

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

Behörde:

Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt vom 02.06.2025	<p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Stadt Freiburg i. Br. keine Anregungen oder Bedenken. Wir melden deshalb Fehlanzeige. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>./.</p> <p>Weitere Beteiligung erfolgt.</p>
Landratsamt Breisgau-Hoch- schwarzwald vom 03.06.2025	<p>ALB – Abfallwirtschaft Bearbeiter: Bianca Reinbold, Tel. -8829</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06 (Stand: 15.12.2008). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände 	<p>Die unter Ziffer 3.1 genannten Punkte werden im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine Wohnstraße mit Wendepplatz nach RAST 06 geeignet für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.</p> <p>Zur Geschwindigkeitsminderung sind Versätze im Straßenverlauf vorgesehen und der Querschnitt auf 4,5 m (geeignet für LKW- oder PKW-Begegnung mit Radfahrer) verengt. Für ein dreiachsiges-Müllfahrzeug ist ein Querschnitt von 3,55 Meter ausreichend. Ein möglicher Begegnungsverkehr steht der Funktionsfähigkeit dieser Lösung nicht entgegen. Im Begegnungsfall stehen ausreichende Wartepositionen zur Verfügung. Diese Lösung ist unkritisch, da das Verkehrsaufkommen insgesamt gering ist, so dass keine Behinderungen für die Müllentsorgung zu befürchten sind.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>wie z.B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. • Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. • Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW. • Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. <p><u>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug.</u></p> <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendeplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Müllfahrzeug muss nur im Wendehammer zurückstoßen. Im Übrigen kann es vollständig vorwärts fahren.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<ul style="list-style-type: none"> • Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. • Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. <p>Einrichtung von Sammelplätzen</p> <p>Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.</p> <p>Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß §16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern. • Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bring System an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind. • Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. • Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen. • Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden. 	<p>Die Grundstücke sind fast alle für die Müllfahrzeuge direkt erreichbar. Die Einrichtung von Sammelplätzen beschränkt sich lediglich auf vier Einzelgrundstücke an den nördlichen Stichwegen. Diese Anlieger müssen ihre Mülltonnen an die HAUPTerschließungsstraße stellen. Angesichts der geringen Anzahl von betroffenen Eigentümern und angesichts der geringen Entfernung zur HAUPTerschließungsstraße ist das zumutbar. Die sachgerechte Einrichtung der Sammelplätze ist gemäß den Bebauungsvorschriften im Bauantrag nachzuweisen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	320 - Gesundheitsschutz Bearbeiter: Ralf Waßmer Tel: - 3231 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 keine	./.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	Baurecht und Denkmalschutz Bearbeiter: Florian Biggel Tel: - 4142 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines ca. 1,02 ha großen Dörflichen Wohngebiets sowie eines ca. 0,18 ha großen Dorfgebiets im westlichen Randbereich vor. Ziel der Planung ist ausweislich Ziffer 2 der Bebauungsplanbegründung vorwiegend die Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die geordnete Einbindung der Bebauung in die umgebende Struktur (Erschließung, Gebäudetypologie, Orts- und Landschaftsbild). Hierdurch wird die Frage nach der Wahrung der Zweckbestimmung der festgesetzten Baugebiete, insbesondere des Dörflichen Wohngebiets, aufgeworfen.	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Der Planbereich wird als Dorfgebiet (MD) im Westen und als Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Osten und als Dorfgebiet im Westen festgesetzt. Bei dem im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf Flurstück 14 Anwesen Haberstroh (Nutzungsschablonen 6, 6a und 7, in 2. Offenlage: 6a, 6b und 6c sowie die nördlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft) handelt es 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 vorgenannten 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.

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
		<p>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 beigelegten Geruchsgutachten wie dem Schallgutachten detailliert zu entnehmen.</p> <p>Aus dem Geruchs- und Schallgutachten geht hervor, dass die hier vorliegende Nebenerwerbslandwirtschaft nach Lage und Umfang das Dörfliche Gebiet prägt. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der besonderen baulichen Ausbildung als Dreiseithof, dem vorliegenden Bauvolumen und der Höhenentwicklung für die visuelle Prägung des Dörflichen Gebietes.</p> <p>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.</p> <p>Im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes liegen vor (siehe auch Geruchs- und Schallgutachten):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Dörfliche Wohngebiete dienen nach §5a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei zwar nicht gleichgewichtig sein, zur Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch beide Hauptnutzungsarten (1. Wohnen sowie 2. Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störendem Gewerbe) das Gebiet prägen. Diese Prägung setzt zunächst voraus, dass beide Hauptnutzungen im erforderlichen Umfang entweder bereits vorhanden sind oder begründete Aussicht darauf besteht, dass entsprechende Nutzungen tatsächlich aufgenommen werden. Während die Ansiedlung von Wohnnutzung erklärtes Ziel der Bebauungsplanung ist, ergibt sich dies für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und nicht störendem Gewerbe nicht unmittelbar aus</p>	<p>Im Bereich des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Stallung (Schweine, Hühner), • die Scheune (landwirtschaftliche Geräte, Futter, etc., • das Festmistlager, • die Auslaufflächen der Schweine und Hühner, • der Nutzgarten. <p>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.</p> <p>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.“</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>den dargelegten Zielen der Planung. Es sollte daher in der Begründung in einem ersten Schritt aufgezeigt werden, ob bzw. dass in dem Dörflichen Wohngebiet überhaupt Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe i.S.d. §5a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorhanden sind oder sich bei verständiger Betrachtung entwickeln werden.</p> <p>Weder aus der Begründung noch den vorliegenden Gutachten lässt sich bislang zweifelsfrei entnehmen, dass es sich bei den in den Zonen 6 und 6a vorhandenen Nutzungen um Wirtschaftsstellen eines im Nebenerwerb geführten landwirtschaftlichen Betriebs handelt. In einem zweiten Schritt sollte dann dargelegt werden, dass die Nebenerwerbslandwirtschaft nach Lage und Umfang solches Gewicht hat, dass sie geeignet ist, das Dörfliche Gebiet zumindest mitzuprägen.</p> <p>3.2 Wir bitten zu prüfen, ob für die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.6.2 eine Ermächtigungsgrundlage besteht. Während sich die Vorschrift §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO („Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden“) unmittelbar an die Baurechtsbehörde im Verwaltungsvollzug handelt und keine Festsetzungsermächtigung für die planende Gemeinde enthält, gibt, sieht §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vor, dass die Gemeinde im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorsehen kann. In Ziffer 1.6.2 wird jedoch gerade keine Ausnahme (i.S.d. §31 Abs. 1 BauGB) vorgesehen, sondern eine allgemeine Zulässigkeit bestimmt.</p> <p>3.3 In Ziffer 2.7 der örtlichen Bauvorschrift bitten wir vor dem Wort „Vorgartenbereich“ das Wort „sind“ durch das Wort „im“ zu ersetzen.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-</p>	<p>Eine Darstellung zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb ist in Ziffer 15.1 der Begründung aufgenommen worden (siehe oben). Damit steht fest, dass die vorhandene Nebenerwerbslandwirtschaft nach Lage und Umfang solches Gewicht hat, dass sie geeignet ist, das Dörfliche Gebiet zumindest mitzuprägen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die bisherige Regelung wird geändert. Die gesetzliche Regelung des §23 (3) S. 2 BauNVO, wonach ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (von der Baurechtsbehörde) zugelassen werden kann, bleibt unberührt. Ergänzend werden gemäß §23 (3) S. 3 BauNVO für Balkone, Vordächer und vergleichbare Bauteile bis max. 5 m Breite Überschreitungen der Baugrenze bis 2 m, für Erdterrassen Überschreitungen bis 3 m in der Ausnahme zugelassen.</p> <p>Die redaktionelle Ergänzung wird so vorgenommen. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Dies wird entsprechend beachtet.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>verbund.de zugänglich zu machen (vgl. §3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. (abteilung2@rpf.bwl.de) zu übersenden.</p> <p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie: Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Beteiligung und Ergebnismitteilung werden entsprechend vorgenommen.</p> <p>Dies wird entsprechend beachtet.</p> <p>Dies wird entsprechend beachtet.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>a) Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</p> <p>b) Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</p> <p>c) Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</p> <p>d) Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</p> <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.12.2019.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	<p>420 - Naturschutz Bearbeiter: Maritta Kienzler Tel: - 4217</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>Die Gemeinde Glottertal hat eine unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende landwirtschaftliche Fläche aufgekauft, auf der sie auf ca. 1,6 ha Wohnbauflächen schaffen möchte. Zu diesem Zweck soll der vorliegende Bebauungsplan „Hausmatte-Altenvogtshof“ aufgestellt werden. Parallel dazu wird die dritte punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter, St. Märgen, Glottertal angestoßen, um das Plangebiet als Mischbaufläche auszuweisen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Abweichend vom ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wird der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht fortgeführt. Zur Offenlage liegen ein geotechnischer Bericht, ein Geruchsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten (Stand: 20.03.2025, erstellt vom Büro Zurmöhle) bei. Zuletzt haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 13.04.2021 Stellung genommen. Unsere Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden weitgehend umgesetzt.</p> <p>1.1 Natura 2000 Der gutachterlichen Einschätzung, dass aufgrund der Vorbelastungen (Emissionen und Biotopzerschneidung durch die Talstraße und den Siedlungsbereich) zwischen dem FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ und dem Plangebiet sowie fehlender Habitatpotenziale im Plangebiet eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden kann, kann gefolgt werden. Eine Beeinträchtigung der Lebensstätten von Groppe und Steinkrebs im Glotterbach kann ebenfalls hinreichend ausgeschlossen werden. Die Aussage, dass sich östlich des Plangebietes keine Lebensstätten streng geschützter Arten befinden, muss jedoch überarbeitet werden. Entlang des Bachlaufs am Altenvogtshof östlich des Plangebietes sowie südlich am Glotterbach und westlich am Badbächle befinden sich als Lebensstätten kartierte Jagdhabitats der Bechsteinfledermaus, der Wimperfledermaus und des Großen Mausohrs.</p>	<p>Die Lebensstätten der Fledermäuse werden in den Umweltbericht übernommen bzw. dort als Information dargestellt. Seitens Frau Kienzler gemeint ist der Bachlauf am Altenvogtshof ca. 320 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Auch unter der Annahme der genannten Vorkommen von Bechsteinfledermaus, Wimperfledermaus und des Großen Mausohrs können jedoch aufgrund des großen Abstandes zum Planvorhaben und aufgrund der Tatsache, dass sich dadurch keine Beeinträchtigungen der dort dargestellten Lebensräume ergeben, vorhabenbedingte Auswirkungen auf die genannten Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

1.2 Streuobstwiese Biotopschutz §30 BNatSchG bzw. §33a NatSchG BW Am nordwestlichen Rand des geplanten Bebauungsplangebiets "Hausmatte-Altenvogtshof" befindet sich ein Streuobstbestand im Sinne des §4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG). Streuobstbestände sind nach §30 BNatSchG sowie nach §33a Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) besonders geschützt. Demnach sind Streuobstbestände im Sinne des §4 Abs. 7 LLG, die eine Mindestflächen von 1.500 m² umfassen, zu erhalten (Erhaltungsgebot mit Umwandlungsvorbehalt). Ziel des §33a NatSchG ist es, dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung zu begegnen, der gerade im Rahmen der Bauleitplanung grundlegende Bedeutung hat.



Abbildung 1: MAp Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken. Lebensstätten der genannten Fledermausarten sind in dunkelblau dargestellt. Plangebiet ist in Rot dargestellt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

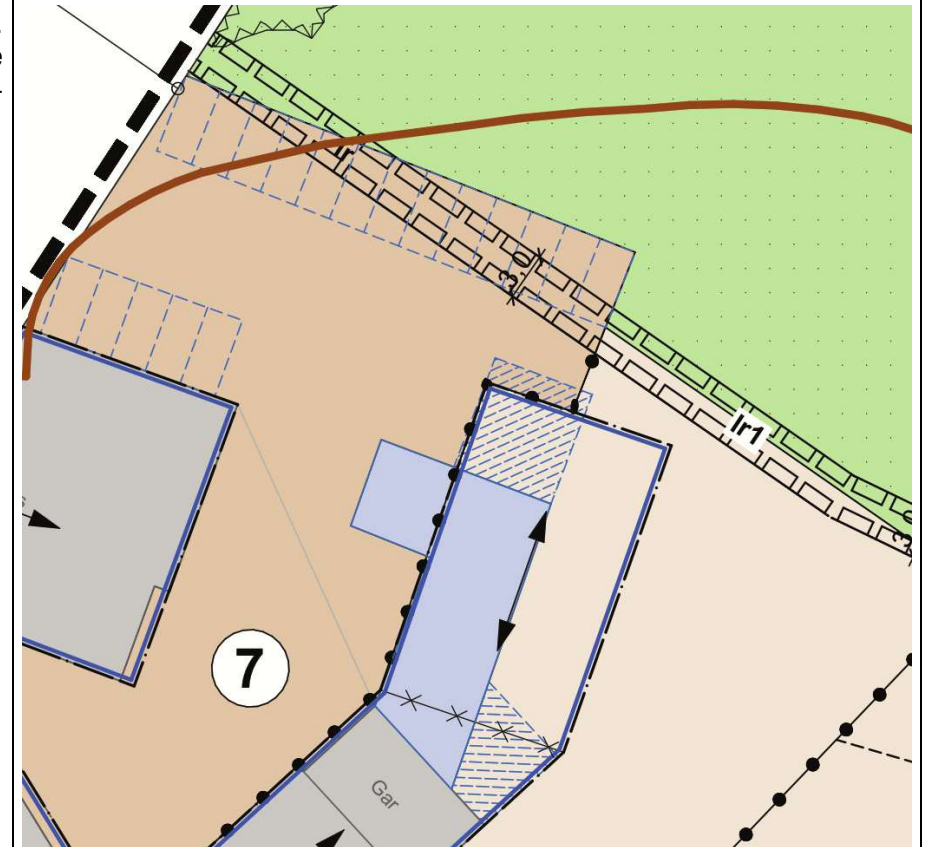
Streuobstbestände sind durch die im Zeichnerischen Teil dargestellten Planungen (Gebäude und Erschließung) nicht betroffen. Die ist-Situation der Streuobstwiese wird unabhängig von der vorliegenden Planung bereits durch die bestandskräftige Baugenehmigung vom 23. März 1990 rechtlich eingeschränkt. Darin werden auf der Grundlage des Bauantrags vom 18.01.1989 13 Stellplätze im Bereich der Streuobstwiese genehmigt. Diese Genehmigung wurde bereits vor Inkrafttreten des §33a NatSchG erteilt.

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Umwandlungen von Streuobstbeständen, die die gesetzlichen Voraussetzungen des §4 Abs. 7 LLG erfüllen, bedürfen immer einer Genehmigung nach §33a Abs. 2 NatSchG. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart i.S.d. §33a Abs. 2 NatSchG wird durch den Bebauungsplan-Beschluss selbst herbeigeführt, denn ab diesem Zeitpunkt werden die Voraussetzungen für eine spätere Bebauung geschaffen. Vor diesem Hintergrund sind die Genehmigungsvoraussetzungen bereits auf Planungsebene abzuarbeiten und eine Genehmigung muss bei Satzungsbeschluss grundsätzlich vorliegen.</p> <p>In der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung (S. 10f.) findet sich folgende Formulierung: <i>In der zur Offenlage überarbeiteten Planung bleibt die Streuobstwiese unverändert bestehen. Die der Baugenehmigung von 1996 entnommenen Stellplätze werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Stellplätze sind unter Wahrung des ursprünglichen Baumbestandes vorhanden. Der Bebauungsplan führt hier zu keinen zusätzlichen Eingriffen. Auf eine zusätzliche Baulandausweisung wird in diesem Bereich verzichtet.</i></p> <p>Somit wäre keine Umwandlungsgenehmigung zu stellen. In Kapitel 6.2.2 des Umweltberichts wird der Streuobstbestand auf Flst. 14 im Planzustand mit 2 132 m² berechnet; in der Bestandsaufnahme waren es allerdings noch 2 481 m². Aus dem Planwerk geht hervor, dass der südliche Teil der im Bestandsplan (S. 76, Umweltbericht) als Streuobstbestand (und teilweise Fettwiese) ausgewiesenen Fläche in Bauland umgewandelt werden soll. Da der Streuobstbestand „unverändert erhalten bleiben soll“, benötigen wir eine Begründung, weshalb sich die Fläche des Streuobstbestandes verkleinert. Sofern eine Umwandlung eines Teils des Bestandes geplant ist, muss gemäß §33a BNatSchG eine Genehmigung beantragt werden (siehe oben).</p> <p>Der Streuobstbestand auf Flst. 14 ist gemäß Bebauungsplan als „Fläche für Landwirtschaft gem. §9 (1) Nr. 18a BauGB“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu die weiteren Ausführungen voran stehende Ausführungen zu Pkt. 1.2.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine baurechtliche Genehmigung besteht wie oben dargestellt bereits.</p> <p>Der Streuobstbestand ist im Umweltbericht Tabelle 6 mit 2.481 m² zzgl. 291 m² d.h. mit insgesamt 2.772 m² dargestellt. Die Lage der Streuobstflächen ist im Bestandsplan Biotope im Umweltbericht dargestellt. Die kleinere räumlich separate Fläche von 291 m² blieb bei den Ausführungen von Frau Kienzler unberücksichtigt. Hier handelt es sich um eine kleine isolierte als Streuobst kartierte Fläche westlich angrenzend an den Krämerweg. Diese Fläche erreicht nicht die Mindestflächengröße von 1.500 m². Damit ist für die Umwandlung keine Genehmigung erforderlich.</p> <p>Die größere Streuobstfläche (im Umfang von 2.481m²) befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs.</p> <p>Jedoch ist hiervon die Fläche für die im Zeichnerischen Teil im Norden dargestellten 13 Stellplätze in Abzug zu bringen, da für diese</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

ausgewiesen. Wie in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung genannt, bleibt die bestehende Streuobstwiese unverändert bestehen. Auf Seite 33 des Umweltberichts wird allerdings eine CEF-Maßnahme (vA3) „vorgezogener Ausgleich Streuobstwiese“ aufgeführt. Sofern in Zukunft angedacht ist, in die Streuobstwiese einzugreifen, bedarf gemäß §33a BNatSchG eine Umwandlung der Streuobstwiese einer Genehmigung und der Streuobstbestand muss gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden. Ein Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen wäre im Verfahren vor allem unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung darzulegen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wäre anzuraten. Die genannte CEF-Maßnahme ersetzt diese Genehmigung nicht.

Stellplatzfläche bereits auf der Grundlage der bestandskräftig erteilten Baugenehmigung vom 23. März 1990 (siehe den Lageplan und Abstandsflächenplan zum Bauantrag vom 18.01.1989) Baurecht besteht. D.h. die Stellplätze werden auf der Grundlage der bereits bestandskräftig erteilten Genehmigung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus betr. die Änderung im Zuge des Bebauungsplanes ausschließlich die nachfolgend dargestellte Gebäudeerweiterung im östlichen Teil des Baufensters.



Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

In der Erweiterungsfläche des Gebäudes nach Osten sind keine Bäume und auch keine Obstbäume vorhanden, die beseitigt werden müssten (s. Ausschnitt Luftbild nachfolgend).



Fazit: Neben der im Zuge der Bebauungsplanung vorgesehenen Erweiterung der vorhandenen Bebauung werden die laut bereits erteilter Genehmigung 1989 und 1990 dargestellten dreizehn Stellplätze

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>1.3 Artenschutz</p> <p>Das beigefügte Artenschutzgutachten vom 20.03.2025 ist sehr umfangreich. Die Abschichtung der einzelnen Artengruppen ist vollumfänglich und plausibel. Die Kartierungen wurden methodisch fundiert durchgeführt und die Ergebnisse nachvollziehbar dargestellt. Es wurden keine streng geschützten Amphibien-, Reptilien oder Insektenarten festgestellt. Es sind folgende weitergehende Untersuchungen bzw. Korrekturen erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können:</p> <p>a. Fledermäuse</p> <p>Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung konnten zehn der sechzehn zu erwartenden Fledermausarten erfasst werden, sechs davon direkt im Plangebiet, darunter die sehr seltene Wimperfledermaus. Laut dem Gutachten ist der Streuobstbestand im Nordwesten des Plangebietes als strukturreiches Nahrungshabitat von lokaler Bedeutung und artenschutzrelevant. In einer Scheune auf dem Plangebiet wurde zudem ein Quartier der Zwergfledermaus nachgewiesen, wodurch das Gebäude ebenfalls eine hohe natur-schutzfachliche Bedeutung zukommt.</p>	<p>übernommen (§33a Naturschutzgesetz, erst danach im Juli 2020 in Kraft getreten).</p> <p>Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sind – wie im Luftbild oben dargestellt – keine Bäume, auch keine Obstbäume betroffen. Eine Genehmigung gem. §33a Naturschutzgesetz zur Erhaltung von Streuobstbeständen ist demzufolge nicht erforderlich. Die Darstellung im Umweltbericht wird entsprechend ergänzt bzw. angepasst.</p> <p>Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan ist Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan und die dort dargestellten Maßnahmen sind demzufolge zu berücksichtigen-umzusetzen.</p> <p>Als Maßnahme V2 Bauzeitenregelung/Fledermäuse ist dort das Vorgehen bei Abriss oder Umbau des Gartenhauses oder/und einer Scheune sowie ggf. weiterer Gebäude im Plangebiet abgerissen werden sollen dargestellt und zu befolgen.</p> <p>Darüber hinaus sind hier die Vermeidungsmaßnahme V1 Bauzeitenregelung / Vögel dargestellt und zu berücksichtigen-umzusetzen.</p> <p>Weiterhin sind die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vA1 das Anbringen von Nisthilfen für Nischenbrüter und vA2 das Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter beschrieben. Weiterhin Maßnahmen Va4 das Anbringen von Kunstquartiere für Fledermäuse.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Der Streuobstbestand soll unverändert erhalten werden, der Erhalt der Scheune ist nicht vorgesehen. Der Gutachter sieht eine grundsätzliche Gefahr, dass Verbotstatbestände eintreten können (Tötung, Störung, Zerstörung). In Kapitel 6.2.4 des Artenschutzgutachtens (sowie in Kapitel 4.3.4.4 des Umweltberichts) werden daher die Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3 bzw. die CEF-Maßnahmen vA3 und vA4 formuliert. Diese sind geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, sofern zusätzlich die aufgeführten Punkte eingehalten werden.</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die CEF-Maßnahmen sind von einer Umweltbaubegleitung (UBB) anzuleiten, umzusetzen und zu dokumentieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die fachliche Eignung der UBB muss über entsprechende Referenzen nachgewiesen werden. Fachlich qualifiziert sind Personen mit ökologischem Studium, welche die Biotoptypen sowie Habitatsansprüche der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten fachlich qualifiziert bestimmen sowie nach den gängigen Regelwerken einschätzen und bewerten kann. • Die Bestellung der UBB wird von der Bauherrschaft im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde bestellt und ist vor Umsetzung der Maßnahmen schriftlich mit Kontaktdaten zu benennen. Das Anbringen sowie die Wartung der Kunstquartiere für Fledermäuse muss fachgerecht erfolgen. Hierzu kann der beigefügte Leitfaden „Anbringen von Fledermauskästen“ herangezogen werden. Bezüglich Maßnahme vA3 bestehen noch Unklarheiten, siehe Unterpunkt „Streuobstbestand“. Beim Abriss der Gebäude, insbesondere der Scheune und des 	<p>Darüber hinaus sind hier die Anforderungen für die Installation von Außenbeleuchtungen gem. derzeit geltendem Recht (§21 NatSchG Beleuchtungsanlagen) dargestellt und zu berücksichtigen (Verwendung von Leuchten mit warmweißem Leuchtmittel ohne UV- oder IR-Strahlung bis zu 3.000 Kelvin). Wie bereits dargestellt sind diese Maßnahmen als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen verbindlich umzusetzen.</p> <p>Betr. der Frage der Betroffenheit von Streuobst wird auf die Kommentierung zu Pkt. 1.2 verwiesen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und ist im Umweltbericht so dargestellt.</p> <p>Die Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung mit entsprechendem Fachwissen ist gängige Praxis.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

Gartenhäuschens, muss zwingend eine ökologische Baubegleitung anwesend sein, die bei einem Auftreten von Fledermäusen sofort eingreifen kann.

Anlage Leitfaden „Anbringen von Fledermauskästen“ siehe Anlage 1 dieser Aufstellung.

b. Avifauna

Im Plangebiet und den angrenzenden Flächen konnten 24 Vogelarten, davon sechs wertgebende Arten, erfasst werden. In Bezug auf die Avifauna haben die Streuobstwiesen und Gärten im Süden eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Das übrige Plangebiet (vor allem Intensivgrünland) hat eine geringe Bedeutung. Hier sieht der Gutachter ebenfalls die Gefahr, dass bei Gehölzrodungen oder Gebäudeabrissen Verbotstatbestände eintreten könnten. Die unter V1 formulierte Bauzeitenbeschränkung sowie die Durchführung der in Kapitel 6.1.5 des Artenschutzgutachtens (bzw. Kapitel 4.3.4.4 des Umweltberichts) genannten CEF-Maßnahmen vA1, vA2 und vA3 sind grundsätzlich geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern.

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfronten zu minimieren, müssen zusätzlich folgende Punkte Anwendung finden.

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Für große Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind nicht-spiegelnde, nicht-reflektierende und nicht-blendende Materialien zu verwenden.
- Großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern sind durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen sowie verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck,

Vom planenden Büro (Büro für Landschaftsplanung) wurden in den letzten 20 Jahren im Zuge von mehr als 40 Planungen ca. 600 Fledermauskästen installiert und – auch derzeit noch - danach im Monitoring geprüft. D.h. eine entsprechende eigene Erfahrung (nicht alleine auf der Grundlage mannigfaltiger zum Teil nicht bestätigter Leitfäden) ist verfügbar.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um eine private Wohnbebauung mit üblicherweise Verwendung von Fenstern kleiner 3 m² Fläche. Der Hinweis ist daher nicht notwendig.

Laut Fraunhofer ISE „Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland“: *Weil die Deckgläser von PV-Modulen nur eine einzige blendungswirksame Grenzfläche aufweisen, in aller Regel mit einer leichten Oberflächentextur und einer zusätzlichen Antireflexschicht, sind die maximalen Leuchtdichten in Reflexion deutlich kleiner als bei Fenstern. Im Falle von Blendungsrisiken können PV- Module mit speziellen stärker texturierten Deckgläsern zum Einsatz kommen.*

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>beispielweise als Balkongeländer, nicht zulässig. Weitere Hinweise finden sich unter https://www.artenschutz-am-haus.de/gefahren/glas sowie in der beigelegten Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach. Die vom Gutachter festgelegten Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse inklusive der Bauzeitenbeschränkungen und Beleuchtungsvorschriften wurden als Hinweise in die Bebauungsvorschriften unter dem Punkt 3.3 Artenschutz übernommen.</p> <p>1.4 Eingriffsregelung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht des Büros Zurmühle vom 20.03.2025 beigelegt. In dem Bericht werden die relevanten Schutzgüter methodisch abgearbeitet – die Ausführungen sind nachvollziehbar. Aus unserer Sicht ist die Bewertung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen plausibel. In der Bewertung des Planzustands (Kapitel 6.1.2) ist jedoch ein Zahlendreher aufgetreten. Aus der Fläche „Unversiegelte Fläche – Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm“ (2.130 m²) ergeben sich im Planzustand 19.873 Ökopunkte statt der berechneten 19.892 ÖP. Daraus ergibt sich ein Defizit von 80.812 ÖP.</p> <p>In Kapitel 6.2.2 wird der Streuobstbestand auf Flst. 14 im Planzustand mit 2 132 m² berechnet; in der Bestandsaufnahme waren es noch 2 481 m². Aus dem Planwerk geht hervor, dass der südliche Teil der im Bestandsplan (S. 76, Umweltbericht) als Streuobstbestand (und teilweise Fettwiese) ausgewiesenen Fläche in Bauland umgewandelt werden soll. Da der Streuobstbestand „unverändert erhalten bleiben soll“, benötigen wir eine Begründung, weshalb sich die Fläche des Streuobstbestandes verkleinert. Sofern eine Umwandlung eines Teils des Bestandes geplant ist, muss gemäß §33a BNatSchG eine Genehmigung beantragt werden (siehe oben). Abgesehen von diesen beiden Punkten ist die E-A-Bilanz plausibel und die externe Ausgleichsmaßnahme „Unterer Buchenwald“ geeignet, das Ökopunkte-Defizit auszugleichen.</p>	<p>Fazit: der Hinweis ist auf vorliegenden Planfall nicht übertragbar, d.h. nicht relevant. Die Bebauungsvorschriften bleiben unverändert. Die zitierten Quellen sind dem planenden Büro bekannt und wurden z.B. bei großflächigen Fensterfronten (Erweiterung EDEKA-Zentrale Offenburg) umgesetzt. Dort sind die Fensterfronten jedoch zusammenhängend immer über 3 m², liegen bei mehreren 100 m².</p> <p>Hierbei wurde die Flächengröße für die unversiegelte Fläche im Umweltbericht fehlerhaft übernommen, d.h. die ermittelten Ökopunkte im Planzustand sind korrekt. Es handelt sich um 2.132 m² statt 2.130 m². Diese Abweichung im Umfang von 2 m² wird im Umweltbericht entsprechend angepasst.</p> <p>Es wird auf die Kommentierung zu Pkt. 1.2 verwiesen. Die 13 Stellplätze im Norden wurden aus der bestandskräftigen erteilten Baugenehmigung v. 23.03.1990 übernommen, die vor Inkrafttreten des §33a NatSchG Streuobst erteilt wurde. Durch die Gebäudeerweiterung sind – wie oben dargestellt – keine Bäume (auch keine Obstbäume) betroffen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Wir bitten, dass uns der in Kapitel 8 (S. 55) vorgesehene Monitoringbericht zur Kenntnis übersandt wird.</p> <p>1.5 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i.S.d. §1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p> <p>1.6 Kompensationsverzeichnis Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§18 Abs. 2 Naturschutzgesetz BW i.V.m. §17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p>	<p>Wie bereits in Kap. 8 dargestellt, werden die Ergebnisse der Erfolgskontrolle (des Monitoringberichtes) der unteren Naturschutzbehörde überlassen.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt (Ziffer 15.11, 2. Absatz, letzter Satz der Begründung).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht relevant: Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt.</p> <p>Dies ist gängige Praxis und wird entsprechend beachtet.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zur Starkregenvorsorge. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima, da sie gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung haben, was zu einer Reduzierung der Hitzebelastung führt.</p> <p>Deshalb empfehlen wir alle Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, sowohl auf Hauptgebäuden als auch auf Garagen und Carports, verpflichtend als Gründach zu gestalten. Sinnvoll ist eine Substrathöhe von 15 cm, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich zwischenspeichern zu können. Um Lebensraum für Insekten und Nahrungsgrundlage für Vögel zu schaffen, empfehlen wir für die Einsaat auf artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zurückzugreifen und die Vegetationsschicht hügelig anzubringen sowie kleine Alt- und Totholzhaufen zu integrieren.</p> <p>3.2 Die Population von Amphibienarten sind landes- und bundesweit aktuell in deutlichem Rückgang. Auch im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft kommen mangels umgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach §44 BNatSchG streng und/oder besonders geschützte Amphibienarten an technischen Einrichtungen zu Tode. Amphibien werden z.B. durch die</p>	<p>Für Hauptgebäude sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer nicht zulässig.</p> <p>Flachdächer für Nebenanlagen (0-5°) sind grundsätzlich zu begrünen. Dachneigungen zwischen 6° - 21° sind nicht zugelassen. In Abwägung der mit einer Anhebung der Substrathöhe um 50 % verbundenen, erhöhten statischen Anforderungen und Kosten (u.a. Carports) und der vergleichsweise geringen Wirksamkeit wegen der geringen Fläche verbleibt es im Hinblick auf die Zielrichtung, kostensparendes Bauen zu fördern, bei der bisherigen Festsetzung. Insgesamt lassen die genannten Anforderungen gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zu.</p> <p>Die genannte Veröffentlichung ist dem Planverfasser (Artenschutz, Umweltbericht) seit langem bekannt, da er in eigener Sache seit über 30 Jahren intensive Kontakte zur KARCH (Frau Silvia Zumbach) pflegt und auch Veröffentlichungen zusammen mit weiteren fachkundigen Personen dieser Arbeitsgruppe verfasst hat.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

vorhandenen Gewässer/Wasseransammlungen angezogen und können dann aber aus den Schächten, RÜB, KA nicht mehr entkommen. Ebenfalls stellen Randsteine an Straßen ab einer Höhe von 3 cm eine unüberwindbare Barriere für Amphibien dar. Durch eine Umsetzung von einfachen, kostengünstigen und hochgradig wirksamen Schutzmaßnahmen wäre es möglich, im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft die Mortalität von Amphibien und somit den Bestandsrückgang gefährdeter Arten maßgeblich zu senken. Diese können und sollten auch bei bestehenden Regenwasserschächten oder Anlage im Rahmen geplanter Sanierungs-, Wartungs- oder Umbaumaßnahmen durch die Gemeinde nachgerüstet werden, geeignete Maßnahmen sind z.B.

1. für Regenwasserschächte

- engmaschige Abdeckungen der Regenschächte, so dass diese nicht als Tierfalle wirken können
- Installation von Ausstiegshilfen in vorhandenen Schächten
- Randsteine 2 – 5 m vor bzw. hintern den Regenschächten abschrägen bzw. Lücken in den Randsteinen alle ca. 20 m vorsehen so dass ein „Ausstieg“ für Amphibien vor den Schächten möglich ist
- bei Neubau von Regenschächten diese ca. 20 cm vom Randstein zurückversetzen

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass im Rahmen von baulichen Veränderungen oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft (z.B. RÜBs, KA, Entwässerungsschächte) in der Nähe von Wald oder Offenlandbereichen sowie im Korridor vorhandener bzw. potentieller Amphibienwanderstrecken im Rahmen der Vermeidung/Minimierung sichergestellt werden muss, dass so wenig als möglich streng und/oder besonders geschützte Amphibienarten sowie weitere Tierarten zu Tode kommen. Diesbezüglich wird auf folgende Umsetzungsbeispiele verwiesen:

- Schelbert, B.; Suter, K.; Nill, W.; Blattner, H.-R.; Meier, C. (2009): Straßen und Entwässerungssysteme – Schutzmaßnahmen

Relevant sind Maßnahmen dort, wo Amphibienvorkommen nachgewiesen sind. Eine vorbeugende Umsetzung überall dort, wo diese vorkommen könnten, ist nicht zielführend.

Den größten Aktionsradius weist die Erdkröte mit bis zu 2,2 km auf, gefolgt vom Springfrosch mit 1,1 km und Grasfrosch von bis zu 800 m (Quelle: Leitfaden für Schutzmaßnahmen an Straßen, VM Baden-Württemberg 1991, Mitverfasser: H.-J. Zurmöhle). Alle weiteren Amphibienarten weisen einen Aktionsradius unter 800 m bzw. wesentlich unter 800 m auf. Darüber hinaus müssen die Laichgewässer im Aktionsradius entsprechende Lebensraummerkmale (z.B. Randbewuchs im Wasser zum Anbringen der Laichschnüre bei Erdkröten) aufweisen.

Herrn Zurmöhle sind die 1,3 km nächst- und östlich liegenden Amphibienwanderungen über die Talstraße zum südlich gelegenen Laichgewässer seit langem bekannt (mehr als 30 Jahre). Ein weiteres potenzielles Laichgewässer liegt östlich im Abstand von 1,5 km unterhalb des Hauses der Familie Oberkirch. Die in der Nähe liegenden Fließgewässer (Glotter) und Gullerhofbach bieten aufgrund der Habitat Struktur (fehlende Bereiche mit stehendem Wasser) kein Potenzial für Vorkommen von Amphibien (weder juvenil noch adult). Amphibien sind demzufolge im Plangebiet nicht, bzw. unter sehr ungünstigen Annahmen und dann auch nur vereinzelt und auf der Durchwanderung zu erwarten.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden geprüft und sind im Bereich der geplanten Bebauung bzw. im angrenzenden Bereich aufgrund fehlender Amphibienvorkommen demzufolge nicht sinnvoll bzw. stehen wegen des hierfür erforderlichen Aufwandes in keiner Relation zum erwarteten Nutzen.

Darüber hinaus wurde z.B. die engmaschige Abdeckung der Regenschächte vielfach erprobt. Diese setzen sich nach kurzer Zeit zu und verhindern den Wassereinlauf, bzw. führen zu Überflutungen auch seitlich liegender Grundstücke. Auch eine engmaschige Reinigung ist aufwändig und führt nicht zum erhofften Erfolg.

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>für Amphibien. In: Schweizer Norm, Anhang Nr. 640699, VSS. https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/umweltnatur/natur-und-landschaftsschutz/arten-und-lebensraeume/tiere/vss-norm-640-699-anhang.pdf</p> <p>- Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (o. J.): Richtlinie für Straßenbauprojekte in Amphibienzonen. https://www.stadtzuerich.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/gsz_2/publikationen/beratung-undwissen/tier-undmensch/amphibien/Richtlinie_Strassenbauprojekte_Amphibienzonen.pdf</p> <p>Bei weiteren Fragen können sie sich diesbezüglich gerne an den FB 420, Frau Nahr (Ramona.Nahr@lkbh, Tel. 0761/2187-4224) wenden. Anlagen zu dieser Stellungnahme werden wie folgt beigelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbringen von Fledermauskästen - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht 	<p>Herr Zurmöhle steht für tiefer gehendem fachlichen Austausch bereits im Kontakt mit Frau Nahr.</p>
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025</p>	<p>430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden Bearbeiter: Carolin Jalal Tel: - 4322</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Bodenschutz (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dinkel, 0761 2187-4463 oder Wolfgang.Dinkel@lkbh.de)</p> <p>Im Rahmen der geplanten Maßnahmen wurden die Belange des Bodenschutzes umfassend berücksichtigt. Dabei wurde insbesondere die Thematik des historischen Bergbaus sowie die damit verbundenen Schwermetallbelastungen sorgfältig geprüft und in die Bewertung einbezogen.</p> <p>3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung (Fachliche Ansprechpartnerin: Frau Lock 0761/2187-4432 oder Cora.Lock@lkbh.de)</p> <p>Erste Ausführungen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Unterlagen zwar gemacht, allerdings gibt es</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets ist gewährleistet. Der Planbereich ist gekennzeichnet durch tiefgründigen Boden mit ungünstiger</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>derzeit noch kein konkretes Erschließungs-bzw. Entwässerungskonzept, dass fachlich geprüft werden könnte.</p> <p>Die Gemeinde hat derzeit keinen Generalentwässerungsplan (GEP), der die Leistungsfähigkeit sowie die Zustände der Kanäle darstellt, weswegen der Anschluss des Schmutzwassers möglicherweise nicht sichergestellt ist.</p> <p>Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir ein Entwässerungskonzept, das bereits detailliert ausgearbeitet und als Anhang im Bebauungsplan dargestellt wird. Somit können z. B. auch freizuhaltende Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plan ausgewiesen werden.</p> <p>3.3 Oberflächengewässer /Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Wiese, 0761/2187-4422 oder Henning.Wiese@lkbh.de)</p>	<p>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.</p> <p>Zum Schutz des Kanals und der Glotter vor Überlastung, ist eine Drosselung der Einleitmenge vorgesehen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgt die Rückhaltung über private Rückhalteeinrichtungen auf den Einzelgrundstücken und zudem über gedrosselte Rückstaukanäle im Straßenraum.</p> <p>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.</p> <p>Erste Schritte zur Aufstellung eines Generalentwässerungsplanes sind eingeleitet. Die Bearbeitung wird im Weiteren mit der Fachbehörde beim Landratsamt abgestimmt. Es ist nicht ersichtlich, dass die fachgerechte Entwässerung des Plangebietes im Konflikt mit dem Generalentwässerungsplan stehen könnte.</p> <p>Ein entsprechendes Entwässerungskonzept liegt, wie vorstehend ausgeführt, vor. Die detaillierte Ausarbeitung erfolgt in weiterer Abstimmung mit der Fachbehörde als Planentwurf auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Freizuhaltende Rückhalteflächen sind bereits im Hinblick auf die geringe Größe und die Zielsetzung des Bebauungsplanes, Wohnraum zu schaffen, nicht ausweisbar.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Die Gemeinde hat die Abflusssituation bei Starkregen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch ein Fachbüro untersuchen lassen, und daraus Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbebauung entwickelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Maßnahmen zur Ableitung des Starkregenabflusses im Zuge der weiteren Planung ausreichend zu dimensionieren und später regelmäßig zu unterhalten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend beachtet.</p>
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025</p>	<p>450 - Gewerbeaufsicht Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Anregungen der Gewerbeaufsicht hinsichtlich schall- und geruchstechnischer Untersuchung wurden aufgenommen und entsprechende Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>3.2 Die schalltechnische Untersuchung des Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Bericht 21-01-23-FR vom 05.03.2025) kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiet nach TA Luft (Nutzungsschablonen 1, 2a, 2b, 3, 4 und 5) eingehalten werden. Im Bereich der Nutzungsschablonen 6 und 7 wird der für Dorfgebiet geltende Immissionsrichtwert teilweise überschritten, betroffen sind aber nur Wohnnutzungen, die dem emittierenden Betrieb zuzuordnen sind.</p> <p>3.3 Die schalltechnische Untersuchung des Büro Fichtner Water & Transportation GmbH (Bericht 612-2531 vom 17.10.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da innerhalb des Bebauungsplangebietes die Werte der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>3.4 Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>3.5 Die Ziffer 3.15 (Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft) der Bebauungsvorschriften sollte dahingehend ergänzt werden, dass die bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe auftretenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm nur dann als ortsüblich hingenommen werden müssen, wenn es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm kommt.</p> <p>3.6 Die Gewerbeaufsicht hat keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025</p>	<p>470 Vermessung & Geoinformation Bearbeiter: Katja Muser Tel: - 4712</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Unsere Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass es inzwischen zum genannten Stand des Liegenschaftskatasters (26.07.2024) eine Änderung gab. Flurstück Nr. 16 wurde geteilt. Die Beschreibung „rückwärtiger Bereich von Flst. Nr. 16“ in der Begründung unter 3. und 5. stimmt nicht mehr.</p>	<p>Dies wird in der Begründung entsprechend vermerkt und dies entsprechend angepasst.</p>
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025</p>	<p>510 - Forst Bearbeiter: Marion Pflüger Tel: - 5112</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Als externer Ausgleich ist eine Maßnahme im Gemeindewald geplant. Gegen den Umbau des vorhandenen fichtengeprägten Waldbestandes in einen Schwarzerlen-Eschen-Auwald bzw.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	<p>Waldmeister-Buchenwald bestehen von Seiten der unteren Forstbehörde keine Einwände.</p>	
	<p>520 - Brand- & Bevölkerungsschutz Bearbeiter: Marcus Kohler Tel: - 5211</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Je nach Gebäudeklasse sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge oder tragbare Leitern nach VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg zu berücksichtigen und auszuweisen. Die Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen an Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten sind zu beachten. Kurven, Fahrspuren, Neigungen und Neigungswechsel im Verlauf von Zu- und Durchfahrten müssen entsprechend der VwV Feuerwehrflächen und DIN 14090 ausgeführt werden. Die Anleiterbarkeit bzw. der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr, betrifft auch evtl. einzubringende Dachgauben. Diese haben dem Mindestmaß der LBOAVO zu entsprechen. Bepflanzungen sind dementsprechend zu planen und dürfen das Aufstellen eines Hubrettungsfahrzeuges oder einer tragbaren Leiter nicht behindern.</p> <p>3.2 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von 48 m³/h über mindestens zwei Stunden erforderlich. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 und zusätzlich auf den Verkehrsflächen so kenntlich zu machen, dass sie nicht zugestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Folgeplanungen und sind dort entsprechend zu beachten.</p> <p>Die Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 48 m³/h über mindestens zwei Stunden ist sichergestellt. Die weiteren Hinweise sind Sache der folgenden Kanal- und Straßenplanung.</p>
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	<p>530 - Wirtschaft & Klima Bearbeiter: Nina Rombach Tel: - 5317</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Klimaprojektionen sagen für die Gemeinde Glottertal eine deutliche Zunahme der Winterniederschläge von heute 312 auf 329 mm</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>bis zum Ende des Jahrhunderts voraus (Lokales Klimaportal Baden-Württemberg - Lokale Klimaanpassung). Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir dringend, die Dachneigung von Nebengebäuden grundsätzlich auf 0 bis 10° zu begrenzen und für alle Nebengebäude ein Gründach festzusetzen. Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit einen Beitrag zur Starkregenvorsorge. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima, da sie gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung haben, was zu einer Reduzierung der stärker werdenden Hitzebelastung führt. Für das Gebäude selbst dient das Gründach im Sommer als Hitzeschutz, im Winter der Wärmedämmung. Somit wird Energie für die Wärmeversorgung bzw. zur Kühlung gespart.</p> <p>3.2 Es sei darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p> <p>3.3 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p>	<p>Flachdächer für Nebenanlagen (0-5°) sind grundsätzlich zu begrünen. Dachneigungen zwischen 6° - 21° sind nicht zugelassen. In Abwägung der mit einer Anhebung der Substrathöhe um 50 % verbundenen, erhöhten statischen Anforderungen und Kosten (u.a. Carports) und der vergleichsweise geringen Wirksamkeit wegen der geringen Fläche verbleibt es im Hinblick auf die Zielrichtung, kostensparendes Bauen zu fördern, bei der bisherigen Festsetzung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist unter Ziffer 3.14 der Bebauungsvorschriften bereits getroffen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 3.13 der Bebauungsvorschriften bereits getroffen.</p>
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	<p>540 - Flurneuordnung Bearbeiter: Jürgen Baumann Tel: - 5420</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 03.06.2025	<p>3.1 Wir weisen darauf hin, dass Änderungen der Flurstücksgrenzen innerhalb der Zusammenlegung und an der Gebietsgrenze mit der unteren Flurbereinigungsbehörde abzustimmen sind. Bei der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebiets sind wir erneut zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>580 - Landwirtschaft Bearbeiter: Laura Engel Tel: - 5812</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Unsere Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen und werden im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens erörtert. Demzufolge sind keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Die überplante Teilfläche auf Flst. 14 soll als Landwirtschaftsfläche erhalten und somit die Streuobstwiese bestehen bleiben.</p> <p>3.2 Von der externen Ausgleichsmaßnahme „Unterer Buchwald“ sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten §15(3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und §15(6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Betr. dem Umgang mit kleinflächiger Beseitigung der Streuobstwiese wird auf die Kommentierung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald unter Pkt. 1.2 verwiesen.</p> <p>Dies wird entsprechend beachtet.</p>
	<p>650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger Bearbeiter: Frank Bernhard Tel: - 6620</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Anlage der Verkehrsfläche – Fußverkehrsführung</p>	

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------



Im Lageplan ist der Gehweg auf der Nordseite eingezeichnet. Wir befürworten eine südliche Anlage, da er so auch von den südlich gelegenen Grundstücken aus nutzbar wird. Es erscheint unrealistisch, dass Fußgänger die Fahrbahn queren um auf den nördlich gelegenen Gehweg zu gelangen, dort einige Meter geschützt laufen um dann erneut die Fahrbahn zu queren. Zwar finden sich auf der Südseite auch Grundstückszufahrten, welche über den Gehweg einfahren müssten, jedoch verhält es sich hier nicht anders wie die Zuwegung der Stichstraßen auf der Nordseite. Diese wären, sofern es sich nicht um Privatstraßen oder Grundstückszufahrten handelt, dem Gehweg übergeordnet und der Gehweg müsste 4-mal unterbrochen werden. Im westlichen Bereich grenzen die Stellplätze direkt an den Gehweg an. Hier besteht höchstes Konfliktpotential mit rückwärts ausparkenden Fahrzeugen.

Die Querung Fußgänger findet im Krämerweg dann wie in der StVO vorgesehen im Knotenpunktsbereich statt. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse wäre vermutlich ein Parkstand aufzugeben.

Eine strikte Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg ist hier nicht vorgesehen. Die gesamte Verkehrsfläche ist vielmehr als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Dies ist aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung auch hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung von Fußgängern vertretbar. Im Übrigen plant die Gemeinde, den Bereich als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
<p>Netze BW GmbH, vom 05.06.2025</p>	<p>der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen.</p> <p>Anlage Bebauungsplan, siehe Anlage 2 dieser Aufstellung.</p> <p>Der Platz für die neue Trafostation muss frei sein von fremden bestehenden und geplanten Leitungen sowie ober-/unterirdischen Bauwerken. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Lage der Trafostation wird in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem mit der Netze BW GmbH bestimmten Standort festgesetzt.</p> <p>Die weitere Beteiligung wird vorgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird entsprechend vorgenommen.</p> <p>Die entsprechenden Hinweise werden im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung aufgegriffen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p>Freundliche Grüße</p>	<p>Eine weitere Beteiligung erfolgt.</p> <p>Eine entsprechende Benachrichtigung wird vorgenommen.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p> Hanspeter Mirwald Netzplanung Infrastruktur Netzregion Südbaden Netze BW GmbH Herbolzheimer Str. 36 79365 Rheinhausen Telefon +49 7643 808-146 h.mirwald@netze-bw.de </p>	
Deutsche Telekom vom 12.05.2025	<p> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich der Gehwege des Krämerwegs und der Talstraße befinden sich Glasfaser- und Kupferkabel. Diese müssen beim Ausbau geschützt werden. Unsere Kabel dürfen weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden. Bei grabenlosen Bauverfahren sind lichte Abstände von mindestens 1,0 m zu den Anlagen der Telekom einzuhalten. Falls dieses Mindestmaß nicht sicher eingehalten werden kann, sind im Kreuzungsfall die betroffenen Telekomanlagen freizulegen. Zu unseren Anlagen sind bei Kreuzungen und bei Parallelverlegung lichte Abstände von 0,3 m einzuhalten. Unsere Kabel liegen in der Regel auf 60 cm Tiefe. Vor Beginn der Arbeiten muss die ausführende Firma eine aktuelle Trassenauskunft bei der Telekom einholen: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Ein Ausbau seitens der Telekom wird aktuell geprüft. Gegebenenfalls erhalten Sie eine weitere Mail bezüglich dieser Maßnahme. Freundliche Grüße, Natascha Eck DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH </p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden in der folgenden Erschließungsplanung aufgegriffen.</p>

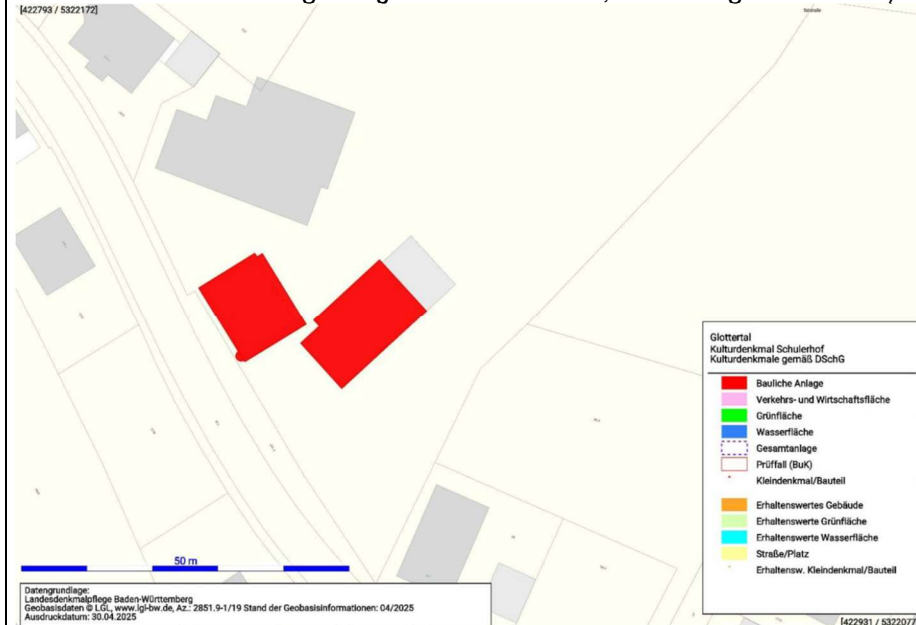
Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 30.04.2025	<p> Technik Niederlassung Südwest PTI31, Betriebsteam 1 Bannwaldallee 42, 76185 Karlsruhe +49 721 351-1171 (Tel.) +49 151 11865624 (Mobil) E-Mail: n.eck@telekom.de </p> <p> vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Be-lange im oben genannten Bauleitplanverfahren. Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunst-denkmale) gemäß § 2 DSchG: Talstraße 115 (Flstnr. 0-14) </p> <p> Bei dem Schulerhof handelt es sich um ein dreiseitiges Gehöft. Zur Sachgesamtheit gehört das Wohnhaus, die Scheune, sowie ein Wegekreuz. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach wurde ausweislich der Ortschronik 1841 errichtet (im Haustürsturz bez. 1841). Der glatt verputzte Steinbau mit einfachen Fenstergewänden, die flache Segmentbögen mit zurückhaltenden Keilsteinen aufweisen, wirkt klar umrissen. An einem hofseitigen Türsturz, der hier wohl nachträglich eingesetzt wurde, die Datierung 1571. Innen bemerkenswerte Treppe mit Balustergeländer. Zwei gewölbte Kellerräume. Die etwa rechtwinklig zum Wohnhaus stehende mächtige Scheune mit Satteldach dürfte zusammen mit dem Wohnhaus entstanden sein. Ein großes Rundbogentor macht die Dreschtenne zugänglich. Unmittelbar an der Außenwand des Wohnhauses befindet sich ein Wegekreuz aus Stein. Das 1887 datierte Kreuz von dem Waldkircher Bildhauer Kochendörfer weist einen stark geschwungenen Sockel auf, auf dem sich die Kreuzbalken erheben. Zu Füßen des Korpus am Kreuzstamm Maria. Das Wohnhaus aus Stein und die Scheune sind Beispiele dafür, dass im Bereich von Glotter- und Dreisamtal seit dem späten 18. Jahrhundert in der Hauslandschaft der Holzbauten des Schwarzwaldes massive Wohnhäuser und Ökonomiegebäude entstanden, um den Brandschutzbestimmungen und Bauordnungen vom 1787 und 1808 zu genügen. Das Wegekreuz ist ein Zeugnis der verwurzelten Religiosität der ländlichen Bevölkerung. </p>	
--	--	--

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).



Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:

Die Denkmaleigenschaft wird im Zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.

Der entsprechende Hinweis in den Bebauungsvorschriften (3.12) wird angepasst.

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) o-der Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	
Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 16. Mai 2025	<p>der Bebauungsplan „Hausmatte-Altenvogtshof“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,6 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und beinhaltet im Wesentlichen ein Dörfliches Wohngebiet MDW.</p> <p>Da in der Gemeinde Glottertal eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Planung auch flächensparende, dichtere Wohnformen beinhaltet und ein relativ ausgewogenes Verhältnis von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie eines Mehrfamilienhauses vorsieht.</p> <p>Aufgrund des demografischen Wandels sollte die Errichtung kleinerer und am besten barrierefreier Wohnungen unterstützt werden. Durch ein Angebot kleiner Wohneinheiten können ältere, aber auch jüngere Menschen, besser an den Ort gebunden werden.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze sollten an die Wohnungsgröße angepasst werden (Zif. 2.11 ÖBV), so dass für eine kleine Ein-Personen-Wohnung auch nur ein Stellplatz errichtet werden muss.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Übergeordnetes Planungsziel ist die Bereitstellung von Baumöglichkeiten für Familien mit mehreren Kindern, dies schließt die Errichtung von z.B. Einliegerwohnungen nicht aus.</p> <p>Die im gesamten Siedlungsbereich geltende Stellplatzforderung von 1,5 St/WE kann im Wege von gefangenen Stellplätzen, auch bei Kleinwohnungen umgesetzt werden, der Bebauungsplan ist entsprechend ausgerichtet.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Ansonsten wird die Realisierung kleinerer Wohnungen unwahrscheinlich.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Netze BW Rheinhausen vom 21.05.2025</p>	<p>ich haben den Bebauungsplanentwurf "Hausmatte-Altenvogtshof" zur Bearbeitung vorliegen.</p> <p>Trotz meiner Anmerkungen in den Vorgesprächen, dass hier ein Platz für eine Trafostation erforderlich ist, wurde im Planentwurf keine Fläche dafür vorgesehen.</p> <p>Bitte teilen Sie mir mit, welche Flächen für eine Trafostation im Plangebiet grundsätzlich möglich wären, damit ich dies im Antwortschreiben entsprechend platzieren kann.</p> <p>In der Regel benötigen wir für die Trafostation und Nebenanlagen eine Fläche von 5,5 x 5,5m.</p> <p>Freundliche Grüße Hanspeter Mirwald Netzplanung Infrastruktur Netzregion Südbaden Netze BW GmbH Herbolzheimer Str. 36 79365 Rheinhausen Telefon +49 7643 808-146 h.mirwald@netze-bw.de www.netze-bw.de</p>	<p>Erledigt, siehe Schreiben Netze BW vom 05.06.2025.</p>
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 27.05.2025</p>	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p><u>1.1 Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und</p>	

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>"Auensand" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Paragneis" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. Seite 2 von 5.</p> <p><u>1.2 Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><u>1.3 Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend §2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach §2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und wurde geprüft. Die Daten sind nicht vorhabenrelevant.</p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse wurden wie im Umweltbericht dargestellt berücksichtigt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und wurde im Rahmen der Abwägung unterschiedlicher Belange abgewogen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Einzelvorhaben dürften aber deutlich unterhalb der 0,5 ha-Schwelle bleiben (Verkehrsfläche 0,25 ha).</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><u>2.1 Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt.</p> <p>Ein Bodengutachten liegt vor.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
IHK Südlicher Oberrhein vom 27.05.2025	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.4.2025 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren erstmalig Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist zur o.g. Planung Folgendes zu äußern:</p> <p>Die Gemeinde Glottertal plant nördlich der Talstraße, östlich an einen angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit Strauße ein größeres Wohngebiet mit geschätzt 40 Wohnungen für ca. 100 BewohnerInnen und stellt hierzu vorliegenden Bebauungsplan auf. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,65 ha. Das städtebauliche Konzept wurde wohl stetig weiterentwickelt und beinhaltet mit aktuellem Stand nun die Planung unterschiedlicher Wohnraumformen und -dichten, so auch ein Mehrparteienhaus mit 10 Wohneinheiten. Für den genannten Betrieb wurden sowohl ein Lärmgutachten, als auch ein Geruchsgutachten erstellt. Das Plangebiet soll wohl auch infolgedessen als Dörfliches Wohngebiet MDW ausgewiesen werden. Der größte Teil der Betriebsfläche hingegen soll als Dorfgebiet MD ausgewiesen werden.</p> <p>Zur Planung sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern, die Intention, auch dichtere Wohnformen zu realisieren, wird begrüßt. Die dargelegten Ziele der Planung sind ebenfalls zu begrüßen.</p>	<p>./.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Anzumerken ist, dass bis auf die teilweise verbindliche Festsetzung von Wohnformen wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser, die Parameter, die des Weiteren die Baudichte mitbestimmen, bislang nur als Maximalwerte festgesetzt sind.</p> <p>Angeregt wird, für das Plangebiet grundsätzlich zwingend bzw. als Mindestvorgabe 2 Vollgeschosse festzusetzen, um auch vertikal eine bestimmte Mindestdichte, d.h. eine größere Wohnfläche je Gebäude zu erreichen.</p> <p>Offen bleibt u.E. dennoch, wie von der Gemeinde sichergestellt wird, dass das Mehrparteienhaus mit 10 WE realisiert wird.</p> <p>Weiterhin möchten wir anregen, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des MDW deutlich mehr in Richtung Wohnraumschaffung zu konzentrieren, d.h. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sowie Gastronomie und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auszuschließen.</p> <p>Es werden maximale Traufhöhen, maximale Firsthöhen und Dachneigungen vorgegeben. Neben der Anregung, grundsätzlich höhere Wohngebäude im Plangebiet zur möglichen Schaffung von mehr Wohnfläche zuzulassen (s. auch oben), bleibt offen, ob alle 3 Vorgaben gleichzeitig erforderlich sind.</p> <p>@ Sehr geehrter Herr Hilzinger: Könnten Sie bitte die Anschreiben und sonstiges, die Bauleitplanung betreffend, direkt an mich schicken (andrea.steuer@freiburg.ihk.de), herzlichsten Dank dafür. Mit freundlichen Grüßen Andrea Steuer Standort und Branchen Referentin für Raumordnung/ Bauleitplanung</p>	<p>Auf entsprechende Mindestvorgaben wird im Hinblick auf die unterschiedliche Finanzkraft der Zielgruppe „Junge Familie“ verzichtet, spätere Aufstockungen oder Erweiterungen je nach Familienstand bieten Raum zur Nachverdichtung.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsplan, der entsprechende Festsetzungen nicht zulässt, unabhängig davon wird die Gemeinde als Grundstücksverkäufer auf entsprechende Regelungen im Kaufvertrag achten.</p> <p>Auch wenn die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, steht das MDW auf 3 Nutzungssäulen, nämlich dem Wohnen, den land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie z.B. gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe. Der angeregte Ausschluss solcher Gewerbebetriebe würde den Gebietscharakter in Frage stellen.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Höchstwerten der Trauf- und Firsthöhen dienen wie die Bauvorschrift zur maximalen Dachneigung der Einbindung der Gebäude untereinander und der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

	IHK Südlicher Oberrhein Schnewlinstraße 11-13 79098 Freiburg +49 761 3858 119 Webseite	
RP Freiburg, Abt. 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg vom 28.05.2025	<p>die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Das Planungsgebiet schließt an die L112 an, unsere Belange sind daher von dem Vorgang berührt. Da wir uns innerhalb der OD (Erschließungsbereich) befinden und laut Plan anscheinend keine Veränderungen an der L112 vorgenommen werden bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Hausmatte Altenvogtshof" i.d.F. vom 20.03.2025.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen André Weissberger</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen äußerten:	Wasserversorgungsverband Mauracher Berg vom 05.05.2025
	badenovaNetze GmbH vom 06.05.2025
	Gemeinde Denzlingen vom 09.05.2025
	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht vom 16.06.2025
Keine weitere Beteiligung am Verfahren erwünscht:	

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

Öffentlichkeit:

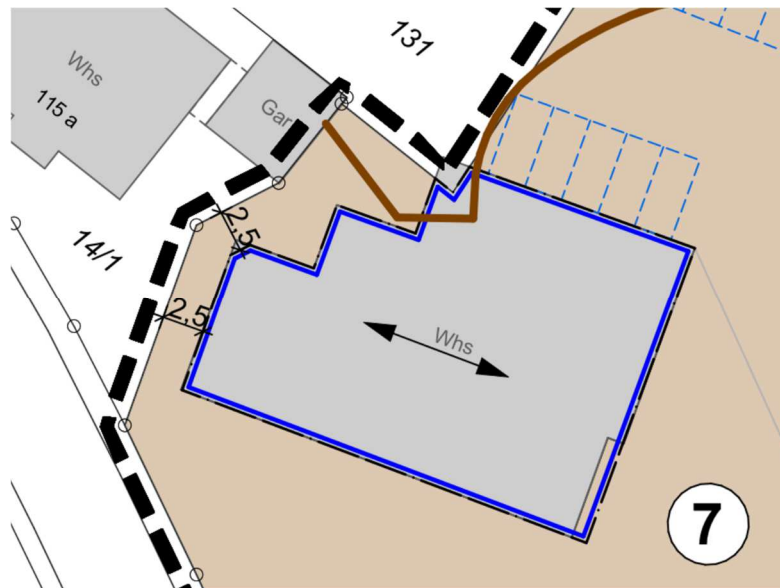
<p>P1 vom 05. Juni 2025</p>	<p>wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir Herrn xxxxxxxx, Talstr. 115, im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Hausmatte-Altenvogtshof“.</p> <p>In den vergangenen Jahren fanden mehrere Abstimmungstermine zwischen der Gemeinde, Gutachtern und Rechtsberatung der Gemeinde und uns statt. Ziel war und ist es, die Realisierung des Baugebiets zu ermöglichen, ohne dass unser Mandant Einschränkungen seines gastronomischen und landwirtschaftlichen Betriebs befürchten muss. Im letzten gemeinsamen Termin, der bereits am 17.01.2024 stattfand, wurde vereinbart, dass die Gemeinde uns die überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen (Entwurfss Fassungen) noch einmal vor der Offenlage zur Durchsicht und weiteren Abstimmung zukommen lässt. Dies ist leider nicht geschehen.</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung der Offenlage müssen wir daher namens unseres Mandanten die nachfolgenden</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>erheben:</p> <p>1. GRZ Der Bebauungsplanentwurf setzt in der Nutzungsschablone für Teilbereich 7 eine GRZ von 0,4 fest. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Da im Entwurf der textlichen Festsetzungen nichts abweichendes geregelt wird darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 Prozent überschritten werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Zusage, die Unterlagen vor der Offenlage noch einmal durchsehen zu können, ist der Gemeinde nicht bekannt.</p> <p>Die Anregung wird dem Grunde nach berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird gem. §19 Abs. 4 S. 3 BauNVO abweichend von §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bestimmt, dass durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen die Grundflächenzahl bis 0,8 überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 wird dagegen abgelehnt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Baugrundstück Flst. Nr. 14 um ein einheitliches Baugrundstück i.S.v. §19 Abs. 2 BauNVO handelt, auch wenn das Grundstück in unterschiedlichen Teilgebieten des Bebauungsplans liegt. Eine Nacherhebung des Planers für die GRZ nach §19 Abs. 4 BauNVO zu allen überbauten Flächen hat für alle drei bebaubaren Teilflächen des</p>
--	--	---

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Die maximal ausnutzbare GRZ einschließlich der Anlagen nach §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO liegt somit bei 0,6.</p> <p>Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist im Ausgangspunkt nach §19 Abs. 3 BauNVO zwar die Größe des Buchgrundstücks (Flst. Nr. 14) relevant. Auszuscheiden sind allerdings Flächen, die von vorneherein einer Bebauung entzogen sind. Dies gilt vorliegend für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 14, auf der sich ein geschütztes Biotop (Streuobstwiese) befindet und die als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden soll. Auszuscheiden ist weiter diejenige Teilfläche von Flst. Nr. 14, die außerhalb des künftigen Bebauungsplans liegt. Denn auch insoweit handelt es sich nicht um Bauland i.S.d. §19 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Maßgebend für die Berechnung der GRZ ist somit im Ergebnis die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 14, die im Bebauungsplanentwurf als Dorfgebiet (MD) - braun - dargestellt ist. Diese Fläche ist im Bestand aber nahezu zu 100 Prozent versiegelt (gepflasterter Hofbereich, Stellplätze mit befestigten Zuwegungen usw.). Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ohne ergänzende Regelung würde den Bestand daher nicht absichern, was im Falle von künftigen baulichen Änderungen auf dem Hofgrundstück zu erheblichen Schwierigkeiten führen würde.</p> <p>Es wird daher beantragt, im Teilbereich 7 die GRZ von 0,4 um eine Regelung zu ergänzen, nach der die zulässige Grundfläche durch Anlagen der in §19 Abs. 4 Nr. 1, 2 (und ggf. Nr. 3) BauNVO beschriebenen Art bis 1,0 überschritten werden darf.</p>	<p>Baugrundstücks Flst. Nr. 14 zusammen ein Maß von 0,75 ergeben. Als Versiegelt sind dabei angesetzt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Gesamtfläche des Dorfgebietes, • die geplanten im MDW ausgewiesenen überbaubaren Flächen, • der Auslauf für Schweine entsprechend der Darstellung im Umweltbericht als geschotterte Fläche.

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

2. Baugrenzen

Das westliche Wohngebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten, in dem sich auch die Gaststätte befindet, liegt an zwei Stellen außerhalb der geplanten Baugrenze. Daraus können sich bei späteren Umbauten/Änderungen am Gebäude Schwierigkeiten ergeben. Auch städtebaulich ist der abgeschrägte bzw. „gezackte“ Verlauf der Baugrenzen, z.T. mit spitzen Winkeln, nicht nachvollziehbar:



Der Plan ist so zu ändern, dass das Bestandsgebäude vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt. Uns ist bewusst, dass im Falle einer Änderung am Bestandsgebäude ggf. auch die Abstandsflächenvorschriften einzuhalten sind. Das steht einer Anpassung des Baufensters freilich nicht entgegen. Flst. Nr. 131, das ebenfalls im Eigentum unseres Mandanten steht, ist für die entsprechende Änderung des Baufensters ggf. (teilweise) in das Plangebiet einzubeziehen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der kleine Teilbereich des bestehenden Gebäudes, der sich derzeit außerhalb des Bebauungsplans auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 131 des Einwenders befindet, wird in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und in das Baufenster einbezogen. Der benachbarte Bebauungsplan „Gehrmatten“ wird insoweit überlagert.

Die Anregung wird berücksichtigt. Das Bestandsgebäude wird vollständig in das Baufenster einbezogen. Das Baufenster wird nicht mehr abgeschrägt festgesetzt. Zwar können in diesem Bereich, in dem die Baugrenze bisher abgeschrägt war, die Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück Flst. Nr. 141 nicht vollständig eingehalten werden. Insoweit ist es jedoch Sache des Einwenders, eine entsprechende Abstandsflächenbaulast von den Nachbarn

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Hinzu kommt folgendes: Die vorgesehenen Baugrenzen werden durch Verwendung sowohl des farbigen Planzeichens (blaue Linie) als auch des schwarz-weißen Planzeichens („Punkt-Strich-Linie“) dargestellt. Die Planzeichnung interpretieren wird dabei so, dass die exakte Lage der künftigen Baugrenze durch die Innenseite der „Punkt-Strich-Linie“ definiert werden soll. Wenn dies so gemeint ist lägen aber die Wände der Bestandsgebäude unseres Mandanten zumindest teilweise nicht innerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Änderung bzw. Klarstellung, dass die Bestandsgebäude mit ihren Umfassungswänden innerhalb der Baugrenzen liegen.</p> <p>3. Geruchsimmissionen a) Dörfliches Wohngebiet Die auf der östlichen Seite an die Grundstücke unseres Mandanten heranrückenden Baugrundstücke sollen nach dem Bebauungsplanentwurf als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden. Das Geruchsgutachten des Büros iMA geht hingegen von einem Dorfgebiet (MD) aus und kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA Luft für ein Dorfgebiet (15 % relative Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr) an den künftigen Gebäuden eingehalten werden.</p> <p>Vgl. Gutachten iMA, 05.03.2025, S. 39 („Der für Dorfgebiet geltende Immissionsrichtwert von 15% wird im Bereich der Nutzungsschablonen 1, 2a, 2b, 3, 4 und 5 vollständig eingehalten.“; ähnlich auf S. 40 bei der Ergebniszusammenfassung).</p> <p>Bebauungsplanentwurf und Gutachten gehen somit von unterschiedlichen Gebietsarten aus.</p>	<p>einzuholen. Hinzukommt, dass die Abstandsfläche bereits im Bestand unterschritten wird.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde ist die schwarz-weiß festgesetzte „Punkt-Strich-Linie“ maßgebend und nicht die weiter innen eingezeichnete blaue Linie. Dies ergibt sich bereits aus der eingezeichneten Maßangaben (hier 2,5 Meter). Die Gemeinde stellt deshalb klar, dass sich die Wände der Bestandsgebäude des Einwenders mit Ausnahme der oben genannten kleinen Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird jedoch nicht gefolgt. Die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) anstelle des hier vorgesehenen dörflichen Wohngebiets (MDW) ist aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend, da der Charakter des vorliegenden Plangebiets dem eines dörflichen Wohngebiets (MDW) entspricht.</p> <p>Es trifft zu, dass das Geruchsgutachten des Büros iMA von einem Dorfgebiet (MD) ausgeht und zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionswerte der TA Luft für ein Dorfgebiet (15 % relative Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr) an den künftigen Gebäuden eingehalten werden. Dies ist aus Sicht des Gutachters auch folgerichtig, da in der TA Luft dörfliche Wohngebiete (MDW) noch nicht aufgeführt sind.</p> <p>Die Werte für ein Dorfgebiet (MD) sind auch für ein dörfliches Wohngebiete (MDW) nach §5a BauNVO anwendbar. Daher ist nach</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Soll an der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) festgehalten werden, so ist das Gutachten zu überarbeiten. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach aktueller Rechtslage das Dörfliche Wohngebiet (MDW) noch keinen Eingang in die TA Luft gefunden hat. Die Frage, welche Immissionswerte im Dörflichen Wohngebiet anzusetzen sind, ist bislang weitgehend ungeklärt. Es steht aber zu befürchten, dass im Dörflichen Wohngebiet strengere Immissionswerte als im Dorfgebiet anzusetzen sind.</p>	<p>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 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. Dies stellt der vom Einwender zitierte Kommentar im nachfolgenden Absatz ausdrücklich wie folgt klar:</p> <p>„Zudem gibt es analog zum Dorfgebiet auch für das dörfliche Wohngebiet zwei Immissionswerte. Für Geruchsimmissionen hervorgerufen von Tierhaltungsanlagen, ist 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. Für Geruchsimmissionen aus Gewerbe-/Industrieanlagen gilt für dörfliche Wohngebiete wie auch für Dorfgebiete in der Regel eine Zuordnung zum Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 0,10.“</p> <p>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 GfRL 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</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Der Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz der Bundesrepublik Deutschland), Stand 08.02.2022, S. 14 schreibt dazu (Hervorhebung durch den Unterzeichner):</p> <p>Durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 wurde nach Paragraph §5 der Baunutzungsverordnung der Paragraph §5a "Dörfliche Wohngebiete" eingefügt. Dort heißt es in Absatz 1: „(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“</p> <p>Gegenüber dem Dorfgebiet bekommt damit das Wohnen einen höheren Stellenwert gegenüber anderen Nutzungen. Zudem sind nur land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher (Vollerwerbs)Betriebe sind nur ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>Sofern die Nutzung in einem dörflichen Wohngebiet zu der eines Dorfgebietes tendiert, z.B. in der Form, dass landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in relevantem Ausmaß im Gebiet vorhanden sind oder Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe (ausnahmsweise) zugelassen sind, ist eine Zuordnung des dörflichen Wohngebietes zum</p>	<p>Nutzung vorgeprägt 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</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

Immissionswert für Dorfgebiete sachgerecht. *In dörflichen Wohngebieten, in denen die Nutzung im Wesentlichen dem Wohnen und in deutlich geringerem Umfang der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben (Gewerbe, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) dient, kann entsprechend der tatsächlichen Nutzungssituation auch ein niedrigerer Immissionswert oder Zwischenwert festgelegt werden.*

Bei einer möglichen Zwischenwertbildung entsprechend Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft ist in jedem Fall zu berücksichtigen, dass der Schutzanspruch des Wohnens in einem dörflichen Wohngebiet höher anzusetzen ist als in einem Dorfgebiet."

In der Rechtsprechung und Literatur hat sich bislang keine einheitliche Meinung zur Einstufung dörflicher Wohngebiete und zum zulässigen Störgrad herausgebildet.

Vgl. nur etwa Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, §5a Rn. 5 ff.; Finger, in: Brügelmann, BauGB, Loseblatt, Stand Jan. 2025, §5a BauNVO Rn. 54 („Nach dieser Richtlinie ist in Dorfgebieten nach Ziff. 3.1 GfRL ein Immissionswert von 15 % relativer Häufigkeit in den Geruchsstunden p.a. zulässig. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Festlegung für das reguläre Dorfgebiet mit seinen größeren Störpotentialen gilt, wird man für das Dörfliche Wohngebiet ein höheres Schutzniveau anwenden müssen. Die Beschränkung der Geruchsimmissionen auf die Vorgaben für Wohn- und Mischgebiete mit einer Obergrenze von 10 % Immissionsstunden dürfte aber zu weit gehen (so aber: Otto ZfBR 2021, 626/628). Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auch der nur im Nebenerwerb tätige Landwirt (und auch der Hobbytierhalter) selbstverständlich im Dörflichen Wohngebiet Tierhaltung betreiben dürfen, von der in nicht unerheblichem Umfang Geruchsimmissionen ausgehen können, ist ein Mittelwert zwischen dem Wert für Dorfgebiete einerseits (0,15) und dem für Wohn- und Mischgebiete

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>andererseits (0,10) angemessen"; vgl. auch VGH Mannheim, Urt. v. 12.07.2024 - 8 S 1529/22, juris Rn. 63.</p> <p>Angesichts dieser noch weitgehend ungeklärten Rechtslage regen wir erneut an zu prüfen, ob die an den Betrieb unseres Mandanten heranrückende Bebauung nicht als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden soll.</p> <p>In jedem Fall ist weiterhin sicherzustellen, dass unser Mandant aufgrund heranrückender Wohnbebauung keine Betriebsbeeinträchtigungen befürchten muss. Dies wäre nach den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens aber der Fall, wenn sich künftige Bewohner auf strengere Immissionswerte als diejenigen eines Dorfgebiets berufen könnten.</p> <p>b) Garten-/Freiflächen Die vom Gutachter ermittelten Immissionswerte von 15 % relative Geruchsstundenhäufigkeit werden nur im Bereich der geplanten Baufenster (Teilbereich 2a) eingehalten; in weiten Teilen der künftigen, westlich der Baufenster gelegenen Gärten wären dagegen die Immissionswerte überschritten, zum Teil sogar sehr deutlich (bis zu 49 %). Mindestens die Teile der Gärten/Freiflächen, die künftig nah an den Gebäuden liegen und als <i>Terrassen-/Balkon/Aufenthaltsflächen dienen</i>, sind hingegen als geschützte Bereiche anzusehen.</p> <p>Vgl. etwa BayVGH, Beschl. v. 23.02.2021 - 15 CS 21.403, juris Rn.90; OVG NRW, Beschl. v. 08.02.2012 - 8 B 1322/11, juris Rn. 20.</p> <p>Nach den aktuellen Ergebnissen des Geruchsgutachtens reicht die Geruchskennlinie mit 15 %-Geruchsstundenhäufigkeit bis auf 3 m an die geplanten Baufenster heran. Auch dies lässt befürchten, dass ein Konflikt hinsichtlich künftiger Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auch die Gemeinde geht davon aus, dass Teile der Gärten/Freiflächen, die künftig nah an den Gebäuden liegen und als Terrassen-/Balkon/Aufenthaltsflächen dienen, als geschützte Bereiche anzusehen sind. Die Planung steht dem aber nicht entgegen. 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. Schon deshalb ist es möglich, hinreichende hausnahe Aufenthaltsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>4. Lärmimmissionen</p> <p>Mit Blick auf Veranstaltungen im Betrieb unseres Mandanten (z.B. so. „Steirischer Abend“) kommt das Lärmgutachten des Büros Fichtner zu dem Ergebnis, dass auch die für seltene Ereignisse geltenden Mitteilungs- und Maximalpegel der TA Lärm eingehalten werden können. Nach Nr. 7.2 TA Lärm werden an sog. seltene Ereignisse aber weitere Anforderungen gestellt (z.B. Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik, Lärminderungsmöglichkeiten durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen etc.). Ob unser Mandant bei Veranstaltungen daher künftig strengere Auflagen durchführen muss und welche dies ggf. sind wurde nicht näher beleuchtet.</p> <p>Wir bitten daher um nähere Abklärung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde und mit unserem Mandanten, damit künftig auch Veranstaltungen, die einen wichtigen Bestandteil für den Betrieb unseres Mandanten darstellen, ohne unzumutbar strenge Auflagen stattfinden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Nr. 7.2 TA Lärm werden an sog. seltene Ereignisse zwar weitere Anforderungen gestellt (z.B. Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik, Lärminderungsmöglichkeiten durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen etc.). Diese wären aber dann schon jetzt zu beachten, und sind nicht planbedingt. Wenn überhaupt muss der Einwender bereits aufgrund der jetzigen Bestandssituation bei Veranstaltungen strengere Auflagen einhalten, und nicht aufgrund der Planung. Die Planung und die im Plangebiet festgesetzten Baufenster führen nicht zu höheren Anforderungen an Veranstaltungen des Einwenders. Die Anlagen 5.4 bis 5.6 des Gutachtens zeigen eindeutig, dass die Neubebauung gegenüber Schallimmissionen bei Veranstaltungen des Betriebes hinreichend gut abgeschirmt ist.</p> <p>Im Verfahren wurden von der zuständigen Immissionsschutzbehörde zum Gutachten und zum Betrieb keine zusätzlichen Anforderungen oder Hinweise vorgetragen.</p>
<p>P2 vom 06. Juni 2025</p>	<p>in oben genannter Angelegenheit nehme ich als anwaltliche Vertretung der Damen xxxxxxxx und xxxxxxxxx zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geruchsgutachten</p> <p>Aufgrund des Geruchsgutachtens werden die Grundstücke unserer Mandantschaft hinsichtlich des Baufensters stark beeinträchtigt. Ca. 50 % der beiden noch entstehenden Grundstücke sind nicht bebaubar.</p> <p>Das Baufenster hat sich dadurch extrem verkleinert.</p> <p>Auch ist wie in der 1. Planung vorgesehen, keine Bebauung hintereinander möglich, sondern nur direkt an dem Krämerweg.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Ursprünglich waren zu Gunsten der Einwender am Krämerweg zwei Einzelhäuser vorgesehen: Eines auf einem direkt an den Krämerweg angrenzenden Baufeld und eines auf einem rückwärtigen Baufeld. Dieses wäre nur über einen von dem Krämerweg abzweigenden Privatweg erreichbar gewesen. Inzwischen hat sich nach Einholung eines Geruchsgutachtens herausgestellt, dass das ursprünglich vorgesehene rückwärtige Baufeld sehr hohen Geruchsmissionen ausgesetzt wäre (vgl. Anlage A 1.1 des Geruchsgutachtens). Wäre dieser Standort beibehalten worden, hätte sich</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Das Geruchsgutachten schränkt die Bebauung der Grundstücke unserer Mandantschaft daher stark ein.</p> <p>Dies kommt einer Enteignung gleich. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass es sich gerade um 5 Mastschweine handelt.</p>	<p>der bestehende Immissionskonflikt mit dem vorhandenen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb verschärft. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 15.09.2022 – 4 C 3.21 wäre ein solches Bauvorhaben in dem ursprünglich vorgesehenen rückwärtigen Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit unzulässig gewesen. Für den landwirtschaftlichen Betrieb gilt Bestandsschutz, sowohl für die Tierhaltung als auch für die mitgezogene Räucherei und weitere geruchsintensive Nutzungen.</p> <p>Um den Immissionskonflikt hinsichtlich der Geruchseinwirkungen durch den bestehenden benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zu entschärfen, wurde eine Baufenster für zwei Doppelhaushälften direkt angrenzend an den Krämerweg festgesetzt. Durch die Verschiebung des ursprünglich im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Baufensters nach vorne direkt angrenzend an den Krämerweg kann der Grenzwert von 15 % relative Geruchsstundenhäufigkeit für eine dörfliches Wohngebiet (MDW) vollständig eingehalten werden. Zugleich kann somit auf den ursprünglich erforderlichen Privatweg verzichtet werden. Damit erhöht sich auch die nutzbare Fläche. Ferner wurde die Umplanung mit den Eigentümern abgestimmt und von diesen so bestätigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen wird außerdem darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück stets deutlich größer ist, als das Baufenster, das heißt als die überbaubare Grundstücksfläche. Eine enteignungsgleiche Wirkung ist somit nicht gegeben.</p>
	<p>2. Erweiterung des Krämerweges</p> <p>Unsere Mandantschaft hat, um einen langwierigen Enteignungsverfahren vorzubeugen, im Jahre 2022, ca. 170 m² ihres Grundstücks an die Gemeinde Glottertal als Ausgleich übertragen. Dementsprechend dürften auch insoweit keinerlei Erschließungsgebühren auf meine Mandantin zu kommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren werden keine Erschließungsbeiträge festgesetzt. Erschließungskosten sind deshalb nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

Behandlung der Anregungen aus der 1. Offenlage nach § 4 (1) BauGB

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Ohne das Grundstück unsere Mandantschaft könnte der Krämerweg nicht erweitert werden. Die beiden neu zu entstehenden Grundstücke unsere Mandantschaft könnten auch über die Talstraße erschlossen werden. Hierfür hat unsere Mandantschaft bereits Anschlussgebühren entrichtet.</p> <p>Wir dürfen daher bitten, dies bei den zukünftigen Entscheidungen über die Erschließungsgebühren zu berücksichtigen</p>	
<p>P3 vom 14.05.2025</p>	<p>wir nehmen Bezug auf das Ihnen über Frau xxxxxxxx weitergeleitete Schriftstück bezüglich der Stellungnahme und Widerspruch zum oben genannten Bebauungsplan und teilen mit, dass wir uns die Ausführungen, wie sie sich im beigefügten Schriftstück entnehmen lassen, vollumfänglich zu eigen machen im Hinblick auf unsere Rechtsposition und legen gegen den Bebauungsplan jegliche denkbaren Rechtsmittel ein.</p> <p>Um Stellungnahme wird gebeten.</p>	<p>Siehe P4.</p>
<p>P4 vom 14.05.2025</p>	<p>im Namen mehrerer direkt betroffener Anwohner der Talstraße und der umliegenden Grundstücke nehmen wir hiermit fristgerecht Stellung zum Bebauungsplan „Hausmatte - Altenvogtshof“, öffentlich ausgelegt seit dem 05.05.2025.</p> <p>Ich, xxxxxxxx, fungiere als Ansprechpartnerin und Kontaktperson dieser Gruppe.</p> <p>Wir erheben gemeinsam Einwendungen gegen die mangelnde Erhebung des Wohnbauflächenbedarfs, die geplante Bauweise in Form von Hausgruppen (Kettenhäusern) in der vorderen Reihe sowie die festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m, und bringen zusätzlich Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung von Starkregen- und Überflutungsrisiken vor.</p> <p>Unsere Einwendungen begründen wir wie folgt:</p> <p>1. Fehlender Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs - Verletzung des §1 Abs. 5 BauGB</p>	<p>Der Flächenbedarf wurde umfänglich im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan begründet und lag der Öffentlichkeit sowohl in der</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>In der Abwägungstabelle (u.a. Ziffern 3.1 und 3.3) wird dokumentiert, dass der konkrete Nachweis des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs fehlt bzw. erst im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgen soll. Sowohl der Regionalverband als auch das Landratsamt haben betont, dass ein solcher Bedarf vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zwingend zu begründen ist.</p> <p>Gemäß §1 Abs. 5 BauGB ist sicherzustellen, dass Bauleitpläne nur aufgestellt werden, wenn und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind, wobei insbesondere der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung zu beachten ist.</p> <p>Die vorliegende Planung widerspricht diesem Grundsatz, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine vollständige und aktuelle Bedarfsermittlung öffentlich dargelegt wurde, • Innenentwicklungspotenziale nicht nachweislich geprüft und priorisiert wurden, • die Planerforderlichkeit somit nicht ausreichend begründet ist. <p>Die geplante dichte Bauweise (Hausgruppen) und die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen sind daher nicht durch einen dokumentierten Bedarf gedeckt.</p> <p>Wir fordern daher, die Planerforderlichkeit unter Beachtung der Anforderungen des §1 Abs. 5 BauGB erneut zu prüfen und darzulegen, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale.</p> <p>2. Unverträglichkeit der geplanten Kettenhausbebauung mit der Umgebung (§ 1 Abs. 6 BauGB, §3 34 BauGB analog) Die unmittelbare Umgebung des Baugebietes ist durch eine dörfliche Struktur mit Einzelhäusern in offener Bauweise, großzügigen Abständen und Gärten geprägt. Die Festsetzung einer Hausgruppenbebauung (Kettenhäuser) in der vorderen Reihe stellt einen unverhältnismäßigen städtebaulichen Bruch dar, der sich nicht in</p>	<p>frühzeitigen Beteiligung, wie der Offenlage vor (08.09. – 10.10.2023 und 01.03. – 05.04.2024).</p> <p>Von Seiten der Fachbehörden wurde der Ermittlung zugestimmt, z.B. Regionalverband Südlicher Oberrhein in Mail vom 19.03.2024: „Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung nach PS 2.4.1.1 Regionalplan wurde in der Begründung plausibel dargelegt.“</p> <p>Im Übrigen setzt das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit nicht voraus, dass im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits ein konkreter Bedarf an den ausgewiesenen Flächen besteht. Die Befugnis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht vielmehr bereits dann, wenn eine Gemeinde mit der Planung im Vorgriff auf künftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht werden will, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 03.09. 2019 – 8 S 2056/17 –, Rn. 92, juris).</p> <p>Der Planbereich und seine unmittelbare Umgebung weisen eine durchaus heterogene Bebauung auf. Von freistehenden Einzelhäusern über Doppelhäuser bis zu großen landwirtschaftlichen Gebäuden mit großer Gaststätte. Die Kettenhausbebauung ist eine Variante der Doppelhausbebauung. Die Festsetzung von freistehenden Einzelhäusern würde im Übrigen nicht dem Grundsatz des</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das orts- und straßenbildprägende Gefüge negativ verändert.</p> <p>Die geplante dichte Bauweise führt zu einer massiven Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbilds und wirkt als städtebaulicher Fremdkörper.</p> <p>Wir fordern daher, die Bauweise in der vorderen Reihe auf offene Bauweise mit Einzelhäusern zu ändern, um den Charakter der Umgebung zu erhalten.</p> <p>3. Unangemessene Traufhöhe von 6,50 m - Widerspruch und Beeinträchtigung (§1 Abs. 6 BauGB, Ziffer 3.11 Abwägungstabelle)</p> <p>Die vorgesehene Traufhöhe führt zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer Beeinträchtigung der Aussicht der angrenzenden Anwohner, • einer unverhältnismäßigen baulichen Dominanz, die das Maß der baulichen Nutzung sprengt. <p>In der Abwägungstabelle (Ziffer 3.11) wird zudem ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen und der Nutzungs-Schablone zur Traufhöhe dokumentiert, der bis zur Offenlage nicht beseitigt wurde.</p> <p>Dies führt zu einer rechtlich unbestimmten und unklaren Festsetzung, die die Rechtssicherheit des Plans gefährdet.</p> <p>Wir fordern daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Reduzierung der Traufhöhe auf ein ortsübliches Maß, das sich an der Bestandsbebauung orientiert, • die Klarstellung und rechtssichere Präzisierung der Festsetzungen. 	<p>sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB entsprechen. Eine Unverhältnismäßigkeit ist nicht gegeben.</p> <p>Die vorgesehene, moderate Verdichtung der Bebauung – gegenüber älteren Baugebieten - ist städtebaulich geboten.</p> <p>Der Forderung steht das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen.</p> <p>Auf den Erhalt einer freien oder wenig beeinträchtigenden Aussicht besteht kein Anspruch.</p> <p>Angesichts der umliegenden Gebäudehöhen, Trauf- wie Firsthöhen ist eine unverhältnismäßige Dominanz durch die gewählte Traufhöhe nicht gegeben. Im Rahmen des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es notwendig, Wohn- und Nutzflächen verstärkt übereinander anzuordnen, statt in die Fläche zu gehen.</p> <p>Die in der Stellungnahme des Landratsamtes Baurecht unter Ziffer 3.11 benannte Abweichung zur Höhenlage der Gebäude (frühzeitige Beteiligung Ziffer 1.3; Offenlage Ziffer 1.4) wurde entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Empfehlung des Planers zur Offenlage durch ergänzenden Texteintrag in der Nutzungsschablone und Ziffer 1.4.3 der Bebauungsvorschriften beseitigt.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------------------	----------------	-------------------------

4. Zweifel an der ausreichenden Berücksichtigung von Starkregen- und Überflutungsrisiken (Oberflächenabfluss, Hanglage, Glotter)

In der Abwägungstabelle wird festgehalten, dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer oder hochwassergefährdeten Flächen vorhanden seien und dass keine erheblichen Änderungen der Abflusssituation durch die Planung zu erwarten seien.

Wir Anwohner haben jedoch erhebliche Zweifel, ob die Gefährdung durch Starkregenereignisse, Hangwasser und Überflutungsereignisse aus der Glotter ausreichend untersucht und berücksichtigt wurde:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

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 und war den Offenlageunterlagen beigelegt. 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 Starkregenerberechnung 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.

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
		<p>Außerhalb des Baugrundstücks liegen die Wassertiefenveränderungen, wenn überhaupt, unterhalb von +- 5 cm.“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Der entsprechende Kanaleinlauf an der Südostecke des Plangebietes ist im Bebauungsplan in Form einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der Einlauf ist geschützt gegen Treibgut verklausungssicher auszubilden.</p> <p>An den Fließwegen im Bereich der Streuobstwiese ändert sich nichts. Diese werden durch eine entsprechende Festsetzung gesichert, so dass dort Geländeänderungen oder bauliche Anlagen mit negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Berechnung von möglichen Starkregenereignissen erfolgte nach den landesweit gültigen Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW). Weitere Angaben sind z.B. dem „Leitfaden: Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (kostenloser Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen) zu entnehmen.</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Baugebiet liegt in einer Hanglage zur Straße hin. Bei Starkregen kann Wasser oberflächlich abfließen und sich Richtung Straße und tieferliegende Grundstücke sammeln. • Die Glotter führt bei Hochwasser regelmäßig hohe Wasserstände, wodurch ein Abfluss zusätzlicher Wassermassen aus dem Hangbereich Richtung Fluss blockiert oder verzögert wird. • Es ist bekannt, dass es in der Vergangenheit im Umfeld des Plangebiets immer wieder zu Überflutungen kam -- auch ohne, dass die Glotter offiziell als hochwasserführend galt. • Durch die geplante verstärkte Versiegelung (Bauweise mit Hausgruppen/Kettenhäusern) steigt das Risiko, dass bei Starkregenereignissen mehr Oberflächenwasser in kürzerer Zeit abgeleitet werden muss. 	<p>Die Überschwemmungsbereiche – insbesondere HQ 100 der Glotter sind im Umweltbericht Kapitel 4.3.3, Abb. 7, Seite 23 dargestellt und beschränken sich, bezogen auf das Plangebiet, auf die Einmündung des Krämerweges in die L 112. Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten folgt gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Die Themen Hochwasserschutz und Starkregenereignisse wurden mit der zuständigen Fachbehörde Umweltrecht / Wasserrecht & Boden beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt, Einwände wurden nicht vorgetragen. Die hier vorgetragenen Bedenken / Sachverhalt waren Gegenstand der Untersuchung und sind insoweit berücksichtigt.</p> <p>Zu Hanglage: Das Plangebiet - soweit nicht bereits Bestand – hat keinen signifikanten Einfluss auf die Starkregensituation der bestehenden Umgebungsbebauung. Soweit ein Resteinfluss besteht, wird dieser durch einen verklausungssicheren Einlauf berücksichtigt.</p> <p>Zu Hochwasser der Glotter: Es handelt sich bei Starkregen und Hochwasser um bedingungsgemäß getrennt zu betrachtende Ereignisse (siehe vorstehend).</p> <p>Zu bekannten Überflutungen: Die bekannten Überflutungen waren Folge von Starkregenereignissen. Weder verstärkt der Bebauungsplan den Konflikt, noch kann er ihn nennenswert mindern. Die Planung beschränkt sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung, die vorhandenen Fließwege freizuhalten.</p> <p>Zu Versiegelung: Der Versiegelungsgrad findet Berücksichtigung bei der Entwässerungsplanung. Bei Starkregenereignissen bleibt im Regelfall das Kanalnetz außer Ansatz (Einläufe zugesetzt, Ausnahmen im Einzelfall), der Boden ist nicht mehr wasseraufnahmefähig, der</p>

Behörde und Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
	<p>Wir haben daher erhebliche Bedenken, dass die tatsächlichen Risiken im Starkregenfall - gerade in Kombination mit einer bereits angespannten Abflusssituation - nicht ausreichend untersucht und berücksichtigt wurden.</p> <p>Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind Belange des Hochwasserschutzes, auch infolge von Starkregen, zu berücksichtigen. Nach aktueller Klimafolgenabschätzung nehmen Starkregenereignisse in Häufigkeit und Intensität zu.</p> <p>Wir fordern daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine ergänzende Untersuchung der Starkregen- und Überflutungsgefahr unter Berücksichtigung lokaler Erfahrungswerte, insbesondere in Hinblick auf die Hanglage und die Abflussverhältnisse zur Glotter, • eine Darstellung, welche Maßnahmen zur Vermeidung von Oberflächenabfluss und Wasseransammlungen (z.B. Rückhaltemaßnahmen, Geländemodellierung, Entwässerungskonzepte) verbindlich vorgesehen sind. <p>Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Mitteilung über das weitere Verfahren.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich als Ansprechpartnerin zur Verfügung.</p>	<p>Abfluss erfolgt an der Oberfläche, d.h. in den maßgebenden Berechnungsfällen wird, ob bebaut oder unbebaut, eine Vollversiegelung angesetzt.</p> <p>Hochwasserschutz und Starkregenereignisse sind voneinander getrennt zu betrachten: Beim Hochwasserschutz handelt es sich um Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen durch Flüsse und Gewässer. Starkregen bezeichnet kurzfristige, punktuell sehr intensive Regenfälle, bei denen das Wasser direkt an Ort und Stelle nicht schnell genug abfließen kann. Starkregen ist im Unterschied zu Hochwasser überall möglich (auch in Hanglagen oder Innenstädten) und nicht an Flüsse gebunden.</p> <p>Die entsprechenden Belange sind voll umfänglich in die Planung eingeflossen.</p> <p>Der Eingang der Stellungnahme wird bestätigt. Darüber wird vom Gemeinderat beim Abwägungsbeschluss Beschluss gefasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage 1 zur Stellungnahme LRA - 420 Naturschutz, Ziffer 1.3 Artenschutz vom 03.06.2025



Anbringen von Fledermauskästen

Kästen können vielerorts das zu geringe Angebot von Baumhöhlen oder fledermausfreundlichen Spalten an Gebäuden ergänzen. Kästen können jedoch nicht alle Ansprüche der Fledermäuse abdecken. Sie sind aber eine gute Möglichkeit, den Fledermäusen unter die Flügel zu greifen, besonders, wenn mehrere Kästen an geeigneten Orten aufgehängt werden.

Standorte für Fledermauskästen

Gute Standorte liegen in Gewässernähe, an Waldwegen, Schneisen oder Waldlichtungen. Ebenso werden Kästen in lichten Wäldern mit reichlich Bodenvegetation bevorzugt besiedelt. Es eignen sich ausserdem ruhige und nachtdunkle Gärten, Alleen oder Friedhöfe gut. An Gebäuden können Fledermauskästen beispielsweise unter dem Dachvorsprung oder beim First angebracht werden.

Fledermauskästen an Bäumen

Die Erfahrung zeigt, dass Holzkästen durch die Witterung regelmässig gewartet werden müssen. An Bäumen sind daher robuste Modelle wie Schwegler-Kästen ► kuepfer-gaeumann.ch zu bevorzugen. Der Stammdurchmesser der Bäume, an denen ein Kasten aufgehängt wird, sollte zudem auf Brusthöhe mind. 25 cm betragen.

Fledermauskästen an Bauten und Brücken

Fledermauskästen können auch an hohen Gebäuden wie Wohnhäusern, Industriebauten oder Brücken angebracht werden. Die Kästen können an solchen Standorten sehr grosszügig bemessen sein und in grösserer Anzahl angebracht werden. Will man grosse Arten wie z.B. Abendsegler fördern, dürfen die Kästen sogar in sehr grosser Höhe aufgehängt werden. Ideal sind hierzu Hochhäuser in der Nähe von grossen Fließgewässern.



An Fassaden eignen sich Flachkästen, die man farblich frei gestalten kann. Quelle: fledermausschutz.ch

Fledermauskästen an und in Gebäuden

In Estrichen oder auf Heubühnen können typische Gebäudebewohner (z.B. Langohren) gefördert werden. Sie bevorzugen Spalten und Zapflöcher. Mit flachen oder bauchigen Kästen kann man Fledermäuse fördern, auch wenn sie bereits am Standort vorkommen. Vor allem in hellen und zugigen Estrichen nehmen diese Arten die Kästen sehr gerne an. An Fassaden können flache Kästen angebracht werden. Es gibt auch Modelle, die bereits beim Hausbau in die Fassade integriert werden können. Möglicherweise herunterfallender Kot sollte niemanden stören, die Kästen also nicht über Fenstern, Balkonen oder Hauseingängen montieren.

Fledermauskästen können keinen vollständigen Ersatz für natürliche Baumhöhlen bieten. Das Vorhandensein von Bäumen mit Specht-, Fäulnis- oder Spalthöhlen ist für die Fledermäuse wichtig. Setzen Sie sich deshalb in Ihrer Gemeinde für einen umfassenden Baumschutz ein. Im Wald sollen mind. 40 Bäume mit Höhlen auf 10 ha Wald stehen. Flächen mit Altholz (>100 Jahre alte Bäume) sollten sicher 5 % der bewirtschafteten Waldfläche ausmachen. Sprechen Sie mit dem zuständigen Förster.

Anforderungen an den Standort

- Aufhängehöhe an Bäumen und Häusern ab 2,5 Metern. Eine geringere Höhe verschlechtert die Anflugmöglichkeiten und erleichtert den Zugang für Unbefugte und Fressfeinde.
- Der Kasten soll eng am Stamm oder der Oberfläche anliegen und nicht wackeln.
- Ausrichtung des Ausflugslochs gegen Osten bis Südosten. Gerne angenommen werden Kästen an warmen, windstillen, lichten Stellen, die Morgen- und Mittagssonne erhalten.
- Der freie An- und Ausflug zum Einflugloch muss gewährleistet sein: Ein Raum von mind. 1 m seitlich und nach vorne, sowie 2 m nach unten.
- Werden bei Bäumen Nägel zum Aufhängen verwendet, dann empfiehlt sich der Einsatz von Aluminiumnägeln, um Rost zu verhindern. Mit Drahtschlingen an Aststümpfen befestigte Kästen lassen sich zudem einfach kontrollieren.
- Die Kästen sollen für Katzen und Marder nicht erreichbar sein: Keine Äste oder andere Tritthilfen in der Umgebung.

Anzahl Kästen pro Standort

- Lieber mehr als weniger: Im Wald haben sich Gruppen von 5 bis 10 Kästen mit einem Abstand von mindestens 50 Meter bewährt.
- An Gebäuden können 2 bis 4 Kästen an verschiedenen Standorten angebracht werden. Es können dabei ruhig unterschiedliche Typen von Fledermauskästen zum Einsatz kommen.
- Nur höchstens etwa 10 % der Kästen sollten direkt und längere Zeit von der Sonne beschienen werden.
- Da zur Paarungszeit auch territoriale Fledermausmännchen die Kästen belegen können, beträgt der Abstand zwischen den Kästen idealerweise mehr als 5 m.
- Wo Fledermauskästen auch von Vögeln genutzt werden, helfen möglicherweise einige Vogelkästen mit, den Konkurrenzdruck zu mildern.

Wichtige Hinweise

- Zum Aufhängen der Kästen das Einverständnis des Haus- oder Baubesitzers einholen.
- Kästen niemals mit Insektiziden behandeln! Bei starkem Parasitenbefall kann der Kasten mit Schmierseife ausgewaschen werden.
- Kästen nur mit ungiftigen Farben verzieren und auf der Innenseite nicht streichen.
- Die Kasteninnenseite kann mit einem Gemisch aus Fledermauskot und Wasser angestrichen werden, um Fledermäuse anzulocken.

Trotz optimalem Standort kann es bisweilen lange dauern, bis die Kästen besiedelt werden.



Schweglerkästen sollten jährlich kontrolliert werden, da auch andere Tiere den Kästen nutzen können.

Quelle: Irene Weinberger

Kastentrollen

Kontrollen der Kästen auf Fledermauskot und andere Bewohner sowie die Reinigung der bauchigen Kästen Typ Schwegler werden zwischen September und März durchgeführt. Spaltenkästen können mit einer Taschenlampe kontrolliert werden. Tote Tiere können Sie dem Fledermausverein Bern zur Bestimmung einsenden.

Weitere Informationen

- kuepfer-gaeumann.ch (empfehlenswerte und bewährte Fledermauskästen von Schwegler)
- Tipps zum Bau von Fledermauskästen ► [PDF](#)

Sie haben das Merkblatt in Papierform vor sich liegen? Auf unserer Webseite finden Sie das PDF mit den weiterführenden Links zum Draufklicken.

Der Fledermausverein Bern setzt sich für den Schutz und die Förderung der einheimischen Fledermausarten des Kantons Bern ein. Über Mithilfe und Unterstützung freuen wir uns sehr (CH05 0900 0000 3077 2159 5, Fledermausverein Bern, 3014 Bern).

www.fledermausverein-be.ch



Anlage 2 zur Stellungnahme Netze BW vom 05.06.2025

