

**BEBAUUNGSPLAN „REHAKLINIK GLOTTERBAD“**  
GEMEINDE GLOTTERTAL – GEMARKUNG OBERGLOTTERTAL

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNGSFASSUNG | 16.05.2024**

**KOMMUNE:**

GEMEINDE GLOTTERTAL

Talstraße 45, 79286 Glottertal

vertreten durch Herrn Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

**PLANUNG:**

ARCHITEKTURBÜRO THIELE

Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Telefon 0761 12021-0 \* Fax 0761 12021-20

E-Mail [info@architekturbuero-thiele.de](mailto:info@architekturbuero-thiele.de)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „REHAKLINIK GLOTTERBAD“  
GEMEINDE GLOTTERTAL – GEMARKUNG OBERGLOTTERTAL  
SATZUNGSFASSUNG 16.05.2024

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1	Erfordernis der Planung .....	4
1.2	Städtebauliche Zielstellungen, Ziele und Zwecke der Planungen .....	5
1.3	Rechtsverhältnisse .....	5
1.4	Verfahrensablauf .....	6
1.5	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	6
1.6	Eingliederung in die Bauleitplanung .....	7
1.7	Verhältnis zum bisherigen VEP / Bebauungsbestand und Neuplanung .....	9
1.8	Überlagerung bestehender Bebauungspläne .....	9
1.9	Bebauungsstruktur .....	10
1.10	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.3	Bauweise .....	13
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	13
2.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	14
2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, .....	
	Natur und Landschaft .....	14
2.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
2.8	Geh, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
<b>3</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>17</b>
3.1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
3.2	Regelungen zu Werbeanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>BODEN</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH UND ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>KOSTENAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>19</b>
	<b>AUSFERTIGUNG</b> .....	<b>19</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rehaklinik Glotterbad“ ist der Antrag der Eigentümerin Deutsche Rentenversicherung (DRV) auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung ihrer geplanten Baumaßnahmen. Die Rehaklinik Glotterbad soll erweitert und in Teilen umgebaut werden. Vorgesehen ist im Wesentlichen der Neubau eines Bettenhauses, der Neubau von Speisesaal / Gymnastik / Gruppenräume und der Neubau der Zentrale. Die Neubauten von Speisesaal und der Zentrale ersetzen dabei Bestandsgebäude. Das Bettenhaus ist eine Erweiterung des Bettenangebotes auf unbebauter Fläche. Hinzukommen sollen eine neue grundstücksinterne Zufahrt sowie die Neuordnung und Erweiterung der Stellplätze.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen dienen der Vorbeugung gesundheitlicher Schäden und der gesundheitlichen Wiederherstellung der Bevölkerung. Damit soll die medizinische Versorgung verbessert und die bestehenden Wartezeiten im Rehabilitationsbereich verkürzt werden. Ergänzend zum öffentlichen Belang der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung sind für die Gemeinde Glottertal von ausschlaggebender Bedeutung:

- Die Sicherung und Fortentwicklung der örtlichen Arbeitsplätze.
- Die Bedeutung der Rehaklinik für den örtlichen Fremdenverkehr.

Die Rehaklinik Glottertal ist mit 150 Arbeitsplätzen einer der größten Arbeitgeber im Ort. Die Berufsfelder reichen von den medizinischen Berufen über Verwaltung und Hauswirtschaft bis zum Handwerk. Rund 40 % der Beschäftigten kommen aus Glottertal selbst. Mit rund 26.500 Gästeunterkünften und ca. 156.000 Übernachtungen im Jahr 2022 (31.600 Ankünfte und 175.500 Übernachtungen vor Corona) stellt der Tourismus einen entscheidenden Wirtschaftsfaktor für Glottertal dar. Der Anteil der Rehaklinik Glotterbad liegt dabei bei rund 39 % der Gesamtübernachtungen.

Der hier bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Reha-Klinik Glotterbad“ diente damals der Errichtung eines Behandlungs- und Bettentraktes und zeigt ergänzend den damaligen Gebäudebestand. Der VEP in seiner bisherigen Form ist abschließend

umgesetzt und trägt die Neuplanung nicht mehr. Er ist nach damaligen Recht aufgrund von § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Eine Änderung oder Teilbearbeitung müsste nach heutigem Baurecht (§ 12 BauGB) in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen und erscheint problematisch hinsichtlich der Frage welches Recht kommt im Einzelnen zur Anwendung.

Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung der neuen Klinikerweiterung in Bauabschnitten bis zum Ende 2027. Um – gegenüber einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - mehr Flexibilität für möglicherweise aus wirtschaftlichen, technischen oder strukturellen Gründen erforderliche Änderungen zu schaffen, wird der hier vorliegende Bebauungsplan als herkömmlicher (Angebots-) Bebauungsplan aufgestellt.

Bis auf Teile des Bachgrundstückes (Flurstück Nr. 10 teilweise, Gemeinde) und den Südabschnitt der Zufahrt zur Schwarzwaldklinik (Flurstück Nr. 5/16 teilweise, Kur und Reha GmbH) stehen alle Flächen im Eigentum der DRV.

## **1.2 Städtebauliche Zielstellungen, Ziele und Zwecke der Planungen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind über die eingangs benannten öffentlichen Belange hinaus im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- die Bereitstellung ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten für die Rehaklinik Glotterbad im bestehenden Klinikareal,
- die geordnete Einbindung der Bauflächenerweiterungen in die bestehende Freiraum- und Grünstruktur,
- die Verbesserung der inneren Erschließung durch eine neue Zufahrt und die Neuordnung und Erweiterung der Stellplätze.

## **1.3 Rechtsverhältnisse**

Da die Neuplanung sowohl baulich noch nicht genutzte Randflächen des bisherigen VEP (Bettenhaus und neue Stellplatzflächen) umfasst als auch neue Flächen (potentielle Ausgleichsfläche im Südosten), wird der Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im herkömmlichen Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und mit Umweltbericht aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen

Verkehrsflächen.

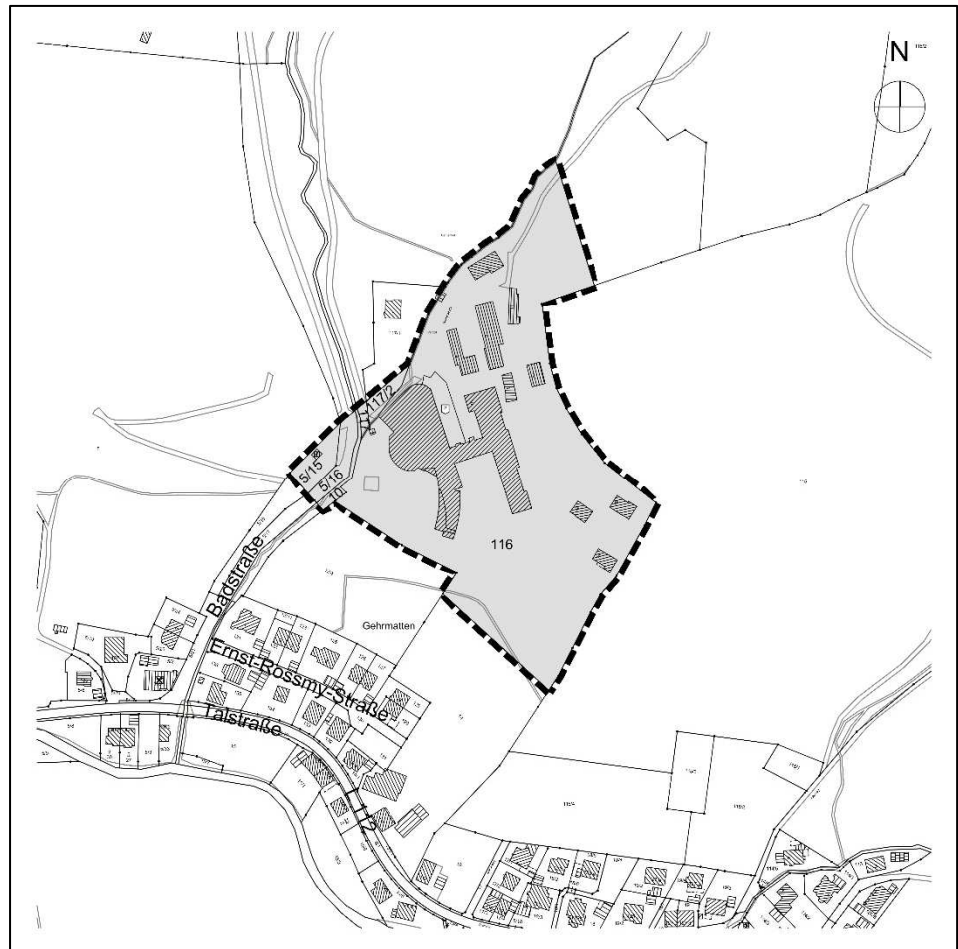
#### **1.4      **Verfahrensablauf****

Aufstellungsbeschluss	am 15.12.2022
Öffentlich bekanntgemacht	am 06.04.2023
Frühzeitige Beteiligung	vom 19.04.2023 bis 19.05.2023
Offenlage	vom 05.02.2024 bis 07.03.2024
Satzungsbeschluss	am 16.05.2024

#### **1.5      **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes****

Der Geltungsbereich überdeckt den bisherigen VEP bis auf den Einmündungsbereich der Zuwegung zur Thure von Uexküll-Klinik (Kur und Reha GmbH) vollständig. Ergänzt ist im Wesentlichen die später in das zentrale Flurstück Nr. 116 der Rehaklinik Glotterbad eingegliederte Wiesenfläche am Südostrand des neuen Geltungsbereichs, sowie eine sich nach Südwesten anschließende schmale Randfläche, die ebenfalls erst nach Aufstellung des VEP in das zentrale Flurstück-Nr. 116 eingegliedert wurde. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flst. Nr. 5/15, Flst. Nr. 5/16 (Teilbereich), Flst. Nr. 10 (Teilbereich), Flst. Nr. 116 (Teilbereich), Flst. Nr. 117 (Teilbereich) und Flst. Nr. 117/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rehaklinik Glotterbad“ ergibt sich aus dem nachstehend abgebildeten Übersichtsplan.



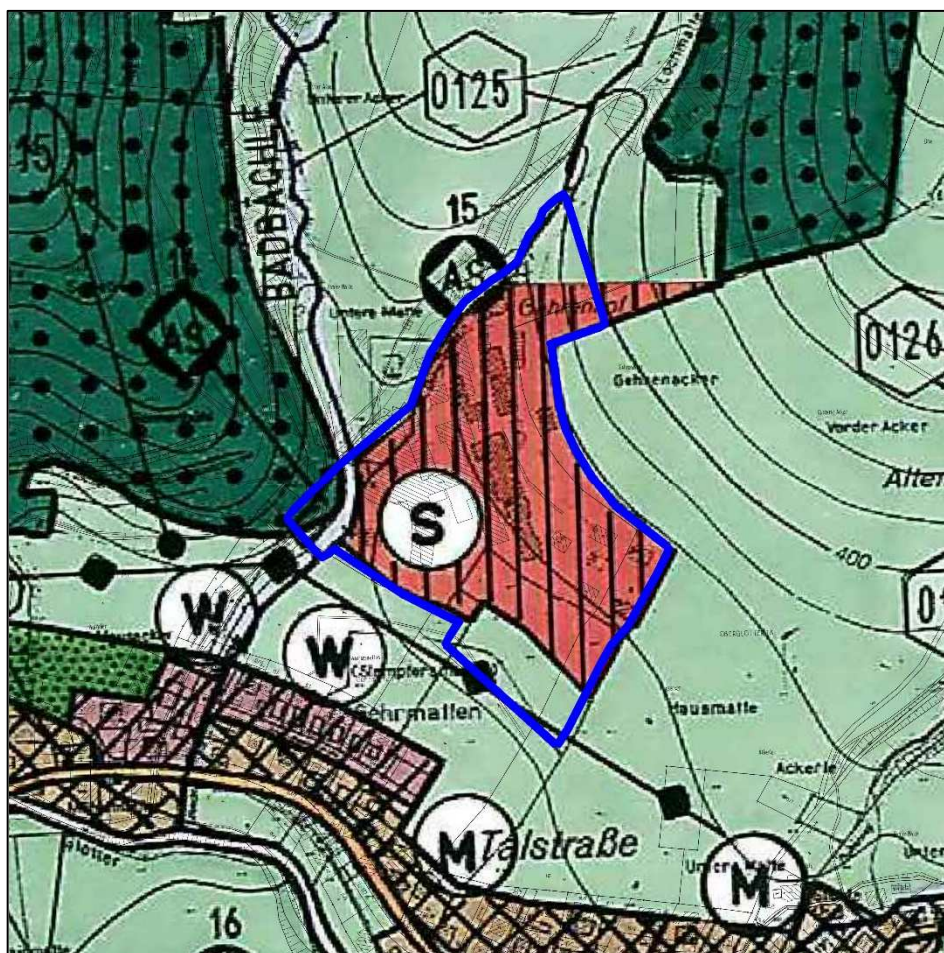
Darstellung: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 1.6 Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist im Sinne von § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit in den Bebauungsplan einbezogen ist im Wesentlichen der nach Aufstellung des VEP „Reha-Klinik Glotterbad“ nachträglich von der Deutschen Rentenversicherung zugekaufte und dem Flurstück 116 zugeschlagene Wiesenbereich südlich der im VEP ausgewiesenen Liegewiese (Tiefe zwischen 33 m bis 40 m, Länge ca. 95 m). Weiterhin wurde am Nordrand des Planbereiches eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Dreiecksfläche im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes, wie im bisherigen VEP, miteingeschlossen. Die hier vorliegende Abweichung zum FNP ist geringfügig. Die in den Bebauungsplan dort miteinbezogene Fläche entspricht der dortigen Topografie und ist nur unwesentlich größer als das nicht in Anspruch genommene Dreieck der Sonderbaufläche „Klinik“ des Flächennutzungsplanes. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes.

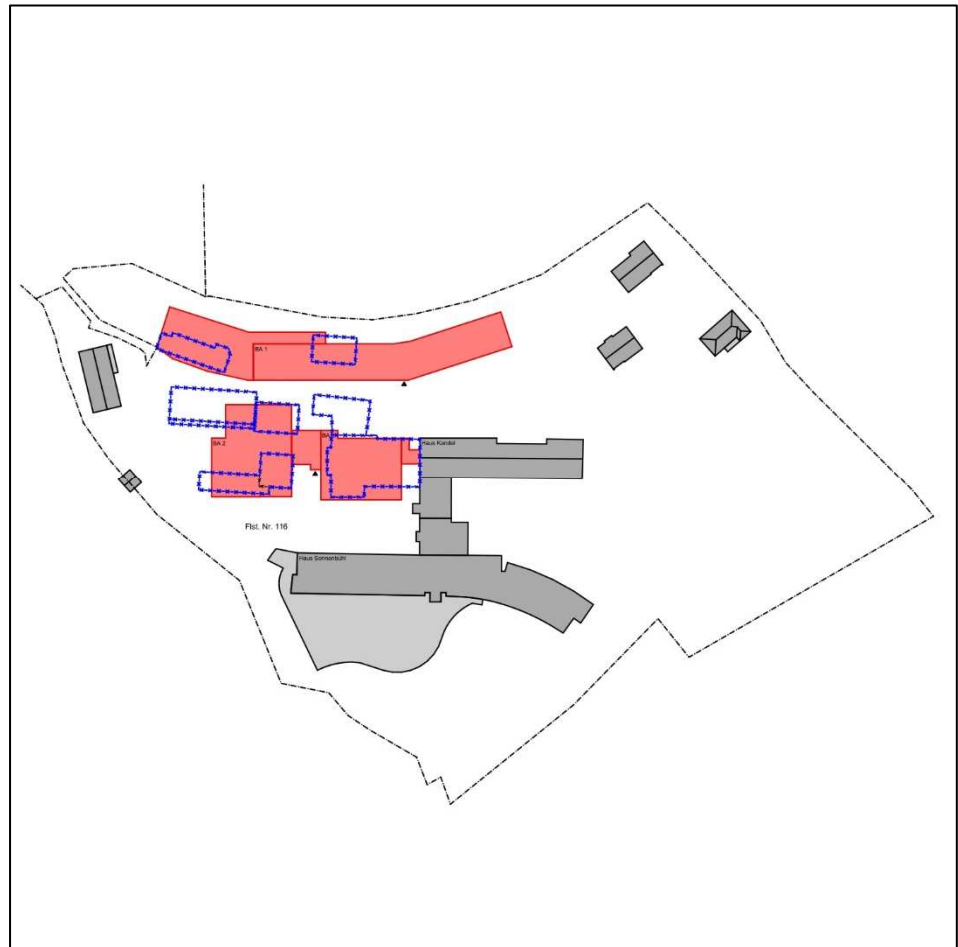


Darstellung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 29.08.2002



### 1.7 Verhältnis zum bisherigen VEP / Bebauungsbestand und Neuplanung

Dargestellt sind in grau der verbleibende Gebäudebestand, blau umrandet, die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und rot, die vorgesehenen Neubauten.



Darstellung: Übersicht Neubau / Bestand Flst. Nr. 116 des Büro FG Architekten und Sachverständige GmbH

### 1.8 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Reha-Klinik Glotterbad“, in Kraft getreten am 16.08.1995 wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Rehaklinik Glotterbad“ überlagert und tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Rehaklinik Glotterbad“ außer Kraft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Reha-Klinik Glotterbad“ wird durch einen entsprechenden Vermerk als überlagert und aufgehoben gekennzeichnet.

Weitere Bebauungspläne sind weder betroffen noch grenzen solche an den Planbereich an.

### **1.9 Bebauungsstruktur**

Der Planbereich ist weitgehend bebaut, die vorhandene, rehakliniktypische Gebäudestruktur wird lediglich fortentwickelt. Dazu wird durch die überbaubaren Flächen im nördlichen Bereich die Möglichkeit, die dort gelegenen Gebäude zu erweitern und umzubauen, verbessert.

### **1.10 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Klinikareal ist hinsichtlich Verkehr, Ver- und Entsorgung vollständig über die Badstraße erschlossen. Die interne, zum Teil für weitere Grundstücke genutzte, Wegeführung bleibt unverändert, ebenso die Andienung der Klinik über eine Privatstraße. Lediglich die Zufahrt zur internen Erschließung wird von der Badstraße aus neu angelegt.

Der Rehaklinik sind derzeit 168 Stellplätze bauordnungsrechtlich zugeordnet, diese befinden sich zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches entlang der südlich gelegenen Zufahrtsstraße und nordwestlich direkt angrenzend an den Planbereich. Im Bebauungsplan werden im Bereich von zwei bereits für ergänzende Stellplätze genutzten Teilflächen, durch Erweiterung der bisherigen Flächen, zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten geschaffen. Gemeinsam mit der Festsetzung, Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichten zu können, besteht die Möglichkeit, die in der Hochbauplanung angedachte Anzahl von weiteren (über den genehmigten Stand hinaus) 80 Stellplätzen unterzubringen. Auf die Anordnung von Parkdecks oder Parkhäusern im Bereich der Stellplatzflächen wird wegen der exponierten Lage und dem daraus resultierenden Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild verzichtet. Die Konzeption, die inneren Fahrbewegungen zu minimieren, wird unverändert beibehalten.

Grundsätzlich ist die Klinik bestrebt, die Anreise der Patienten mit eigenem PKW zu mindern. Durch den Bushalt am südlichen Ende der Badstraße besteht die Möglichkeit, den ÖPNV zu nutzen. Netzanbindung und Frequenz sind jedoch bislang mangelhaft. Es bestehen Überlegungen durch ergänzende Shuttlebusse seitens der Klinik die Situation zu verbessern.

Für die Rehaklinik Glotterbad ist eine kundeneigene Trafostation auf eigenem Grundstück vorgesehen, die ausschließlich die Klinik selbst versorgt. Der bisherige Trafostandort auf Flurstück-Nr. 5/13 soll von Netze-BW übernommen werden und ist entsprechend als Versorgungsfläche festgesetzt.

Im Übrigen ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Veränderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung, ausgenommen solche, die der inneren Grundstückserschließung / Baumaßnahme selbst zuzuordnen sind.

## **2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der größte Teil des Planbereiches wird entsprechend dem hier vorliegenden Bestand als Sondergebiet mit der Nutzungsart Klinik festgesetzt. Dabei wird der Nutzungsumfang entsprechend der bereits bestehenden Anlagen und Einrichtungen auf folgende Bereiche beschränkt:

- Rehakliniken
- Anlagen und Einrichtungen für die medizinische und berufliche Rehabilitation und Prävention,
- Arzt- und Massagepraxen sowie vergleichbare Einrichtungen des Gesundheitswesens
- Betriebswohnungen für Inhaber und Personal (Sicherung über Baulast).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion des Klinikareals bleibt sie deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Sondergebieten von 0,8. Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (Haupt- und vorstehend genannte weitere Anlagen zusammen) von maximal 0,5 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO). Die Festsetzung trägt den baulichen Erfordernissen der Rehaklinik einerseits und den zu Erholung der Nutzer notwendigen Freiraumgestaltung wie der landschaftlichen Einbindung andererseits ausreichend Rechnung. Die Festsetzung wurde zugunsten des Erholungswertes und der landschaftlichen Einbindung gegenüber der frühzeitigen Beteiligung reduziert.

Zur Einbindung der möglichen baulichen Ergänzungen in die Topografie wie in den baulichen Bestand wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Ausgehend von einem Kernbereich mit maximal 4 Vollgeschossen, der sowohl die bestehenden beiden Bettenhäuser einschließlich ihres Verbindungsbaus wie den Neubau eines weiteren Bettenhauses umfasst, wird nach Nordwesten ein Bereich mit maximal 3 Vollgeschossen angegliedert. Dieser umfasst die neu geplanten zentralen Einrichtungen (Verwaltung, Behandlung, Speisesaal, Gymnastikhalle, Anlieferung, usw.) und die bestehende Tagesklinik Gehrenstr. 3 am Nordwestrand des Planbereiches. Nach Norden, Südosten und Südwesten schließen sich voneinander getrennte flachere Randbereiche mit maximal 2 Vollgeschossen an. Die nördliche schließt an den neuen Bettentrakt an und stuft diesen baulich ab, die südöstliche umfasst sowohl die bestehenden drei Einzelgebäude wie den südlich anschließenden Grundstücksbereich mit dem dortigen Stellplatzschwerpunkt und die südwestliche Zone nimmt insbesondere das bestehende Hallenbad auf.

Um die Gebäude städtebaulich in die von Süd nach Nord zum Teil stark ansteigende Hangsituation einzubinden, wird über die Angabe der maximalen Vollgeschossanzahl hinaus die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Topografie, den Gebäudebestand und die bauliche Erweiterung der Klinik und setzt die bisher schon bestehende Staffelung der Gebäude am Hang fort.

Für die einzelnen Baufenster erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe mit der Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe durch Eintrag in die

entsprechenden Baufenster. So wird der hier vorliegenden Hangsituation Rechnung getragen und wie bisher auch eine Staffelung der bestehenden Gebäuden im Zusammenspiel mit den geplanten Gebäuden erreicht.

### **2.3 Bauweise**

Um größere Baukörper im Sinne einer flächensparenden Bauweise zu ermöglichen ist es notwendig, die Baukörperlängenbegrenzung der offenen Bauweise in den Baufenster der bestehenden Klinikgebäude, sowie der neu geplanten zu überschreiten. Hier wird daher die abweichende Bauweise festgesetzt.

In den Baufenstern der bestehenden kleineren Gebäude wird die offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig – festgesetzt.

### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**2.4.1** Die überbaubare Fläche für das große, verzweigte Hauptgebäude der Rehaklinik wird bei den Bestandsgebäuden eng gefasst und um eine großzügig bemessene Erweiterungsfläche für die Neubauten von Speisesaal / Gymnastik / Gruppenräume und Verwaltung ergänzt. In diesem Bereich erfolgt die Umsetzung in Bauabschnitten bis Ende 2027 und erfordert hier mehr Flexibilität für möglicherweise aus wirtschaftlichen, technischen oder strukturellen Gründen erforderliche Änderungen der Hochbauplanung. Auch das Baufenster für das neue Bettenhaus im Norden des Klinikareals wurde aus diesen Gründen großzügiger bemessen. Für die 3 bestehenden Einzelhäuser im Südosten, sowie des Gebäudes im Norden wurden die überbaubaren Flächen wieder nahe am Bestand geführt, um die großzügigen Freiflächen auf dem Areal der Rehaklinik soweit wie möglich zu erhalten.

**2.4.2** Um den ruhenden Verkehr der Klinik wie bisher auch möglichst weitgehend unterirdisch unterzubringen, ohne hierfür gleichzeitig ein Baufeld ausweisen zu müssen, wird die Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mittels Tiefgarage zugelassen. Auch für den Verbindungsgang zwischen dem neuen Bettenhaus im Nordosten des Gebietes und westlichen Klinikgebäuden ist eine Unterbauung auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Alle hier zulässigen Unterbauungen sind, sofern sie nicht von anderen

zulässigen Nebenanlagen wie z.B. Terrassen oder Wegen eingenommen werden, dauerhaft zu begrünen.

## **2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in der gesamten Sondergebietsfläche innerhalb und außerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Es ist somit auch möglich, die für das Gebiet notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets selbst dienen, und seiner Eigenart nicht widersprechen und Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Garagen (Ausnahme: Stellplätze, die nur überdacht und sonst allseits offen sind) sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Offene sowie überdachte Fahrradabstellplätze können im Gegensatz dazu auf der gesamten Sondergebietsfläche untergebracht werden, um auch hier eine möglichst hohe Flexibilität zu erreichen. Offene Kfz-Stellplätze und überdachte, sonst allseits offene Kfz-Stellplätze werden, soweit diese nicht innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, auf eigens dazu vorgesehene Flächen begrenzt. Damit soll der innere Bereich von Stellplätzen aus schalltechnischen wie optischen Gründen freigehalten werden. Für die in § 23 KlimaG verankerte Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bestehen, im Bereich der überbaubaren Flächen wie den vorgenannten Stellplatzflächen, ausreichende und geeignete Möglichkeiten zur Umsetzung.

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

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Plangebiet zwei Entwicklungsflächen (F1 und F2) vorgesehen. Weiterhin sind zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern sowie zur Außenbeleuchtung und Dachbegrünung getroffen. Die getroffenen Bestimmungen dienen maßgeblich der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie dem Artenschutz.

**2.6.1** Die Entwicklungsflächen F1 und F2

Beide festgesetzte Flächen dienen mit den dort festgesetzten Maßnahmen der ökologischen Aufwertung der bisherigen Wiesenstandorte. Die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Fläche F1 sind darüber hinaus so gestaltet, dass sie im Bereich des Artenschutzes, insbesondere als Ersatzhabitat für Hirschkäfer wirksam werden können. Für die Fläche F2 gilt dies in analoger Weise für Zauneidechsen. Für den in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesondert geregelten Artenschutz sind auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung (Galalplan Kurz vom 26.10.2023) weitergehende Hinweise in den Bebauungsplanvorschriften getroffen.

**2.6.2** Reduzierung der Flächenversiegelung

Boden ist ein nicht vermehrbare Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a (2) BauGB dient die Begrenzung der Flächenversiegelungen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

**2.6.3** Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

**2.6.4** Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich Strukturen, die von besonders und streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden könnten. Zum Schutz dieser Arten, bspw. durch eine Anlockung und Fallenwirkung, werden geeignete Lampen und Vorgaben hinsichtlich der Ausrichtung festgesetzt, mit denen hinreichend sicher gestellt werden kann, dass diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aufgrund der hochwertigen Umgebung werden zudem Maßnahmen zur Begrenzung der Nutzungsdauer der Außenbeleuchtung, um störende Lichtimmissionen zu vermeiden, festgesetzt, soweit nicht andere Gründe, bspw. Sicherheitsbedürfnisse entgegenstehen. Ergänzend ist auf die gesetzliche Beschränkung von Fassadenbeleuchtungen hingewiesen.

**2.6.5** Dachbegrünung

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Bestimmungen zur Dachbegrünung getroffen.

**2.6.6** Fenster- und Außenverglasungen

Zur Minderung des Vogelschlagrisikos sind Festsetzungen für Außenverglasungen getroffen.

**2.6.7** Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Weiterhin sind Festsetzungen zur Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser getroffen, die für den Fall, dass keine oder nur eine teilweise Versickerung erfolgt, die Belastung der Gewässer begrenzt.

**2.7** **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung der neu geplanten Stellplatzflächen sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Diese dienen sowohl der Beschattung der Parkplätze wie auch dem Sichtschutz zur offenen Landschaft. Ebenso sind entlang der Zufahrt im südlichen Planbereich Pflanzgebote festgesetzt.

**2.8** **Geh, Fahr- und Leitungsrechte**

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die gemeinsame Nutzung der jeweiligen technischen Infrastruktur und privaten Wegeflächen. Die zugrunde liegenden Verknüpfungen sind Folge der historischen Entwicklung des Planbereiches und seiner Umgebung.



### **3 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **3.1.1 Dächer**

Entsprechend der Nutzungsanforderungen der Klinikgebäude und der notwendigen Höhenbegrenzung sind hier für diese Gebäude bis auf einen Teilbereich, flache Dachneigungen festgesetzt welche zu begrünen sind. Dies ist vor allem aus klimatischen und gestalterischen Gründen wie der Oberflächenrückhaltung festgesetzt. Die übrigen Dachneigungen richten sich nach dem Bestand.

##### **3.1.2 Fassaden**

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz im Gebiet selbst, sowie der optischen Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

#### **3.2 Regelungen zu Werbeanlagen**

Die zu den Werbeanlagen getroffenen Bestimmungen zielen darauf aufdringliche Werbung in dem hier landschaftlich exponiert gelegenen Sondergebiet zu vermeiden. Die Begrenzung der Werbeanlagen in Gestaltung, Größe und Lage, dient der Einbindung der Werbeanlagen in die Gebäudestruktur und der Einbindung des daraus insgesamt entstehenden Erscheinungsbildes des Sondergebietes in die Landschaft.

### **4 BODEN**

Das Planungsgebiet liegt in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Dies hat Einfluss auf den Umgang mit Erdaushub. Nähere Hinweise dazu sind den Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

Weiterhin ist der Standort der ehemaligen Eigentankstelle der Klinik Glotterbad gekennzeichnet, so dass im Fall von Baumaßnahmen dort entsprechende Beprobungen veranlasst werden können. Gleiches gilt für den Standort der ehemaligen Schießanlage Sonnenbühl.

Archäologische Kulturdenkmale sind im Bereich des Bebauungsplanes „Rehaklinik Glotterbad“ nicht kartiert.

Kriegsereignisse, die auf im Boden verbliebene Kampfmittel schließen lassen, sind hier nicht bekannt. Der gesamte Planbereich ist seit langem bebaut, so dass hier Baurecht besteht. Eine grundsätzliche Änderung der Rechtsverhältnisse ergibt sich somit nicht, so dass eine weitergehende Vertiefung hier entbehrlich erscheint, bzw. der Prüfung im Rahmen der Hochbauplanung vorbehalten bleibt.

#### **5 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH UND ARTENSCHUTZ**

Die Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen und bodenrechtlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen des separat gefassten Umweltberichtes mit integrierter Artenschutzfachlicher Prüfung (ASP). Zur Kompensation des trotz der Aufwertungsmaßnahmen in den Teilflächen F1 und F2 verbleibenden Defizites werden zwei geeignete externe Ausgleichsflächen, die im Eigentum der DRV stehen, beigezogen und über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer gesichert.

#### **6 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Diese kann hier gemäß § 50 UVPG entfallen, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

#### **7 KOSTENAUSWIRKUNGEN**

Die Eigentümerin, die Deutsche Rentenversicherung (DRV), hat die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zur Verwirklichung ihrer geplanten Baumaßnahmen beantragt und trägt alle Planungs- und Gutachtenskosten. Alle baulichen Maßnahmen und Erschließungsmaßnahmen sind der Eigentümerin zugeordnet und werden von dieser erstellt und kostenmäßig getragen.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtflächen von ca. 3,84 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Geltungsbereich	ca. 38.388 m <sup>2</sup>	=	100,0 %
Sondergebiet Klinik	ca. 36.669 m <sup>2</sup>	=	95,5 %
Versorgungsfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	=	0,2 %
Private Verkehrsfläche	ca. 419 m <sup>2</sup>	=	1,1 %
Private Grünfläche	ca. 858 m <sup>2</sup>	=	2,2 %
Wasserfläche	ca. 317 m <sup>2</sup>	=	0,8 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	=	0,2 %

Der Gemeinderat hat am 16.05.2024 die Satzung über den Bebauungsplan „Rehaklinik Glotterbad“ bestehend aus den Bauvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Glottertal, den .....  
(Siegel) Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

## AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Glottertal, den .....  
(Siegel) Bürgermeister Karl Josef Herbstritt

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom .....

Gemeinde Glottertal, den .....  
(Siegel) Bürgermeister Karl Josef Herbstritt