



- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG -

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hausmatte-Altenvogtshof“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hausmatte-Altenvogtshof“ gemäß § 74 Landesbauordnung i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Glottertal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hausmatte-Altenvogtshof“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hausmatte-Altenvogtshof“ gemäß § 74 Landesbauordnung i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

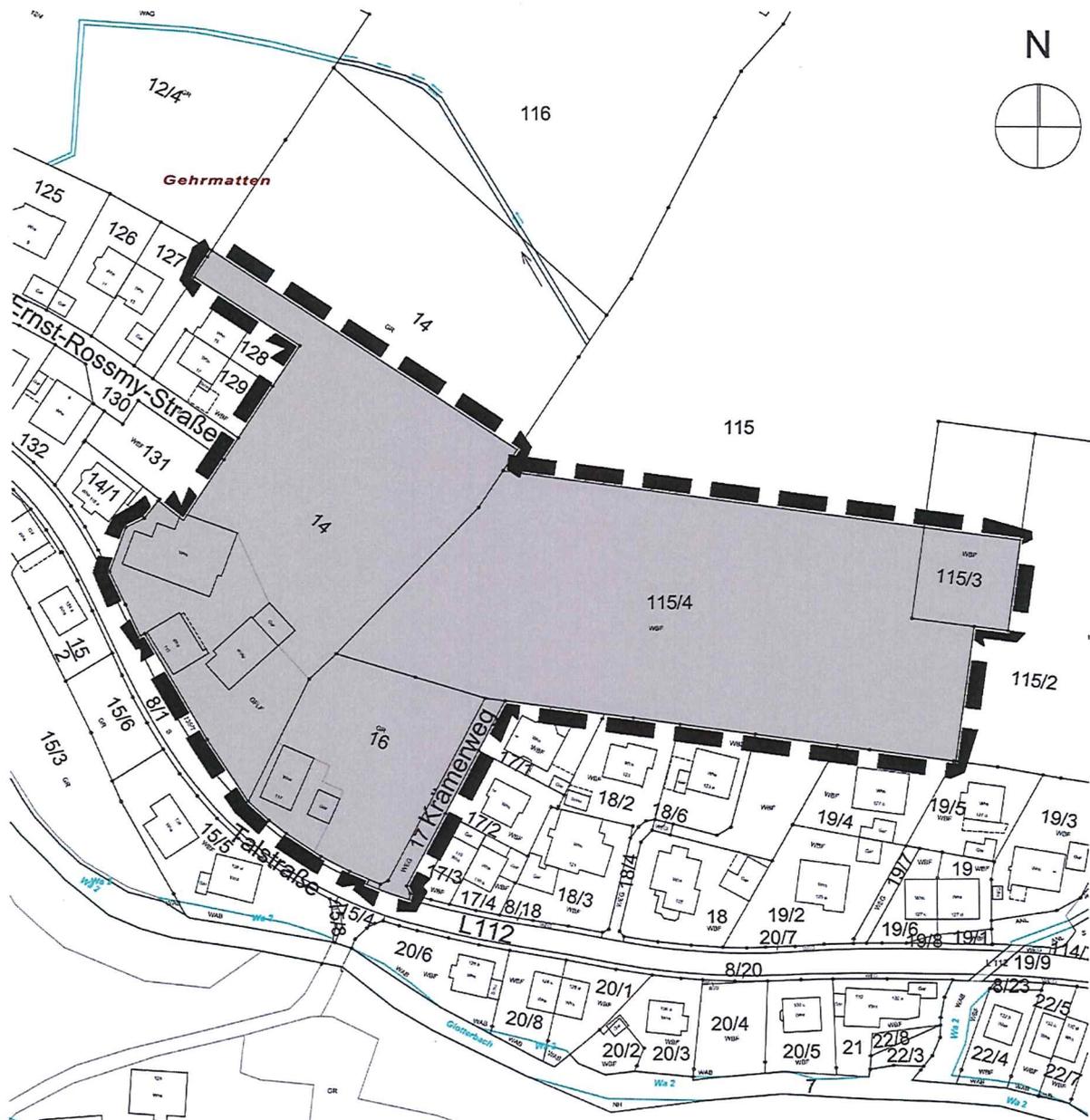
Verfahrensumstellung:

Aufgrund der bisherigen Erhebungen und der damit verbundenen Erweiterung des Geltungsbereiches, kann aller Voraussicht nach das Plangebiet verfahrenstechnisch nicht mehr wie bislang vorgesehen, nach §13b BauGB entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird deshalb im herkömmlichen Verfahren (2-stufig, mit Umweltbericht etc.) aufgestellt. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wurde daher zwischenzeitlich eingeleitet.

Geltungsbereich

- Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bebauungsplan „Gehrmatten“,
- im Süden im Bereich der Flurstücke Nr. 14 und 16 an die Talstraße an, schließt den Krämerweg (Flurstück Nr. 17) mit ein und grenzt im weiteren östlichen Verlauf an die bestehende Wohnbebauung an.
- Im Osten endet es parallel zum Gullerweg in etwa 50 bis 60 m Entfernung zu diesem.
- Die nördliche Abgrenzung folgt im Ostbereich der Nordgrenze des neugebildeten Flurstücks Nr. 115/4 mit gradliniger Verlängerung im Bereich des Flurstücks Nr. 115/3 und im Bereich des Flurstücks Nr. 14 einer Parallelen zur Nordgrenze von Flurstück Nr. 128 (Ernst-Rossmys-Straße 15) ab der Nordostecke von Flurstück Nr. 127 (Ernst-Rossmys-Straße 13).

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der folgende Übersichtsplan:




 Geltungsbereich
 BPL "Hausmatte-Altenvogtshof"

PROJEKT **BEBAUUNGSPLAN**
"HAUSMATTE - ALTENVOGTSHOF"
DER GEMEINDE GLOTTERTAL

KOMMUNE Gemeinde Glottertal
 vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Herbstritt
 Talstraße 45, 76286 Glottertal

PLAN **LAGEPLAN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

MASSSTAB im Original 1:1500

PLANUNGSSTAND 02.06.2022

PLANUNG Arbeitsgemeinschaft Brenner Thiele

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
 Tel 0761 / 120 21 - 0 / Fax 0761 / 120 21 - 20
 e-mail info@brenner-thiele.de

Ziele und Zwecke der Planung:

Das gesamte Plangebiet soll als dörfliches Wohngebiet i.S.v. § 5a BauNVO festgesetzt werden. Der gesamte Bereich außerhalb der Hofstelle soll wie bisher in erster Linie für eine Wohnbebauung genutzt werden. Die Flächen in diesem Planbereich befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Dort sollen wie in dem ursprünglichen Verfahren im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- die Bereitstellung preiswerter Wohnbauflächen, insbesondere für ortsansässige junge Familien oder in Glottertal arbeitende Personen;
- die Bereitstellung von Geschosswohnungsbau für bezahlbares Wohnen breiter Bevölkerungskreise;
- die bedarfsgerechte Mischung von Gebäudeformen;
- die geordnete Einbindung der Bebauung in die umgebende Struktur (Erschließung, Gebäudetypologie, Orts- und Landschaftsbild).

Die Gemeinde verfolgt mit der Erweiterung des bisherigen Plangebiets folgende Ziele:

Die ergänzende Aufnahme der bestehenden Hofstelle mit Gasthaus auf Flurstück Nr. 14 und des Wohnhauses mit Garten im Süden von Flurstück Nr. 16 soll Rechtssicherheit im Bestandsbereich insbesondere im Bereich Immissionsschutz schaffen.

Hierzu gehört insbesondere die Ermittlung, welche Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet „Hausmatte-Altenvogtshof“ im Bestand hervorgerufen werden. Ob auch eine potentielle Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes zu berücksichtigen ist, hängt davon ab, ob bereits im derzeitigen Betriebszustand an der nahe gelegenen Wohnnutzung der einschlägige Beurteilungswert durch die Geruchsbelastung ausgeschöpft oder gar überschritten wird und deshalb der Betrieb bereits aufgrund der Bestandssituation rechtlichen Restriktionen unterliegt. Auf dieser Grundlage ist zu beurteilen, ob durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Hausmatte-Altenvogtshof“ der Betrieb zusätzlich oder erstmalig in seiner Tätigkeit behindert oder eingeschränkt wird. Hierbei soll besonderer Wert darauf gelegt werden, ob und in welchem Umfang nicht eingehauste Anlagen wie Dunglegen hierzu einen wesentlichen Immissionsbeitrag leisten.

Selbst wenn bereits derzeit aufgrund der Bestandssituation rechtliche Restriktionen des Betriebes gegeben sind, schließt dies eine Erweiterung des Betriebes nicht grundsätzlich aus, da durch planerische Maßnahmen und Verbesserung an den bestehenden Anlagen die Einhaltung des Beurteilungswerts auch im Erweiterungsfall möglich sein kann.

Ferner ist die rechtliche Situation des „Betriebes“ zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei ist zu prüfen, ob die nicht landwirtschaftlichen Betriebsteile noch als ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als „Anhängsel“ privilegierter mitgezogener Betriebsteil anzusehen sind oder ob es sich um einen zweiten Betrieb neben dem Landwirtschaftsbetrieb handelt, der nach Umfang und Einkommen dem Landwirtschaftsbetrieb in etwa gleich kommt.

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Hofstelle und deren Emissionen, soll auf die Ausweisungen der in der bisherigen Planung auf der Streuobstwiese (Flurstück Nr. 14) vorgesehenen Wohnbebauung verzichtet werden. Gleichzeitig soll die bisher dort geplante Querspange entfallen. Stattdessen soll es – wie vom Eigentümer im Verfahren angeregt – bei der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben. Ferner geht aus den bisherigen naturschutzfachlichen Erhebungen hervor, dass im Bereich der Obst- und Streuobstwiese auf der Grundlage der bisherigen Planung sowohl naturschutz- wie artenschutzrechtliche Belange in erheblichem Umfang berührt waren. Diese sollen hier entsprechend berücksichtigt und abgewogen werden. Für den über den bisherigen Geltungsbereich hinausreichende Baumbestand (9 m Streifen) gelten die gleichen Ziele.

Glottertal, 10.06.2022

Karl Josef Herbstritt

Karl Josef Herbstritt
Bürgermeister



Angeschlagen am: **15. Juni 2022**

Abgenommen am: