgehalten werden und insoweit für die in der Gemeinde bestehende Baulandnachfrage nicht verfügbar sind. Insbesondere stehen der Gemeinde selbst keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung. Es liegen ihr jedoch zahlreiche Bauplatzanfragen, insbesondere junger ortsansässiger Familien vor. Zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung hat die Gemeinde eine unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende landwirtschaftliche Fläche erwerben können. Damit ist die Gemeinde im Planbereich im Besitz des weit überwiegenden Teils der neu zu erschließenden Fläche. Das gemeindliche Ziel, neu ausgewiesene Wohnbauflächen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch tatsächlich nutzen zu können, ist hier optimal umsetzbar.

Der grundsätzliche Wohnbauflächenbedarf wurde im Rahmen des Parallelverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung begründet. Die entsprechende Wohnbauflächenbegründung nach Plansatz 2.4.1.1 Regionalplan wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt.

**2 Ziele der Planung**

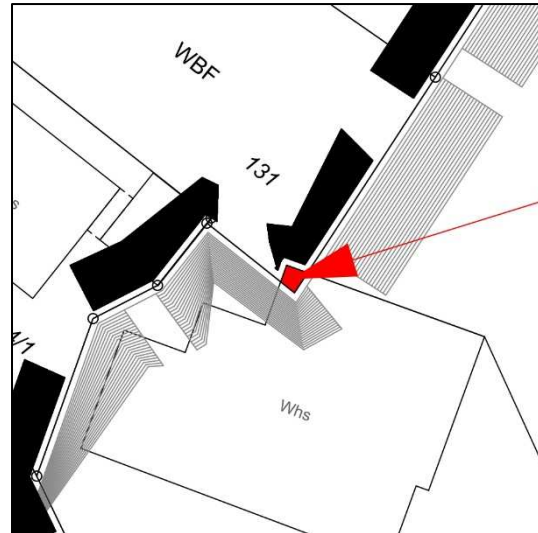
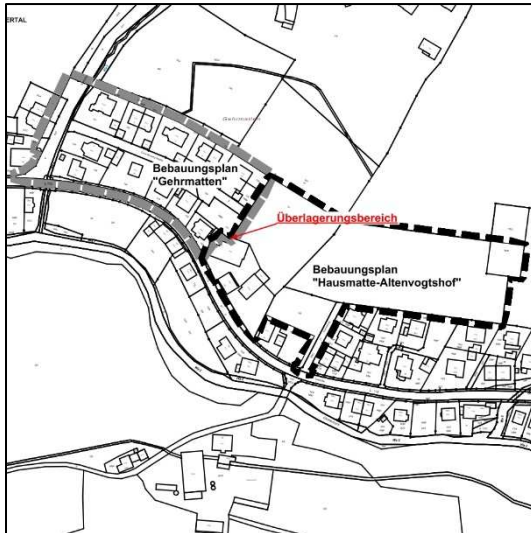
Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) die Bereitstellung preiswerter Wohnbauflächen, insbesondere für ortsansässige junge Familien oder in Glottertal arbeitende Personen;
- b) die Bereitstellung von Geschosswohnungsbau für bezahlbares Wohnen breiter Bevölkerungskreise;
- c) die bedarfsgerechte Mischung von Gebäudeformen;
- d) die geordnete Einbindung der Bebauung in die umgebende Struktur (Erschließung, Gebäudetypologie, Orts- und Landschaftsbild),
- d)e) der Erhalt der bestehenden dörflichen Nutzungen wie der erhaltenswerten Bausubstanz.

**3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich umfasst in der Hauptsache Außenbereichsflächen. Mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes Talstraße 115, Flurstück Nr. 14 und der dort integrierten Gaststätte „Vesperstube Haberstroh“ sind ergänzend Innenbereichsflächen im Sinne von §34 BauGB in den Planbereich aufgenommen. ~~-, sowie~~ Weiterhin liegt im Planbereich der rückwärtige nördliche Gartenbereich von Talstraße 117, ~~Flurstück Nr. 16~~ (abweichend von der

Katastergrundlage zwischenzeitlich von Flurstück Nr. 16 abgetrennt) und der bestehende Krämerweg, Flurstück Nr. 17, um diesen zu verbreitern. Bestehende Bebauungspläne werden vom Planbereich **nur an einer Stelle nicht** überlagert. Es handelt sich dabei um die Südostspitze des Bebauungsplanes „Gehrmatten“ (in Kraft seit 20.08.1984) in einem Umfang von knapp 2 x 2 m. Der Bebauungsplan „Gehrmatten“ schließt im Übrigen nahtlos im Westen des Planbereiches an.



Der bestehende BPL „Gehrmatten“ wird mit einem Deckblatt als überlagert gekennzeichnet.

~~Im Westen des Planbereiches schließt der bestehende Bebauungsplan „Gehrmatten“ (in Kraft seit 20.08.1984) nahtlos an.~~

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke Nrn. 14, 16, 115/3 sind in Privatbesitz, das Flurstück Nr. 17 (Krämerweg) wie die nördlich anschließende Wiesenfläche Flurstück Nr. 115/4 stehen im Eigentum der Gemeinde Glottertal.

## 4 Verfahren

### 4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen. Parallel zum Bebauungsplan werden gemäß §74 LBO örtliche Bauvorschriften erlassen, die zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Abweichend vom ursprünglichen Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung wird der Bebauungsplan, entgegen der ursprünglichen Absicht das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB zu nutzen, im zweistufigen Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und mit Umweltbericht fortgeführt. Die seit der frühzeitigen Beteiligung erfolgte weitere Planung hat gezeigt, dass aufgrund der sowohl im Planbereich wie im südlichen wie nördlichen Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen landwirtschaftliche Geruchsbelastungen für das

gesamte Plangebiet bestehen. ~~die~~ Diese lassen – die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet nicht mehr zu. ~~lassen~~. Damit scheidet die Anwendung von §13b BauGB für den weiteren Verfahrensverlauf aus.

## 4.2 Verfahrensablauf

### Bebauungsplan:

- Aufstellungsbeschluss am 19.12.2019  
öffentlich bekannt gemacht am 23.01.2020
- Frühzeitige Beteiligung vom 15.03.2021 bis 15.04.2021  
Beschluss GR am 18.02.2021  
Öffentlich bekanntgemacht am 04.03.2021
- erneuter Aufstellungsbeschluss am 02.06.2022  
(Änderung: Abgrenzung und Verfahren)  
öffentlich bekannt gemacht am 16.06.2025
- 1. Offenlage vom 05.05.2025 bis 06.06.2025  
Beschluss GR am 20.03.2025  
öffentlich bekannt gemacht am 24.04.2025
- 2. Offenlage vom ..... bis .....  
Beschluss GR am 23.10.2025  
öffentlich bekannt gemacht am .....
- Satzungsbeschluss am .....

### Veränderungssperre:

Die im Verfahrensverlauf für Teilflächen des Planungsgebietes zwischenzeitlich erlassene Veränderungssperre ist durch Zeitablauf gegenstandslos geworden. Nach Vorlage der entsprechenden Geruchs- und Lärmgutachten und Fortentwicklung der Bebauungsplanung, sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wie der Wasserversorgung, und einem Verzicht auf die ursprünglich in der Planung vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Streuobstwiese bestand kein Anlass für eine Verlängerung der Veränderungssperre.

## 5 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Glottertal auf der Gemarkung Oberglottertal, nördlich der Bebauung an der Talstraße (L112). ~~Es ist~~ angebunden an diese Straße über den Krämerweg ~~und liegt~~ in rund 300 m Entfernung zum ~~westlich gelegenen~~ Freibad bzw. in rund 100 m Entfernung zur Rehaklinik Glotterbad.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bebauungsplan „Gehrmatten“, im Süden an bestehende Wohnbebauung und Richtung Südwesten an die Talstraße an. Es schließt einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Gaststätte und Verkauf eigenerzeugter Produkte ein. Im Osten endet es parallel zum Gullerweg in etwa 50 bis 60 m Entfernung zu diesem. Die nördliche Grenze wird nach Osten gebildet aus einer in ca. 60 m Abstand zur bestehenden Wohnbebauung

verlaufenden Linie und zum Westen hin aus der Verlängerung der Nordgrenze von Flurstück Nr. 128 (Ernst-Rossmys-Straße 15) Richtung Osten.

Der Planbereich ist gleichförmig schwach geneigt, nach Norden und Osten ansteigend. Der überwiegende Teil (südliche Teilfläche von Flurstück 115/3) ist ackerbaulich genutzt, die nördliche Teilfläche von Flurstück 16, **die zwischenzeitlich als eigenes Flurstück abgetrennt wurde (vergl. Ziffer 3 der Begründung)**, ist Haus- bzw. Nutzgarten. Der westliche Planbereich (Flurstück 14 Südteil) ist im Norden Streuobstwiese, an die sich nach Süden die zugehörige Hofstelle des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes einschließlich der verbundenen Gaststätte und deren Stellplätze anschließt.

Die Aufnahme der Streuobstwiese berücksichtigt den Schutzstatus der Streuobstwiese und die dort verstärkten Immissionsbelastungen (Geruch und Lärm) aus der Hofstelle selbst. Entsprechend den gleichlautend vom Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes geltend gemachten Belangen ist eine – noch zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehene – Bebauung der Streuobstwiese nicht mehr vorgesehen. Eine sich städtebaulich einfügende bauliche Entwicklung dieses Teilbereiches soll aber ausdrücklich späteren Bebauungsplanänderungen vorbehalten bleiben und sich nicht ungeplant nach §34 BauGB vollziehen können.

An den Planbereich grenzt im Westen (Bebauungsplan „Gehrmatten“) und im Süden Wohnbebauung an. Nach Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Hausmatte des oberhalb in deutlicher Entfernung gelegenen Altvogts-hofs). Richtung Nordwesten ist das Sondergebiet der Rehaklinik Glotterbad gelegen. An der östlichen Schmalseite grenzt ein ca. 50 bis 60 m breiter und ebenso tiefer Feldstreifen an, der wiederum von Wohnbebauung gefolgt ist.

## 6 Eingliederung in die Bauleitplanung

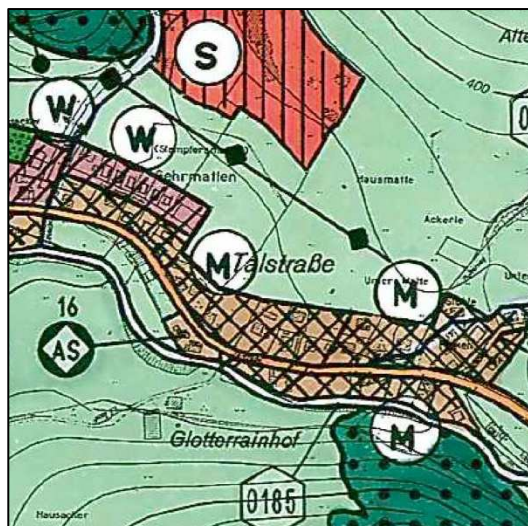
Der Planbereich war ursprünglich im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft St. Peter, Glottertal und St. Märgen als landwirtschaftliche Fläche und im Bereich der Hofstelle **Flurstück Nr. 14 Südteil** als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung) ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt und ist abgeschlossen (genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 16.01.2025). Sie umfasst den östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches (ca. 0,9 ha) und weist dort Mischbaufläche aus. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von 2021 noch vorgesehene Nutzungsgliederung in eine Mischbauzone entlang der L112 und eine Wohnbauzone im nördlichen Anschlussbereich wurde sowohl im Flächennutzungsplan wie im Bebauungsplan aufgegeben. Die damals unter dem Vorbehalt eines feingliedrigeren Geruchsgutachtens zugrunde gelegte grobe Ersteinschätzung durch den Emissions- und Stallklimadienst (ESkD) im Regierungspräsidium Freiburg (Jahresgeruchsstunden aus landwirtschaftlicher Nutzung übersteigen in den maßgeblichen Bereichen 10 % nicht) konnte durch den beauftragten Gutachter iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg so nicht bestätigt werden. Maßgeblich waren dabei für den Untersuchungsbereich die weiteren Geruchsquellen des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes Haberstroh und die östlich wie südlich des Untersuchungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich, d.h. diese östliche Ortslage Glottertals ist maßgeblich landwirtschaftlich geprägt. Folgerichtig wurde im Flächennutzungsplan

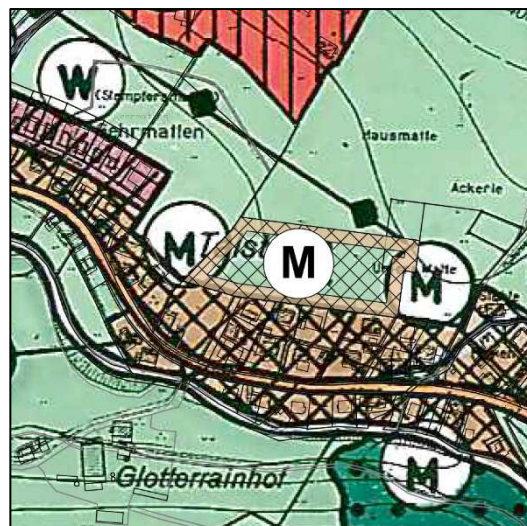


eine Mischbaufläche ausgewiesen, die im Bebauungsplan aufgrund der bestehenden und ergänzend geplanten Nutzungen weitgehend als Dörfliches Mischgebiet (MDW) festgesetzt wird. Lediglich im westlichen Anschlussbereich zum Bebauungsplan „Gehrmatten“ wird für den Gaststättenbereich mit Verkauf der Hofstelle Haberstroh ein Dorfgebiet (MD) in Fortsetzung der Nutzungsausweisung des Bebauungsplanes „Gehrmatten“ festgesetzt.

## Planauszug FNP alt



## Planauszug FNP neu mit 3. Änderung



## 7 Nutzung und Gestaltung

Der Planbereich wird im östlichen Bereich als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen (2 freistehende Einfamilienhäuser und 12 Doppelhaushälften). Ergänzend treten im Plangebiet 1 Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten, eine Reihenhaushausgruppe mit 4 Reihenhäusern und 3 Kettenhäuser hinzu.

Im westlichen Bereich des dörflichen Wohngebietes sind die Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes Haberstroh aufgenommen. Nach Norden schließt sich die zum Nebenerwerbsbetrieb gehörige Streuobstwiese an, die als Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan gesichert wird. Für den am westlichen Rand des Plangebietes verbleibenden Teilbereich des Betriebes Haberstroh, bestehend aus Wohnhaus, Gaststätte mit Verkauf und Außenbereich sowie rückwärtigen Stellplätzen erfolgt ~~entsprechend der bestehenden Nutzungen und in sinngemäßer Fortsetzung der Nutzungsausweisung des anschließenden Bebauungsplans „Gehrmatten“~~ die Ausweitung eines Dorfgebietes (MD). **Dies entspricht den bestehenden Nutzungen und setzt die Nutzungsausweisung im Anschlussplan „Gehrmatten“ sinngemäß fort.** Die Abgrenzung zwischen den Nutzungsarten im Bereich des Betriebes Haberstroh folgen dabei dem Bestand und dem vom Betriebsinhaber geplanten Ersatzbau zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen sowie den genehmigten Stellplätzen für die Gaststätte.

Das Maß der Nutzung wird mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses und der landwirtschaftlichen Hofstelle analog der hier gegebenen Ortsrandlage und dem örtlichen Bedarf auf eine zweigeschossige Bebauung ausgelegt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird dabei auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen abgestimmt. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten in der Regel

auf zwei je Gebäude beschränkt. Für einen Teil der Doppelhaushälften wird die Wohnungszahl auf 1 Wohnung je Gebäude begrenzt, um die Grundstücke weder vom Bauvolumen noch von der Stellplatzunterbringung zu überlasten. Für das Mehrfamilienhausgrundstück wird eine Gesamtzahl an Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße als Obergrenze festgesetzt. Damit soll ein ungefährer Einklang zwischen dem Stellplatzbedarf und den im öffentlichen Straßenraum, in Form von Längsparkern, bereitstellbaren Parkplätzen hergestellt werden.

Weiterhin sind entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung grundsätzlich Satteldächer, ergänzt um gegeneinander versetzte Pultdächer, vorgesehen. Um dem unterschiedlichen Wohnflächenbedarf bei den Einzelgrundstücken Rechnung zu tragen, ist die Spannweite der Dachneigung relativ groß gewählt. Zur landschaftlichen Einbindung ist die Gebäudegesamthöhe begrenzt. Insgesamt ist Wert daraufgelegt, dass aneinandergebaute Gebäude die gleiche Dachneigung aufweisen.

Im Bereich des Mehrfamilienhauses und der Hofstelle gelten analoge Überlegungen, hier wird von einer zwei- bzw. dreigeschossigen Höhenentwicklung ausgegangen.

Die Bebauungsausrichtung folgt in der Regel dem Straßenverlauf. Im Bereich der nordöstlichen Doppelhausbebauung ist sie zugunsten einer stärkeren Südausrichtung und besseren Blickbeziehung aus dem Plangebiet in die Landschaft diagonal zur Straße gedreht. Die Gebäude werden vorwiegend mit Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Nordwest bzw. Südost angeordnet. Soweit von Grundstückszuschnitten, Straßenverlauf und Haustyp möglich, erfolgt eine verstärkte Südausrichtung der Gebäude. Für die beiden freistehenden Einzelhäuser werden um 90° gedrehte Gebäudestellungen (Trauf- oder Giebelständigkeit zur Straße) zugelassen.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept ist Ergebnis verschiedener Planungsansätze, die in 4 Alternativen dargestellt und vom Gemeinderat im Vorfeld der Vorentwurfsbearbeitung abgewogen wurden.

Die ursprüngliche, dem Kauf der Gemeinde zugrundeliegende Konzeption war ausschließlich auf Einzel- und Doppelhäusern entsprechend dem Stand der Baubewerbungen bei der Gemeinde und der grundsätzlichen Aufteilbarkeit der zu erwerbenden Fläche ausgerichtet (später Alternative 4). Aufgrund der im weiteren Planungsverlauf entwickelten Ziele - verstärkte Verdichtung von Grund und Boden und Bedarfsdeckung im Geschosswohnungsbau - wurde diese Alternative ausgeschieden.

Im zweiten Schritt wurde auf Anregung aus dem Gemeinderat heraus eine schon stärker verdichtete (kleine Reihenhaushausgruppe, mehr Doppelhäuser) Alternative 1 entwickelt, die möglichst autofrei konzipiert sein sollte. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Anbindungsmöglichkeit an das überörtliche Erschließungsnetz konnten die dazu benötigten Gemeinschaftsparkierungen nicht an oder nahe der überörtlichen Straße vorgesehen werden. Entwickelt wurde ein Parkdeck am Nordrand des Plangebietes im Einmündungsbereich zwischen verlängerter Ernst-Rossmys-Straße und Krämerweg, das den Stellplatzbedarf der Bebauung entlang des östlichen Straßenastes abdecken kann und dort eine autofreie (von Anlieferung abgesehen) Zone mit deutlich geringerer Erschließungsbreite ermöglicht. Die Lösung wurde nach intensiver Diskussion vom Gemeinderat mit deutlicher Mehrheit aus folgenden Gründen verworfen:

- die notwendige Anfahrbarkeit der Grundstücke steht der „Autofreiheit“ entgegen, deutliche Verbesserungen zu einem verkehrsberuhigten Bereich erfordern umfängliche Kontrollen, die die Gemeinde nicht leisten kann;
- der ersparten Verkehrsfläche steht ein Flächenbedarf für das Parkdeck gegenüber, eine eingeschossige Lösung ist zu flächenintensiv;
- eine Abwicklung der Parkdecklösung über die Gemeinde oder einen externen Investor oder die späteren Grundstückseigentümer erschwert wegen der Vorhaltekosten und der notwendigen Abstimmung der späteren Beteiligten eine zügige Umsetzung der Wohnbebauung;
- der notwendige Abgleich zwischen möglicher Stellplatzanzahl, realistischer Parkieranlage und Stellplatznachweis der Bebauung begrenzt die bauliche Dichte.

Parallel zur Konzeption eines autofreien Bereichs mittels eines Parkdecks wurden mit Alternative 2 eine Lösung mit einem Mehrfamilienhaus anstelle des Parkdecks entwickelt. In Alternative 3 wurde das Mehrfamilienhausgrundstück vergrößert und eine Reihenhäusgruppe im Bereich bisheriger Einzelhäuser ergänzt.

Im Hinblick auf das Ziel ein möglichst breites Angebot an Wohnungen/Häusern zu schaffen und möglichst sparsam mit dem verfügbaren Grund und Boden umzugehen, wurde der frühzeitigen Beteiligung die Alternative 3, die den gesetzten Zielen am nächsten kommt, zugrunde gelegt.

Zur **dann folgenden Entwurfsfassung zur 1. Offenlage** ~~vorliegenden Offenlagefassung~~ erfolgte eine weitere Verdichtung durch Aufnahme von 3 Kettenhäusern anstelle von 2 freistehenden Einzelhäusern, unter Verzicht auf eine Bebaubarkeit für 6 Doppelhaushälften im Bereich der Streuobstwiese auf Flurstück Nr. 14. **Weiterhin werden am Südrand der Streuobstwiese die dortigen Stellplätze entsprechend der Baugenehmigung vom 23. März 1990 im Zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Diese schließen das Dorfgebiet nach Norden zur Fläche für die Landwirtschaft ab.**

**Im dörflichen Wohngebiet folgt die sich anschließende Abgrenzung zwischen Bauland und Landwirtschaft der Zufahrt zur Rückseite der östlichen Wirtschaftsgebäude und dem Hühnerauslauf einerseits und den Wiesenflächen andererseits.**

## 8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden an die L112 (Talstraße) über den bestehenden Krämerweg angebunden.

Auf die zur frühzeitigen Beteiligung noch vorgesehene Anbindung an die Ernst-Rossmys-Straße wird verzichtet. Die dazu vorgetragenen landwirtschaftlichen wie privaten Belange (Durchschneidung der landwirtschaftlichen wie gewerblichen Nutzungseinheit), der Konflikt mit den Immissionen aus den weiter bestehenden Nutzungen und einer – wirtschaftlich erforderlichen – Randbebauung des Verbindungsastes sowie der Schutz der dort bestehenden Streuobstwiese sind die Gründe für den Verzicht auf die Straßenverbindung. Ob die Verbindung bei geänderten Randbedingungen zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufgegriffen wird, kann offenbleiben. Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich auf die Sicherung des Bestandes und auf das Verhindern von Fehlentwicklungen in diesem Bereich.

Die Fortführung der Ost-West-Spange nach Osten ~~Richtung auf den~~ Gullerweg ~~zu~~ ist offengehalten, aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht weiterverfolgt, so dass die Wohnstraße mit einem Wendehammer abschließt.

Die gesamte Erschließung wird entsprechend ihrer Funktion und Nutzung in Form einer Wohnstraße als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

## 9 Entwässerung

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch tiefgründigen Boden mit ungünstiger Versickerungsfähigkeit. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich bzw. ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers sich auf die wasserdurchlässig zu gestaltenden Stellplatzbereiche und die angrenzenden Zufahrtsbereiche sowie auf die internen Fußwege beschränkt. Dachflächenwasser kann grundsätzlich dem im Krämerweg verlaufenden Regenwasserkanal zugeführt werden, der auch der Bebauung entlang der östlichen Straßenseite als Anschluss dient und im Süden in die Glotter mündet.

Zum Schutz des Kanals und der Glotter vor Überlastung, ist eine Drosselung der Einleitmenge vorgesehen. Diese entspricht dem natürlichen Oberflächenwasserabfluss. Weiterhin sind im Rahmen der Entwässerungsplanung im Straßenraum entsprechende Rückstaukanäle vorgesehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die im Krämerweg und in der Ernst-Rossmys-Straße verlaufenden Kanäle erfolgen. Die Kanalquerschnitte sind ausreichend ebenso die Kapazität der Verbandskläranlage.

## 10 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über die im Krämerweg verlaufenden Leitungsstränge sowie die Neutrasseierung einer in Verlängerung der Ernst-Rossmys-Straße in das Plangebiet hineingeführten bestehenden Wasserleitung.

Die bestehende Wasserleitung wird ergänzt um eine Anschlussleitung zum Hochbehälter, dabei in die künftige Erschließungsstraße verlegt und aus dem Planbereich Richtung Osten herausgeführt. Weiterhin sind die in zweiter Reihe zur Talstraße außerhalb des Plangebietes gelegenen Bestandsgebäude, soweit diese jetzt noch von Norden angeschlossen sind, von der Talstraße her neu anzuschließen.

Entsprechend der vom Versorgungsträger Netze BW vorgetragenen Anregung und in Abstimmung mit diesem ist zur 2. Offenlage eine Trafostation im Plan ergänzt. Diese ist am Übergang zwischen östlichem Wendehammer und Erschließungsstraße vorgesehen, um die notwendige Zugänglichkeit der Station herzustellen.

## 11 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Glottertal hat für das gesamte Gemeindegebiet eine Starkregenuntersuchung beauftragt (Bearbeitung: Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen). Die Vorsimulation für das gesamte Gemeindegebiet ist bereits abgeschlossen. Die Ergebnisse der Vorsimulation sind



plausibilisiert.

Zusätzlich hat die Gemeinde eine separate Stellungnahme zum Starkregennachweis der Bauvorhaben für das Baugebiet Hausmatte Altenvogtshof in Glottertal in Auftrag gegeben. Der „Starkregennachweis Bauvorhaben Baugebiet Hausmatte Altenvogtshof in Glottertal“ des Büros Hydrotec vom Dezember 2024 liegt inzwischen vor. Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens zu quantifizieren hat der Gutachter eine detaillierte hydraulische Berechnung des Planzustands mit dem geplanten Bauvorhaben durchgeführt und mit den Ergebnissen der Starkregenberechnung der Gemeinde Glottertal (Referenzzustand) verglichen. Der Referenzzustand wurde zwar nicht neu berechnet, sondern dem Projekt „Starkregenrisikomanagement (SRRM) Gemeinde Glottertal“ entnommen. Die in Bezug genommene Vorsimulation war jedoch bereits abgeschlossen und plausibilisiert. Signifikative Änderungen in den finalen Simulationsergebnissen des SRRM-Projekts im Bereich des Bauvorhabens sind nicht zu erwarten. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Vergleich zwischen Plan- und Referenzzustand zeigt, dass sich die Abflusssituation hinsichtlich der Fließwege nur geringfügig verändert. Im Hinblick auf die Wassertiefen treten entlang der geplanten Verwallung Wasserstiefenerhöhung der Überflutungsflächen auf. Innerhalb des Baugrundstücks nehmen die Wassertiefen ab. Außerhalb des Baugrundstücks liegen die Wassertiefenveränderungen, wenn überhaupt, unterhalb von +/- 5 cm.“

Aus der Untersuchung ist zu erkennen, dass von Norden abfließendes Wildwasser an der Nordgrenze des Plangebietes ankommt, um am Nord- und Westrand der Streuobstwiese (Flurstück Nr. 14) über die Ernst-Rossmys-Straße nach Westen abzufließen.

Aus der kanalbedingten Höhenlage der neuen Verkehrsflächen ergibt sich am Nord- und Ostrand des bebaubaren Planbereiches eine Verwallung, die gleichzeitig die geplante Neubebauung gegen Starkregenereignisse schützt. Fließwege im Bereich der Bestandsbebauung und deren Grundstücken werden dadurch nicht oder unwesentlich (unter 5 cm Einstauhöhe) verändert.

Um die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgrundstücke vor zusätzlichem Oberflächenwassereintrag bei Starkregenereignissen aus der Geländeaufkantung am östlichen Plangebietsrand sicher zu schützen, ist ein Regenwasserkanal ~~mit Anschluss an den in der zentralen Wohnstraße verlaufenden Hauptkanal~~ entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. **Dieser hat Anschluss an den in der zentralen Wohnstraße verlaufenden Hauptkanal.** Der entsprechende Kanaleinlauf an der Südostecke des Plangebietes ist im Bebauungsplan in Form einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der Einlauf ist geschützt gegen Treibgut verklauseungssicher auszubilden.

An den Fließwegen im Bereich der Streuobstwiese ändert sich nichts. Diese werden durch eine entsprechende Festsetzung gesichert, so dass dort Geländeveränderungen oder bauliche Anlagen mit negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

## 12 Begründung

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist am Nordostrand des Planbereiches eine dichte Randbepflanzung vorgesehen. Hierzu soll ein Gehölzriegel in einer Breite von 2 m an den entsprechenden Grundstücksrändern

durchgehend ausgebildet werden. ~~der~~ Dieser wird von ~~einer Baumreihe~~ Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken begleitet. ~~wird.~~ Neben der Funktion als Ortsrandeingrünung dient die als flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehene Festsetzung der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte aus einer etwaigen Spritzmittelabdrift von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Weiteres, wichtiges Grünelement stellen die Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung dar. ~~d~~ Diese dienen sowohl der Verkehrsberuhigung im Sinne der Herstellung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Wohnstraßenbereich wie der Blickbegrenzung für den Kraftfahrer.

Schließlich sind noch zur inneren Durchgrünung der Gartenbereiche Mindestpflanzungen für die Einzelgrundstücke in den Bebauungsvorschriften festgesetzt und Mindestbegrünungen für die Stellplatzbereiche aufgenommen.

### 13 Spritzmittelabdrift

#### Situation:

Nördlich des Plangebietes grenzen auf seiner gesamten Länge landwirtschaftliche Flächen an.

#### Gesundheitsgefährdung:

In Anwendung der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmittel zugrunde gelegt werden“ (BVL 16/02/02) des Ministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 27. April 2016 (BANz AT 20.05.2016 B5) ist keine Gesundheitsgefährdung gegeben. Unter Bezug auf die einzuhaltende gute fachliche Praxis heißt es dort: „Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet. ... Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 des Pflanzenschutzgesetzes) zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden.“ Die Zulassungsverfahren für Pflanzenschutzmittel sind wiederum so ausgestaltet, dass Gesundheitsgefahren für unbeteiligte (d.h. auch ungeschützte) Dritte ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich einer möglichen Gesundheitsgefährdung ergeben sich aus der Planung keine negativen Auswirkungen, da der Anwender jetzt, wie künftig einen Abstand zum Plangebiet bei Spritzungen von mindestens 2 m bzw. 5 m einzuhalten hat.

#### Beeinträchtigungen:

Unabhängig vom Ausschluss von einer Gesundheitsgefährdung sind Konflikte oder maßgebliche Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit Spritz- oder Sprühanwendungen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu ermitteln, mögliche konfliktentschärfende Maßnahmen zu prüfen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen abzuwägen.

Soweit ersichtlich können sich aus Spritzungen landwirtschaftlicher Flächen Konflikte zum Wohnen in den Bereichen Spritzmittelniederschlag auf Böden oder Häusern insbesondere Fenstern und aus Geruchsbelästigungen ergeben.

Der Spritzmittelniederschlag ist abhängig von den verschiedenen ackerbaulichen Kulturen und der Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort. Hierzu liegen im Jahre 2006 vom Julius-Kühn-Institut (JKI) aktualisierte „Abdriftwerte im Pflanzenschutz“ vor. Danach liegt beim Weinbau in 20 m Entfernung ein Bodensediment von 0,42 % der Aufwandsmenge vor. Im Fall eines zum Weinbau vergleichbaren Gärtnereibetriebes ist gerichtlich anerkannt (VGH vom 23.07.2004 - Az. 3 S 2517/03), dass „durch die Festsetzung eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifens ... den gegenläufigen Interessen der Antragssteller [Gärtnerei] einerseits, die bisherige Nutzung der Freifläche ihres Gärtnereibetriebes uneingeschränkt fortsetzen können und den Interessen der künftigen Bewohner andererseits, von Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Abdrift verschont zu bleiben, hinreichend Rechnung getragen [ist]. (Rd Nr. 35 des Urteils).

Die 0,42 % Grenze der Aufwandsmenge wird nach Messungen des Bundesforschungsinstituts für Kulturpflanzen (JKI) bei Ackerkulturen bereits in einer Entfernung von 4,8 m erreicht.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen 2 m breiten Hecke zur Ortsrandeingrünung, ist dem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen. Soweit Gärten innerhalb des Heckenstreifens zulässig sind, werden Öffnungen im Bereich des Pflanzgebotes ausgeschlossen, so dass sich eine lückenlos geschlossene Abschirmung ergibt. Mögliche Restbeeinträchtigungen werden im vorliegenden Fall durch die Filterwirkung der festgesetzten Hecke, wie durch die auf die Äcker gerichtete Hauptwindrichtung reduziert.

Über die durch die Planung vorgesehenen Abpufferung hinausgehende Abstandsvergrößerungen würden infolge der daraus resultierenden höheren Grundstückskosten die eingangs dargelegten Ziele zur Wohnraumversorgung von weniger finanzstarken Bevölkerungsschichten empfindlich stören und wurden daher ausgeschieden. Soweit Geruchsbelästigungen **im Rahmen der guten fachlichen Praxis** aus der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der Spritzungen auftreten, sind diese ortsüblich und von den Bewohnern hinzunehmen.

## 14 Weitere Immissionen aus Geruch und Schall

Um mögliche Konflikte zwischen bestehender Landwirtschaft und geplantem Wohnen näher einzugrenzen und entsprechend zu berücksichtigen und um den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken detaillierter nachzugehen, wurden sowohl ein Geruchsgutachten (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg) als auch eine Schalltechnische Untersuchung (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg) beauftragt. Zur Verdeutlichung **des Sachverhalts der Geruchssituation** ist die Linie gleicher Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % im Zeichnerischen Teil nachrichtlich aus dem Gutachten übernommen. **In der TA Luft sind dörfliche Wohngebiete (MDW) noch nicht aufgeführt. Für dieses dörfliche Wohngebiet nach § 5a BauNVO gilt jedoch nach Auffassung der Gemeinde nichts anderes als bei einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Insoweit ist nach Auffassung der Gemeinde ebenfalls der Grenzwert mit 15 % relative Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr anzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist nicht zu befürchten, dass hier angesichts der**

landwirtschaftlichen Prägung (vergl. Ziffer 15.1 dieser Begründung) im dörflichen Wohngebiet strengere Immissionswerte als im Dorfgebiet anzusetzen sind. Durch die Möglichkeit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets sollen die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde erweitert bzw. erleichtert, und nicht erschwert werden. Auch bei einem dörflichen Wohngebiet handelt es sich um eine Unterart des Dorfgebiets. Daher gelten analog zum Dorfgebiet die dort in der TA Luft festgesetzten Immissionswerte. Jedenfalls ist für die im vorliegenden Fall maßgeblichen Geruchsimmissionen, die von Tierhaltungsanlagen hervorgerufen werden, der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 (Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft) im Zusammenhang mit den Gewichtungsfaktoren aus Tabelle 24 Anhang 7 TA Luft zu verwenden. Von der 15 % Geruchslinie zu den festgesetzten Baufenstern im Teilbereich 2a wird überall ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten, in den überwiegenden Teilbereichen sogar deutlich mehr. In dem Abstand zwischen der 15 % Geruchslinie und den festgesetzten Baufenstern im Teilbereich 2a kann deshalb an allen Stellen noch ein ausreichender Freibereich gewährleistet werden, zumal eine Terrasse in der Regel nicht tiefer als 3 Meter ist. Deshalb ist es möglich, hinreichende hausnahe Aufenthaltsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Unabhängig davon hat der VGH Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 26.11.2024 – 8 S 2532/22 – entschieden, dass sich auch ein an benachbarte landwirtschaftliche Betriebe heranrückendes Wohnbauvorhaben keinen von ihnen ausgehenden unzumutbaren Geruchsimmissionen aussetzt, wenn zwar die maßgebenden Werte der GIRL bzw. der neugefassten TA-Luft deutlich überschritten werden, die zu erwartenden Geruchsimmissionen jedoch ortsüblich sind. Etwaige Vorbelastungen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung geprägt ist, sind schutzmindernd zu berücksichtigen. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen - sofern sie die Grenze zur Gesundheitsgefahr nicht überschreiten - zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären. Ein Wohnbauvorhaben fügt sich daher hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen in die "vorbelastete" Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Ergänzender Festsetzungen bedarf es nicht. Weitergehende Details sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

~~Ein entsprechendes Geruchsgutachten~~ Dieses wurde mit hoher Auflösung ~~wurde~~ erstellt und ~~wird~~ ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Die Grenzwerte nach TA Luft zur neu geplanten Bebauung werden eingehalten. Der für Dorfgebiet geltende Immissionsrichtwert von 15% wird im Bereich der Nutzungsschablonen **1, 2a, 2b, 3, 4** und **5** vollständig eingehalten. Im Bereich der ~~neu eingefügten~~ Nutzungsschablone **6a** sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Im Bereich der Nutzungsschablonen **6b** und **76c** wird der für Dorfgebiet geltende Immissionsrichtwert von 15% zwar teilweise überschritten. Betroffen sind aber nur Wohnungen, die dem emittierenden Betrieb zuzuordnen sind. Solche Wohnungen – auch einzelne Wohnhäuser – sind nach Ziff. 2.13 der TA-Luft 2021 nicht als eine Wohnbebauung iSd TA-Luft anzusehen.

~~Auch eine~~ Eine schalltechnische Untersuchung wurde ebenfalls erstellt und ~~wird~~ ist den Offenlage-Unterlagen beigefügt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an der neu geplanten Bebauung im Plangebiet die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Mittelungspegel sowie Maximalpegel durch den gastronomischen und landwirtschaftlichen Betrieb

eingehalten werden und deshalb keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Einzelheiten dazu sind der Untersuchung selbst zu entnehmen.

## 15 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 15.1 Art der Nutzung

Der Planbereich wird als **Dorfgebiet (MD) im Westen** und als Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Osten ~~und als Dorfgebiet im Westen~~ festgesetzt.

Der Westteil des Plangebietes wird vom Anwesen Haberstroh (Nutzungsschablonen 6a, 6b, 6c und Fläche für die Landwirtschaft) eingenommen. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der im Nebenerwerb geführt wird. Das Wohnhaus und die etwa rechtwinklig dazu stehende Scheune sowie das straßenseits am Wohnhaus befindliche Steinkreuz unterliegen dem Denkmalschutz. Der Inhaber veredelt seine landwirtschaftliche Erzeugung selbst und führt im westlichen Gebäude eine Gaststätte. Weiterhin werden die Eigenprodukte direkt vor Ort vermarktet. Der Betrieb Haberstroh ist überörtlich bekannt. Ein Bauantrag des Inhabers zum Ersatz der nördlich an die Scheune angebauten Schuppen durch ein Wirtschaftsgebäude (Scheune für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte sowie Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten) liegt vor. Der Betrieb ist mit seinen drei Säulen Landwirtschaftliche Produktion / Veredelung / Gaststätte und Verkauf seiner Produkte wirtschaftlich gut aufgestellt. Planerisch ist von einem langfristigen Bestand der Nutzung auszugehen.

Der hier vorliegende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb prägt sowohl baulich wie nutzungsmäßig sein Umfeld. Zur baulichen Prägung und historischen Bedeutung gilt vertiefend die in den Hinweisen der Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.12.1 wiedergegebene Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde. Die Prägung, die sein Umfeld durch die Nutzung erfährt, ist dem der Planung beigefügten Geruchsgutachten wie dem Schallgutachten detailliert zu entnehmen.

Aus dem Geruchs- und Schallgutachten geht hervor, dass die hier vorliegende Nebenerwerbslandwirtschaft nach Lage und Umfang das Dörfliche Gebiet (MD und MDW) prägt. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der besonderen baulichen Ausbildung als Dreiseithof, dem vorliegenden Bauvolumen und der Höhenentwicklung für die visuelle Prägung des Dörflichen Gebietes.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Gliederung in Dorfgebiet (MD) Nutzungsschablone 6c und in Dörfliches Wohngebiet (MDW) Nutzungsschablonen 6a und 6b ist Folge der bestehenden unterschiedlichen Nutzungsintensität des Anwesens.

Im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes liegen vor (siehe auch Geruchs- und Schallgutachten):

- die Gaststätte mit ihrem Außenbereich und Stellplätzen,
- der Verkauf der Hofprodukte,
- die Räucherei,
- die Brennerei mit Lagerung der Maische,
- die Weinkelterei,



- die Bäckerei,
- das Wohnhaus.

Gaststätte und Verkauf haben neben ihrer örtlichen Versorgungsfunktion überörtliche Bedeutung. Die Gaststätte ist darüber hinaus bedeutsam für den Fremdenverkehr. Eine Einstufung im Sinne von § 5a BauNVO als gebietsversorgend wird überschritten. Grundsätzlich dient der Bereich aber der Unterbringung der landwirtschaftlichen Betriebsstelle, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Daher wird diese Teilfläche als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes liegen vor:

- die Stallung (Schweine, Hühner),
- die Scheune (landwirtschaftliche Geräte, Futter, etc.),
- das Festmistlager,
- die Auslaufflächen der Schweine und Hühner,
- der Nutzgarten.

Dieser Bereich des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes ist gekennzeichnet durch die landwirtschaftliche Tierhaltung und die Unterbringung der landwirtschaftlichen Maschinen und der erzeugten Produkte. Der Bebauungsplan ermöglicht ein ergänzendes Wohnhaus.

Volumen, Ausdehnung und Stellung des im Dörflichen Wohngebiet auf dem Betriebsgelände Haberstroh gelegenen Gebäudeensembles ebenso wie dessen Nutzung und die Nutzung der östlich angrenzenden Freiflächen sind prägend, zumindest mitprägend für den gesamten östlich gelegenen Planbereich. Daher wird dieser östliche Teil des Anwesens Haberstroh und die sich nach Osten anschließenden Flächen des Plangebietes als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Im Dorfgebiet werden die in der Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten im Hinblick auf das umgebende Wohnen ausgeschlossen und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen darüber hinaus ausgeschlossen, um flächenintensive oder verkehrsintensive Fehlentwicklungen im Bestand zu vermeiden.

Im dörflichen Wohngebiet werden ~~im Hinblick auf die gewählte sparsame Erschließung~~ alle Ausnahmen ausgeschlossen, um verkehrsintensive ~~und flächenintensive~~ Nutzungen zu vermeiden. Damit wird ~~gleichzeitig dem Wohncharakter und der vorgesehenen Wohnstraßensituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert~~ erreicht, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt.

Weiterhin wird der östliche Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle Haberstroh (Nutzungsschablonen **6a** und **6ba**) in einen Teilbereich, in dem Wohnnutzung zulässig ist (Nutzungsschablone **6b**) und in einen Teilbereich, in dem Wohnnutzung ausgeschlossen ist (Nutzungsschablone **6a**) gegliedert. Die Gliederung berücksichtigt sowohl die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude wie die Ergebnisse des Geruchsgutachtens, indem sie zusätzliche Wohnnutzungen nur auf beschränkter Fläche und abgerückt von der volumenmäßig stärksten Geruchsquelle (Schornstein der Räucherei) zulässt.

~~Im Dorfgebiet werden die in der Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten im Hinblick auf das umgebende Wohnen ausgeschlossen und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen darüber hinaus ausgeschlossen, um flächenintensive oder verkehrsintensive Fehlentwicklungen im Bestand zu vermeiden.~~

## 15.2 Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl **im Neubaubereich** ist auf die geplanten Grundstücksgrößen und Hausformen und den Bestand abgestimmt. Die Festsetzung erfolgt so, dass der typische Flächenbedarf für die jeweiligen Hausformen erfasst ist und die Neubebauung den anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbestand ergänzt. Weiterhin erfolgt über die Beschränkung der Wohnungsanzahl eine weitere Abstimmung auf den umgebenden Bestand und das Erschließungsnetz.

Die Höhenentwicklung für die Einzel- und Doppelhäuser ist ~~entsprechend der sich südlich anschließenden Bebauung und der Ortsrandsituation~~ auf Zweigeschossigkeit beschränkt. Die Zweigeschossigkeit ist dabei durch die festgelegte Traufhöhe, die jedoch nur für die Hauptdächer gilt, gesichert. Um den unterschiedlichen Flächenansprüchen, Gebäudegestaltungen und finanziellen Möglichkeiten der künftigen Bauherren Rechnung zu tragen, sind für freistehenden Einfamilienhäuser/Kettenhäuser Höhenfestsetzungen getroffen, die sowohl eine Bebauung mit zwei Normalgeschossen und einem schwächer geneigten Dach als auch mit einem Normalgeschoss und einem weiteren Dachgeschoss mit Kniestock und Steildach ermöglichen. Um bei Doppelhäusern überhohe Brandwandsegmente an der gemeinsamen Grenze zu vermeiden, ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen der Traufhöhenunterschied begrenzt durch Angabe einer zunächst für beide Doppelhaushälften verbindlichen Mindest- und Maximaltraufhöhe. Einigen sich die Bauherren / Eigentümer unter Einhaltung des vorgegebenen Traufhöhenunterschiedes auf eine abweichende Traufhöhe, kann von der engen Vorgabe abgewichen werden, sofern die großzügigeren Maße des Einfamilienhausbereiches eingehalten werden. Mit der Regelung wird verhindert, dass der Erstbauende die Traufhöhe bestimmt und im Sinne eines geringeren Eingriffs in die Baufreiheit eine gemeinsame Abstimmung gefördert. Eine analoge Regelung ist im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften für die Dachneigung von Doppelhäusern getroffen.

Für das Mehrfamilienhaus ist entsprechend den Anforderungen dieses Haustyps eine um ein Geschoss höhere Traufhöhe gewählt, so dass hier von zweieinhalb Geschossen bzw. drei möglichen Vollgeschossen ausgegangen wird. Zusätzlich ist zur Einbindung in Landschaft und Ortsbild die Gebäudegesamthöhe begrenzt.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes folgen die Festsetzungen dem die Umgebung prägenden Bestand.

**Da es sich bei dem Baugrundstück Flurstück Nr. 14 um ein einheitliches Grundstück im Sinne von §19 (3) BauNVO handelt, wird die Grund- und Geschossflächenzahl einheitlich über alle drei Teilflächen unterschiedlicher Art der Nutzung festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche werden die Obergrenzen der Orientierungswerte nach §17 BauNVO für Hauptgebäude nicht ausgeschöpft. Lediglich beim Versiegelungsgrad (Mitrechnung der Anlagen nach §19 (4) BauNVO) ist entsprechend der umfänglichen Außenanlagen (Hof-, Stellplatz-, Freisitz-, Zufahrtsflächen, u.ä.) die Grundflächenzahl auf 0,8 angehoben. Dies entspricht**

dem grundsätzlich nach §19 (4), Satz 2, 2. Halbsatz einzuhaltenden Höchstwert.

Auch die für das Baugrundstück Flurstück Nr. 14 festgesetzte Höhenentwicklung wird einheitlich als Obergrenze festgesetzt. Sie trägt sowohl dem Bestand wie dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung. Durch die Geschossflächenzahl ergibt sich die im Bestand schon angelegte Differenzierung der Geschossigkeit der Gebäude in diesem Grundstücksbereich. Eine weitere räumliche Gliederung bedarf es daher nicht.

### 15.3 Überbaubare Flächen / Anordnung der Garagen und Stellplätze und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Die überbaubaren Flächen sind **im neu geplanten Bereich** für die Einzelgrundstücke gut bemessen. Zusätzlich sind, soweit sinnvoll, an den seitlichen Grundstücksgrenzen ergänzende Flächen für Garagen vorgesehen. Im Gegenzug werden die verbleibenden nichtüberbaubaren Flächen von Garagen und Nebengebäuden weitgehend freigehalten, um zusammenhängende grüne Vorzonen und ruhige innere Gartenbereiche zu sichern.

Zusätzlich werden Stellplätze auch im Vorgartenbereich zugelassen, jedoch nur, wenn im Straßenraum vorgesehene Funktionen, insbesondere Längsparkbereiche nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Eine solche Einschränkung kann zum Beispiel durch das Anfahren von Stellplätzen über die Garagenzufahrt, anstelle über den vorgelagerten Längsparkstreifen, vermieden werden. Ergänzend sind hierzu die Grundstückzufahrten selbst im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Ziel der Regelung ist eine optimale Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere der Längsparker.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes folgten die Flächenausweisungen den Baugenehmigungen und werden ergänzt um eine nordwestliche überbaubare Fläche, die dem Ersatz von vorhandenen, aber unzulänglichen Schuppen dienen soll und eine weitere Optionsfläche an der Talstraße, die z.B. weiteres Wohnen ermöglichen kann. **Das bestehende Gasthaus ist vollständig in die festgesetzte überbaubare Fläche aufgenommen. Um dies zu gewährleisten, überlagert der vorliegende Bebauungsplan den benachbarten Bebauungsplan, wie bereits unter Ziffer 3 dieser Begründung beschrieben, den Bebauungsplan „Gehrmatten“.**

### 15.4 Bauweise

Entsprechend dem **hier angestrebten** Ziel, **ein Einfamilienhausgebiet Wohnraum** für insbesondere junge Familien zu schaffen, ist der überwiegende Teil des Plangebietes auf Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) sowie Kettenhäuser (a) beschränkt. Ergänzend ist ein Baufeld für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern (o) und ein Baufeld für eine Reihenhaushausgruppe (H) vorgesehen. Die Ausweisung folgt dem nach derzeitigem Kenntnisstand vorliegenden örtlichen Bedarf. Gemeinsam mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die einzelnen Gebäudetypen wird damit gleichzeitig das aus der Art der Wohnbebauung abzuschätzende Verkehrsaufkommen an die gewählte Erschließungsstruktur angepasst. Ebenso wird ein ungefähres Grobabgleich hergestellt zwischen dem im öffentlichen Straßenraum möglichen Längsparkangebot und dem in etwa zu erwartenden Notwendigkeiten für Besucherparken im öffentlichen Straßenraum.

### 15.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen **im neu überplanten Bereich** ist am Straßenverlauf orientiert. **e**Ergänzend ist, soweit dies aus den Grundstückszuschnitten und der festgesetzten Bebauung möglich ist, zur verbesserten Nutzung der Solarenergie eine stärkere Südausrichtung berücksichtigt.

### 15.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Wie bereits bei der Bauweise ausgeführt, **dient** ~~steht~~ die Beschränkung der Zahl der Wohnungen **im neu überplanten Bereich dem Abgleich zwischen Stellplatzbedarf und Stellplatz/Parkplatzflächen** ~~in engem Zusammenhang mit dem Gebietscharakter~~. Sinn der Regelung ist es, das Verkehrs- und Stellplatzaufkommen insgesamt zu dämpfen. ~~und d~~ **Damit soll** die Funktionsfähigkeit der Wohnstraße qualitativ **zu gesichert werden**. ~~sichern, sowie~~ **Weiterhin ist damit verbunden** die verfügbare Parkplatzanzahl (hier insbesondere für die Besucher) im Straßenraum und die Wohnungsanzahl größenordnungsmäßig aufeinander abzustimmen und Überlastung der kleinflächigen Grundstücke durch Stellplätze zu verhindern.

### 15.7 Sichtfelder

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Sichtfeldern, die in geringem Umfang auch private Vorgartenbereiche von Eckgrundstücken berühren, ist grundsätzlich mit von einer Rechts-vor-Links-Regelung innerhalb des Plangebietes ausgegangen.

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

### 15.8 Geh- und Leitungsrecht

Das zugunsten der Gemeinde eingetragene Leitungsrecht Ir1 berücksichtigt die neue Führung einer bestehenden Wasserleitung und die Herstellung einer weiteren neuen Leitung zum bestehenden Hochbehälter der Gemeinde.

Das im Bereich des Dörflichen Wohngebietes am Rand zu der Fläche für die Landwirtschaft zugunsten der Gemeinde eingetragene Leitungsrecht Ir2 dient im Falle späterer Siedlungserweiterungen, z.B. in nördlich oder westlich angrenzenden Bereichen, der Führung eines Regenwasserkanals zur Oberflächenentwässerung. Da eine spätere Leitungsverlegung wegen der dann erfolgten Privatisierung und Bebauung der Kanaltrasse nicht mehr realisierbar wäre, erfolgt der Eintrag bereits jetzt. Der Kanal ermöglicht sowohl die Oberflächenentwässerung der möglichen Erweiterungsflächen als auch die Berücksichtigung von Starkregenereignissen im Zusammenhang mit ergänzenden Rückhaltemaßnahmen, sofern durch solche Erweiterungsflächen bestehende Fließwege betroffen sein sollten.

Das am östlichen Gebietsrand eingetragene Leitungsrecht Ir2 dient der Aufnahme von Oberflächenwasser durch einen Regenwasserkanal. Damit wird berücksichtigt, dass möglicherweise durch die Geländeanhebung am Ostrand des Plangebietes abgelenktes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen von unterliegenden Grundstücken fernzuhalten ist. Der Regenwasserkanal wird an einen verklausungssicheren Einlauf angeschlossen, dem im Zeichnerischen

Teil eine kleine Versorgungsfläche zugeordnet ist. Im Hinblick auf notwendige Wartungs- und Kontrollarbeiten ist daher ein Gehrecht (gr) zugunsten der Gemeinde ergänzt (vergleiche Ziffer 11) der Begründung.

Mit dem zugunsten der angeschlossenen Grundstücke eingetragenen Leitungsrecht Ir3 am Südrand des Geltungsbereiches findet die rückwärtige Oberflächenentwässerung der Reihenhäuser Berücksichtigung.

## **15.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Hier sind insbesondere Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, zur Rückhaltung des Oberflächen- und Dachflächenwassers, zur Außenbeleuchtung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern sowie zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen. Die Maßnahmen dienen der Minderung der Eingriffe in die Umwelt. Näheres ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

## **15.10 Pflanzgebote**

Die im Straßenraum wie im Bereich der privaten Stellplätze sowie der privaten Grundstücke getroffenen Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes und stellen einen wichtigen Beitrag zum Charakter und Wohnwert des Plangebietes dar. Darüber hinaus haben sie bedeutsame Funktion zur Minderung der durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe.

## **15.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Die auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet, die im Straßenraum festgesetzten Pflanzmaßnahmen entsprechend ihrer räumlichen Lage dagegen der Gebietserschließung.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden jeweils anteilig den Baugrundstücken, auf denen der Bebauungsplan neue Eingriffe ermöglicht (Umkehrschluss von §1a (3) Satz 6 BauGB) und der neuen Verkehrsfläche zugeordnet, so dass bei Bedarf entsprechende Aufschlüsselungen nach Erschließungskosten incl. anteiliger Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücksebene erfolgen kann. Beizuziehen sind demnach die Baugrundstücke im Bereich der Nutzungsschablonen 1, 2b, 3, 4 und 5, sowie die im Bereich der Nutzungsschablone 2a gelegenen Baugrundstücke ohne den Nordteil von Flurstück Nr. 16. Darüber hinaus erfolgt damit gleichzeitig eine Zuordnung der im Ökokonto verbuchten Maßnahmen zu den hier beigezogenen externen Ausgleichsmaßnahmen. Die beigezogenen externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde umgesetzt, die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Glottertal.

Für die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen zu den neuen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken mit erstmaligem Baurecht ergibt sich folgende prozentuale Verteilung. (Flächenwerte siehe nachfolgende Darstellung, m<sup>2</sup> jeweils auf- bzw. abgerundet)

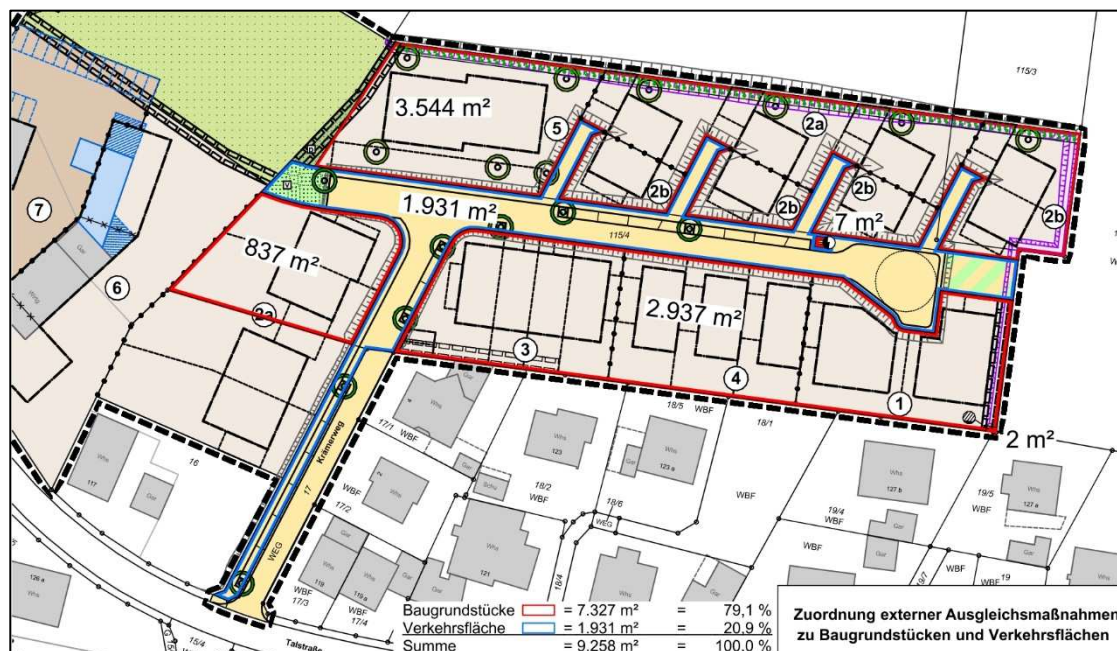


Verkehrsfläche: 1.931 m<sup>2</sup> = ca. 20,9 %

Neues Bauland inkl. Versorgungsflächen:

837 m<sup>2</sup> + 3.544 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup> + 2.937 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> = 7.327 m<sup>2</sup> = ca. 79,1 %

Gesamtbereich 9.258 m<sup>2</sup> = ca. 100,0 %



## 16 Örtliche Bauvorschriften

### 16.1 Dächer und Dachaufbauten / Einschnitte

Entsprechend der regionalen und örtlichen Prägung und dem sich anschließenden Gebäudebestand sind im Planbereich ausschließlich Satteldächer sowie im Erscheinungsbild vergleichbare, versetzte Pultdächer vorgesehen. Die Dachneigungen sind so bemessen, dass ein Dachausbau problemlos möglich ist. Der Sachverhalt wird unterstützt durch die Möglichkeit, im Dachbereich einen Kniestock auszubilden. Um die Dachlandschaft der Umgebung anzugleichen und die Dachflächen optisch ablesbar zu halten, werden Dachaufbauten und Einschnitte in ihrem Gesamtumfang beschränkt und Mindestabstände zu den Dachrändern festgesetzt.

### 16.2 Weitere Regelungen zur Ausführung von baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Gebäude untereinander und zur Einbindung des Plangebietes in die bestehende Umgebungsbebauung sind weitere gestalterische Festsetzungen für die Ausführung von Garagen, Carports, Nebengebäuden, für die Farbgebung, für Werbeanlagen, für Einfriedungen, Mülltonnenabstellplätze und Antennenanlagen sowie Niederspannungsfreileitungen getroffen. Diese Regelungen dienen, neben der Einbindung des am Ortsrand gelegenen Plangebietes in die benachbarten Baugebiete und die Landschaft dazu, die gestalterische Qualität des Plangebietes zu sichern und den hier angestrebten Wohnwert auch in gestalterischer Hinsicht herzustellen.

### 16.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Den Belangen des ruhenden und fließenden Verkehrs wird im Baugebiet durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen Rechnung getragen. Grundsätzlich ist für Glottertal wegen der ländlichen Lage eine hohe PKW-Dichte festzustellen, so dass die Frage der Unterbringung der Kraftfahrzeuge örtlicher Betrachtung bedarf. Demgemäß hat die Gemeinde Glottertal örtliche Bauvorschriften über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen (rechtsverbindlich am 25. Juni 1996). Die in der zugehörigen Begründung getroffenen Ausführungen gelten auch für den vorliegenden Planbereich. Auf die Begründung wird insoweit inhaltlich verwiesen. Ergänzend gelten für den vorliegenden Planbereich folgende Gründe:

Im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) sind die Verkehrsflächen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen soweit als möglich minimiert. Im öffentlichen Raum sind im beschränkten Umfang Längsparkstreifen ausgewiesen, die gleichzeitig die Aufgabe haben, das Straßengrün aufzunehmen und so die Durchgrünung der Straßenräume und die erforderliche Aufenthaltsfunktion für die Ausbildung von Wohnstraßen sicherzustellen. Die Anzahl der möglichen Längsparkplätze wird dabei eingeschränkt durch die privaten Grundstückszufahrten wie die im Straßenverlauf unterzubringenden Straßenbäume. Erfahrungsgemäß entsprechen die so im öffentlichen Raum möglichen Parkplätze in etwa dem Bedarf, der aus dem Besucherverkehr resultiert. „Wildes Parken“ ist wegen des geringen Straßenquerschnitts und der Funktion der Erschließungsfläche als Wohnstraße zu vermeiden. Es ist daher Sorge zu tragen, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt wird. Da die Neuplanung grundsätzlich der im gesamten Ortsteil vorhandenen Baustruktur entspricht, wird die im übrigen Ortsbereich geltende Forderung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auch hier im Bebauungsplan aufgenommen.

### 17 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanaufstellung, die sowohl Innenbereichsflächen als auch unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzende Flächen umfasst. Da die Planung aber über Wohnnutzung hinausgeht und auch nicht im Laufe des Jahres 2024 abgeschlossen ~~wird~~**wurde**, kann das nach §13b BauGB eingeleitete beschleunigte Verfahren nicht nach §215a BauGB übergeleitet werden. Zur Anwendung kommt daher das Regelverfahren, so dass ein Umweltbericht einschließlich Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs erforderlich ist. Dieser wurde zur **ersten** Offenlage unter Auswertung der bis dahin eingegangenen Informationen und der zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten erstellt und **aktualisiert**. **Er** ist als Teil II dieser Begründung angefügt. Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch ein dem Umweltbericht beigelegtes Gutachten ebenfalls näher beurteilt. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung wie die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bestehen keine unüberwindbaren Hindernisse aus dem Artenschutz für die Bebauung, so dass der Planaufstellung daraus nichts entgegensteht.

## 18 Umweltprüfung und Umweltbericht

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Der in der Liste zu UVP-pflichtigen Vorhaben genannte Schwellenwert für **Wohnbauflächen Städtebauprojekte im Außenbereich** wird nicht erreicht.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung angeschlossen. Im Ergebnis lässt sich der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich nur durch das Beiziehen externer Ausgleichsmaßnahmen herstellen. Die dazu beigezogenen Flächen sind alle dem Ökokonto der Gemeinde entnommen, das für den bauplanungsrechtlichen Ausgleich herangezogen wird. Alle Maßnahmen werden auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt.

Alle beigezogenen externen Flächen und Maßnahmen dienen der naturschutzrechtlichen Aufwertung von Waldflächen.

## 19 Städtebauliche Daten

### 19.1 Flächengliederung

Dorfgebiet	1.819 m <sup>2</sup>	11,03 %
Dörfliches Wohngebiet	10.236 m <sup>2</sup>	62,05 %
Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün + Vorbehaltsfläche)	2.238 m <sup>2</sup>	13,57 %
Fläche für Versorgungsanlagen	9 m <sup>2</sup>	0,05 %
Private Grünfläche	62 m <sup>2</sup>	0,37 %
Fläche für Landwirtschaft	2.132 m <sup>2</sup>	12,93 %
Geltungsbereich	16.496 m <sup>2</sup>	100,00 %

### 19.2 geschätzte Anzahl Einwohner und Haustypen ohne Bestand

Art der Neubebauung	Grundstücke Anzahl	Wohneinheiten Anzahl	Einwohner
Einzelhäuser	2	ca. 3	ca. 8
Doppelhaushälften	12	ca. 16	ca. 40
Kettenhäuser	3	ca. 5	ca. 12
Reihenhäuser	4	ca. 6	ca. 15
Mehrfamilienhäuser	1	ca. 10	ca. 25
Gesamt	22	ca. 40	ca. 100

## 20 Kosten und Finanzierung

Entwässerung	ca. brutto	€ 1.080.000,-
Wasserversorgung	ca. brutto	€ 400.000,-
Straßenbau inkl. Beleuchtung und Bepflanzung	ca. brutto	€ 630.000,-
Gesamtkosten ohne Grundstückskosten	ca. brutto	€ 2.110.000,-

Die entstehenden Kosten sind, soweit sie nicht durch vorgezogene Grundstücksverkäufe kompensiert werden, durch die Gemeinde vorzufinanzieren und in den Haushaltsansätzen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Erschließungskosten werden, soweit im Rahmen der Kaufverträge keine Ablösung erfolgt, über Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge auf die zukünftigen Grundstückseigentümer, entsprechend den jeweiligen Satzungen umgelegt. Die Refinanzierung ist somit gesichert.

## 21 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll - soweit erforderlich - die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Umlegung,
- Grenzregelung,
- Enteignung,
- Erschließung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke,
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken,
- Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von §1a BauGB auch außerhalb des Planbereiches.

Freiburg, den 23.10.2025

Glottertal, den 23.10.2025

.....  
Die Planer

Siegel

.....  
Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg