

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
3	VER- UND ENTSORGUNG .....	6
4	LÄRMSCHUTZ .....	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	8
5.5	Private Grünflächen .....	8
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
5.7	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
6.2	Werbeanlagen.....	10
6.3	Einfriedungen und Mauern .....	11
6.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
6.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	11
7	UMWELTBERICHT.....	11
8	BODENORDNUNG.....	12
9	KOSTEN.....	12
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände der ehemaligen Gschwandersäge, die ihren Betrieb 2006 eingestellt hat. Von den hochbaulichen Anlagen ist noch die Sägewerkshalle auf dem Grundstück FSt. Nr. 56/8 vorhanden. Ebenso besteht noch das kleine eingeschossige Verwaltungsgebäude. Die umfangreichen baulichen Anlagen des ehemaligen Sägewerks wie der Portalkran sind inzwischen abgebaut, teilweise sind noch die Fundamente vorhanden. Mit dem Rückbau des Sägewerks ist die Genehmigung erloschen. Die Zulässigkeit von weiteren Vorhaben zur Nachnutzung der Brachfläche richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gelände als Gewerbefläche dargestellt.

Bereits im Jahr 2012 hat die Gemeinde Glottertal ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um eine Genehmigungsgrundlage für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Nachdem mit den damaligen Eigentümern keine Einigung über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erzielt werden, wurde das Verfahren im Jahr 2017 eingestellt.

Inzwischen hat die Firma Forst Schmieder GmbH das Areal der ehemalige Sägewerksgelände erworben und ihren Firmensitz dort eingerichtet. Die Firma erbringt Forst- und Landschaftspflegeleistungen aller Art, insbesondere von Holzeinschlag, Fällgreiferarbeiten, Problemfällung, Stockfräsen, Rodungen, Baufeldräumung sowie Baggerarbeiten.

Das private Firmengelände mit der bestehenden Halle bietet ausreichend Raum für die Unterbringung weiterer Unternehmen. Deshalb möchte die Familie Schmieder das Gelände neu ordnen und entsprechend der vorliegenden Nachfrage im Sinne eines Forst- und Handwerkerparks entwickeln. Die Vermietung von Flächen und Räumlichkeiten an weitere überwiegend einheimische Betriebe entspricht auch der Zielsetzung der Gemeinde und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Gemeinde Glottertal möchte die Entwicklung unterstützen und als Genehmigungsgrundlage hierfür einen Bebauungsplan aufstellen. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

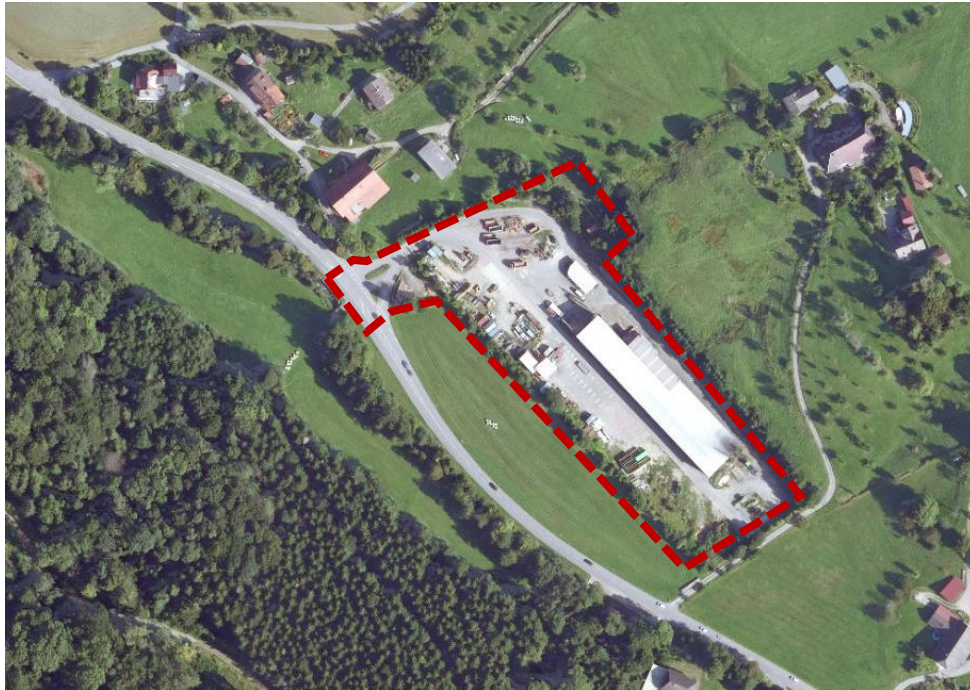
- Entwicklung und Mobilisierung einer Brachfläche
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des Forst- und Landschaftspflegebetriebs
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Glottertal, nördlich der Landesstraße L112 bzw. Talstraße. Es befindet sich inmitten der typischen Kulturlandschaft des Südschwarzwalds und ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Gehöften.

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die L112 und wird von dieser über eine bestehende Grundstückszufahrt erschlossen. Abweichend von den bestehenden Grundstücksgrenzen sollen in Abstimmung mit dem Nachbarn an der südöstlichen Grenze 6 m an den Nachbar abgegeben werden, womit der bestehenden Hauszufahrt mehr Raum gegeben wird. Im Gegenzug kann die südwestliche Grundstücksgrenze zugunsten der Randeingrünung und Böschungsgestaltung um ca. 2 m nach Südwesten verschoben werden.

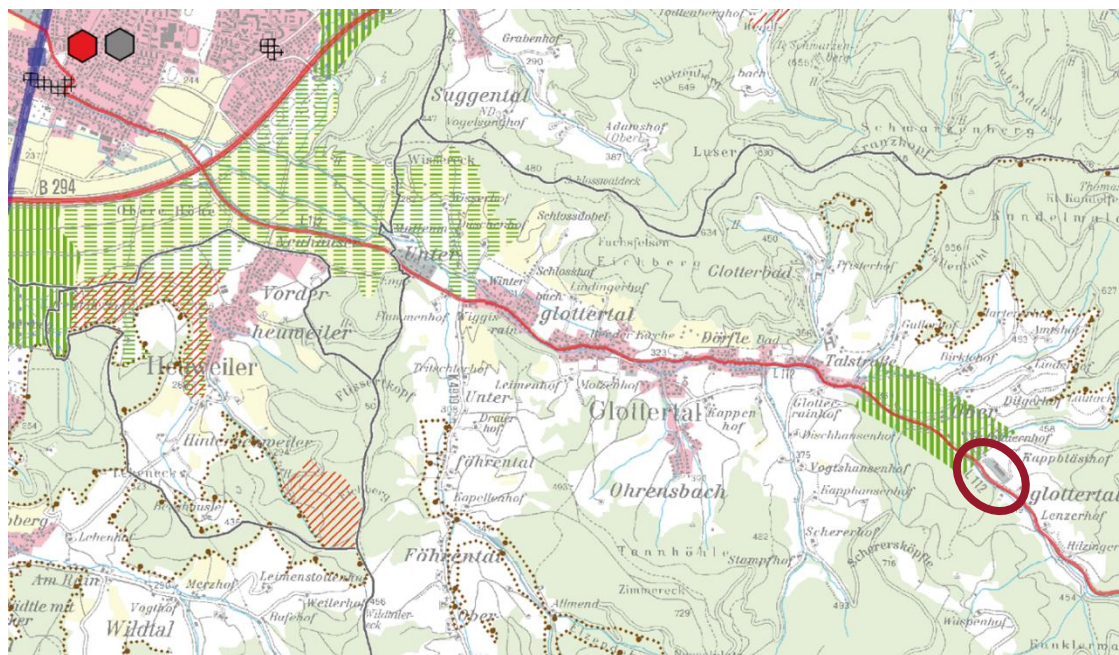
Die Grundstückszufahrt steigt von Südwesten nach Nordosten deutlich an. Das ehemalige Werksgelände mit der bestehenden Sägehalle steigt leicht in östlicher Richtung an und liegt ca. 5 m über der Landesstraße L112.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets in rot (Quelle: LUBW)

### 1.3 Regionalplan

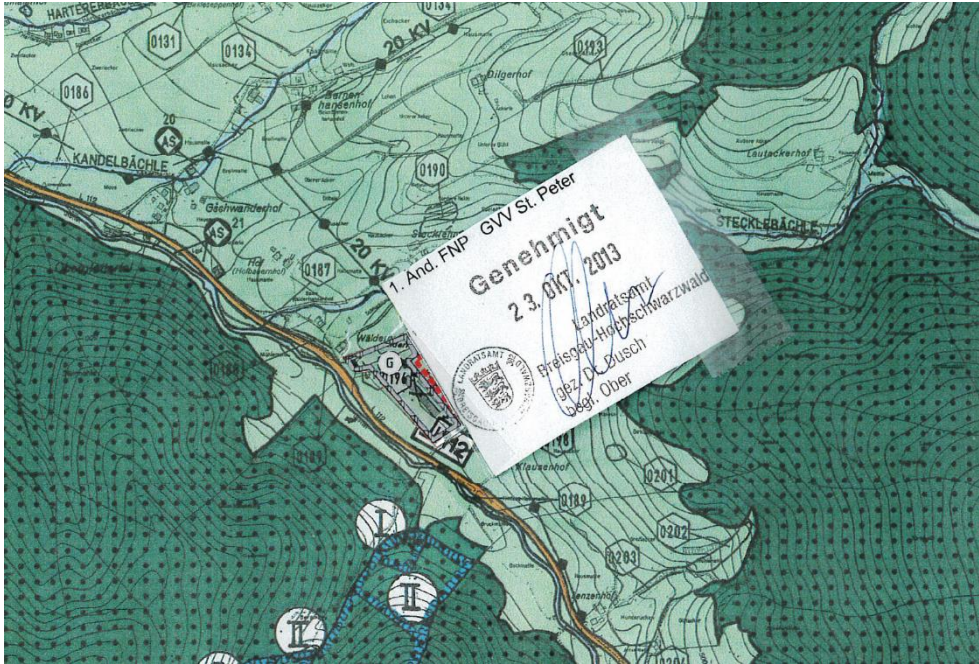
Der Regionalplan Südlicher Oberrhein stellt für den Planungsraum Siedlungsfläche Gewerbe dar. Freiraumschützende regionalplanerische Belange wie ein Grünzug oder eine Grünzäsur sind durch die Planung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) St. Peter mit den Gemeinden St. Peter, St. Märgen und Glottertal stellt für die betroffene Fläche bereits eine Gewerbebaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV St. Peter (ohne Maßstab)

#### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und einer Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB aufgestellt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert.

##### Verfahrensablauf

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 16.05.2024                      | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Gschwandersäge“.  |
| 19.12.2024                      | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| _____ bis _____                 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.  |
| Anschreiben vom _____ bis _____ | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.   |

_____	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
_____ bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Areal Gschwandersäge“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Areal der Gschwandersäge wurde durch die Sägewerksnutzung komplett überformt und intensiv genutzt. Grundlage für die Bebauungsplanänderung bildet das vorherrschende Gelände des ehemals genehmigten Sägewerks mit den verbliebenen Gebäuden und teilweise befestigten Freiflächen. Im Interesse der neuen Eigentümerin und der Gemeinde soll das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt und im Sinne des Flächensparens effizient genutzt werden. Hierfür bieten die bestehenden Strukturen ideale Voraussetzungen. Gleichzeitig soll neben den ökologischen Aspekten insbesondere dem wertvollen Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Das Privatgelände soll sich zu einem Forst- und Handwerkerpark entwickeln und hierfür neu geordnet werden. Durch Untervermietung von Räumlichkeiten und Freiflächen kann der hohen Nachfrage entsprochen und auf die Ausweisung neuer Flächen an anderer Stelle verzichtet werden.

Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Landesstraße L112. Der Anschluss ist leistungsfähig und sicher ausgebaut und bleibt unverändert erhalten. Da es sich auch zukünftig um ein privates Gewerbegrundstück handeln wird, kann auf eine öffentliche innere Erschließung verzichtet werden. Dennoch soll eine Parzellierung und Untervermietung von unabhängigen Einheiten ermöglicht werden. Deshalb ist eine Umfahrung der bestehenden Halle als Grundprinzip der inneren Erschließung vorgesehen. Großflächige Wendeflächen können damit vermieden und die Erschließungssicherheit erhöht werden.

Die Gewerbeflächen werden zukünftig klar abgegrenzt und sollen nur im notwendigen Umfang und nutzungsabhängig befestigt werden. Die nahezu ebene Gewerbefläche wird durch eine Randeingrünung umsäumt. Innerhalb der randlichen Grünflächen werden die vorhandenen Böschungen vervollständigt, gesichert und stellenweise durch Natursteinmauern ergänzt. Die Grünflächen sollen in Anlehnung an die strukturierte Landschaft mit Gehölzen bepflanzt werden.

Die Gebäude sollen in Holzbauweise errichtet bzw. mit einer Holzfassade ausgestattet werden, damit sie sich harmonisch in das ländliche Landschaftsbild einfügen. Durch die vorgesehenen Anpflanzungen wird die Einsehbarkeit von der Landesstraße eingeschränkt. Auf einen vollständigen Sichtschutz durch eine massive Randeingrünung soll jedoch zugunsten des offenen Landschaftsbilds verzichtet werden.

Zur Regenwasserrückhaltung und Verdunstung werden die Dachflächen extensiv begrünt. Zudem soll innerhalb der Grünfläche im Einfahrtsbereich eine Regenwasser-

rückhaltung erfolgen. Durch das integrierte Entwässerungskonzept kann der Regenwasserabfluss in die Vorflut minimiert werden.

### 3 VER- UND ENTSORGUNG

Vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH wurde in Abstimmung mit den Projektbeteiligten ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept soll die schadlose und zeitgemäße Entwässerung im Trennsystem nach dem Stand der Technik sicherstellen. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren präzisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird über einen neuen SW-Kanal an den bestehenden SW-Kanal in der Talstraße angeschlossen. Da von einem geringen SW-Anfall ausgegangen werden kann, wird die Kapazität des bestehenden SW-Kanals als ausreichend angesehen.

Für die Regenwasser-Entwässerung des Gebiets sind die Zielvorgaben zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts zu berücksichtigen und hierbei sämtlichen Aspekten des natürlichen Wasserhaushalts (Ableitung, Versickerung/Grundwasserneubildung und Verdunstung) Rechnung zu tragen.

Die unbelasteten RW-Abflüsse der Außengebiete (AG), Böschungen und Dachflächen sollen oberflächennah oder durch bestehende bzw. neu zu erstellenden RW-Leitungen abgeführt und in die Glotter als Vorfluter eingeleitet werden. Die AG-Abflüsse können oberhalb des Baugebiets mit einem Auffanggraben abgefangen und dann gemeinsam mit den beiden vorhandenen Quellzuflüssen zum Projektgebiet Richtung Glotter abgeleitet werden.

Die belasteten Regenwasserabflüsse der Lager- und Verkehrsflächen werden möglichst getrennt gesammelt und vor der Einleitung in den Vorfluter behandelt. Alternativ ist auch eine gemeinsame Ableitung und Behandlung mit den unbelasteten RW-Abflüssen denkbar. Um die natürliche Eigendynamik der Glotter gemäß LfU-Leitfaden zu erhalten und nachteilige Auswirkungen auf die Gewässermorphologie zu vermeiden, kann eine Rückhaltung im Zufahrtbereich realisiert werden.

Eine technische Versickerung der RW-Abflüsse als Alternative zur Einleitung in den Vorfluter ist aufgrund der zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Daten zu den vorherrschenden Bodenverhältnissen und Bodenbelastungen nicht vorgesehen. Auch gemäß der natürlichen Wasserbilanz im Bestand spielt die Versickerung eine untergeordnete Rolle.

Da die undurchlässige Fläche im Plangebiet nur geringfügig von dem abweicht, was bereits im Bestand an undurchlässiger Fläche vorliegt und dieses Verhältnis durch Maßnahmen wie z.B. Gründächer weiter verbessert werden kann, sind im Falle eines Starkregenereignisses keine negativen Auswirkungen für die Unterlieger entlang der Glotter und somit keine Verschlechterung hinsichtlich des Hochwasserschutzes der Unterlieger zu erwarten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung.

Für die Löschwasserversorgung steht der Hydrant im Einmündungsbereich der Zufahrt Gschwandersäge und Wälderhansenhof mit einer Löschwassermenge von 22 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Um die weitere Löschwasserversorgung zu sichern, ist geplant, weitere Löschwassermengen aus der Glotter zu beziehen.

## 4 LÄRMSCHUTZ

Vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wurde im März 2024 ein erster Zwischenbericht vorgelegt. Dieser kommt zu dem vorläufigen Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnlagen durch den Gewerbelärm des geplanten Betriebs nicht überschritten werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die gewerblichen Tätigkeiten nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) auf den Winterdienst beschränken. Zur Offenlage wird eine vollständige schalltechnische Untersuchung vorgelegt.

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden dabei verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen die Versorgungsbereiche in der Ortsmitte der Gemeinde Glottertal geschützt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn es Einzelhandel betrifft, der unter das sogenannte Handwerkerprivileg fällt. So soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebs an dem jeweiligen Standort ihre Produkte auf 5 % der Geschossfläche bzw. auf maximal 100 m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen. Diese müssen sich jedoch dem jeweiligen Betrieb funktional und in der Grundfläche eindeutig unterordnen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht zulässig, da die für die Gemeinde Glottertal wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbegebiete der Gemeinde Glottertal auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der damit zu erwartenden Immissionen nicht zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine zweckmäßige Auslastung der wertvollen Fläche für gewerbliche Nutzungen. Im GE1 ist eine maximale GRZ von 0,5 zulässig. Die Unterschreitung des Orientierungswerts nach BauNVO ergibt sich aus der Einbeziehung des Zufahrtsbereichs in das GE1. Im GE2 und GE3 ist eine maximale GRZ von 0,7 festgesetzt. Dies entspricht fast dem Orientierungswert nach BauNVO und ermöglicht die vorgesehene hochbauliche Entwicklung.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Die hohe Versiegelung wird für Rangier-, Arbeits- und Lagerflächen, Zufahrten, etc. der gewerblichen Nutzungen benötigt. Die festgesetzten privaten Grünflächen nehmen einen Anteil von rund 25% der Grundstücksfläche in Anspruch und kompensieren die hohe

Ausnutzung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen. In der Gesamtbetrachtung liegt die Dichte­ziffer damit bei ca. 0,75.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird, gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante, in Meter über Normalhöhen­null (NHN) festgesetzt. Im GE1 entspricht dies einer maximalen Höhe von ca. 15 m im Nordwesten und 13 m im Südosten. Damit wird die bestehende Sägewerkshalle auf dem Grundstück FlSt. Nr. 56/8 gesichert und entsprechende Sanierung bzw. Erweiterungen ermöglicht.

Im GE2 wird die zulässige Höhe auf ca. 10 m im Nordwesten und 8 m im Südosten begrenzt und bietet damit Flexibilität für weitere Gewerbegebäude, die sich in der Höhe der Sägewerkshalle unterordnen. Damit wird der Lage am Südwesthang Rechnung getragen und ein sanfter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Im GE3 wird die Möglichkeit geschaffen, am Gebietsrand an Stelle einer Stützmauer ein Gebäude landschaftsverträglich in den Hang zu integrieren. Mit einer maximalen Höhe von ca. 10 m bleibt es deutlich unterhalb der Höhe der bestehenden Halle im GE1 und tritt es an dieser Stelle von der Ferne aus betrachtet kaum in Erscheinung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im GE1-3 nicht begrenzt. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den Gewerbehallen auch dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude in mehrgeschossiger Bauweise errichtet werden.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Daher können notwendige technische Anlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe maximal um 2 m überschreiten. Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern, kann die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um ebenfalls um 2 m überschritten werden.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Im GE3 rückt das Baufenster aufgrund der topografischen Situation in die private Grünfläche ein. Statt einer Stützmauer kann hier ein Gebäude in den Hang integriert werden.

### **5.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand der Gemeinde Glottertal und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Offene, also hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze mit PV-Überdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Somit ist eine größere Freiheit in der Gestaltung der Nutzungen und Freiräume gewährleistet.

### **5.5 Private Grünflächen**

Die Gewerbefläche wird von einer privaten Grünfläche umrahmt. Aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebiets am östlichen Ortseingang der Gemeinde Glottertal trägt dies wesentlich zur harmonischen Eingliederung des Ortseingangs in die Umgebung bei. Geländemodellierungen und Böschungen sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Diese schaffen eine sanfte, natürliche Übergangszone zwischen bebautem und unbebautem Raum und verbessern so das Landschaftsbild. Anpflanzungen und Grünflächen fördern die ästhetische Gestaltung und tragen zur Verschönerung des



Ortsrands bei. Gleichzeitig steigern sie die Biodiversität und verbessern die Lebensqualität, indem sie Raum für Pflanzen und Tiere bieten. Neben der optischen Aufwertung wird damit auch das ökologische Gleichgewicht am Rand des Ortes gestärkt. Um eine nachhaltige Entwässerung zu integrieren sind innerhalb der privaten Grünfläche auch offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen (z. B. Retentionsbecken) möglich.

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

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind befestigte Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Alle Gebäude im Plangebiet sind auf mindestens 70 Prozent der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 10 cm) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich. Auch die festgesetzte Fassadenbegrünung dient der Klimaanpassung und der Fauna und Flora.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere in Bodennähe zu ermöglichen, ist eine Durchlasshöhe von 10 cm unter der Zaunanlage freizuhalten. Aufgrund der geringen Durchlasshöhe wird gleichzeitig das Betreten durch Unbefugte unterbunden.

#### **5.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Wird zur Offenlage erarbeitet.*

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Vorschriften zur Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen und Stützmauern, zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie Vorgaben zu Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext. Hierbei werden Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

### **6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde eine Dachneigung im GE2 und GE3 von 0° bis 15° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen üblich und angemessen. Somit können sowohl Flachdächer als auch flach geneigte Dächer entstehen. Im GE1 ist zur Sicherung der bestehende Sägewerkshalle auf dem Grundstück FlSt. Nr. 56/8 als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° festgesetzt. Auch wird den Bauherren ein großzügiger Gestaltungsspielraum für Anbauten eingeräumt. Bei der geringen Dachneigung fügen sich die unterschiedlichen Dachformen in das Ortsbild ein.

Bei der Dachgestaltung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Da sich Holz und Naturstein als traditionelle, langlebige Materialien gut in die natürliche Umgebung integrieren und eine harmonische, nachhaltige Bauweise fördern wurden diese als Material für Sichtfassaden ab 1,0 m über dem Gelände festgesetzt. Damit wird die regionale Baukultur und der regional verfügbare Baustoff Holz besonders berücksichtigt. Wellfaserzement und Dachpappe zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen. Aufgrund der Verschattung und der Hangsituation sind im GE1 und GE3 die Nordostfassaden von den Materialvorgaben ausgenommen. Auch in Bereichen, wo die Sichtfassaden durch Fenster oder Tore unterbrochen werden, kann im GE1 bis GE3 von der Materialvorgabe abgesehen werden.

### **6.2 Werbeanlagen**

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Gewerbetreibenden jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Die zulässige Größe der Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten der Werbeanlage vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen bedeckt werden, wird die Größe der Werbeanlagen am Gebäude auf jeweils 10 m<sup>2</sup> und in der Summe auf 10% der Fassadefläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen werden nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort im Einfahrtsbereich zugelassen. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen in Form von zwei Fahnenmasten wird auf jeweils max. 8,0 m Höhe und eine Flaggengröße von jeweils 10 m<sup>2</sup> sowie eine Werbetafel mit max. 8,0 m Höhe, max. 3,0 m Breite und max. 0,80 m Tiefe begrenzt. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden

Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung und Werbung über Dach ausgeschlossen sind.

Diese Festsetzungen wurden gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit.

### **6.3 Einfriedungen und Mauern**

Die Festsetzung dient der Wahrung des ortsbildprägenden Charakters und der Sicherheit. Eine maximale Höhe von 1,8 m für Einfriedungen sorgt dafür, dass diese sich harmonisch in das Gesamtbild der Umgebung einfügen, ohne die öffentliche Wahrnehmung zu beeinträchtigen. Maschendraht- und Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckpflanzungen zulässig, um das Erscheinungsbild aufzuwerten und eine natürliche, begrünte Umgebung zu schaffen, die sowohl ästhetische als auch ökologische Vorteile bietet. Das Verbot von Stacheldraht und Kunststoffmaterialien zielt darauf ab, Gefahrenquellen zu vermeiden und die Verwendung umweltfreundlicher und langlebiger Materialien zu fördern. Mauern sind ausschließlich als Stützmauern zulässig und sollen in Naturstein ausgeführt werden, um sowohl strukturelle Funktionalität als auch eine ästhetische Anpassung an das natürliche Umfeld zu gewährleisten.

### **6.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung dient dem Ziel, die optische Belastung und den Eindruck von Unordnung entlang der Landesstraße zu minimieren. Abstellflächen für Abfalltonnen oder Lagerplätze können ästhetisch störend wirken und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Daher wird eine Abschirmung durch feste Sichtschutzwände oder dichte Bepflanzung gefordert, um die visuelle Beeinträchtigung für die Straße und die umliegenden Grundstücke zu verringern. Die Begrünung von Abschirmungen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen fördert zusätzlich die Integration in das natürliche Umfeld und verbessert die Luftqualität. Bei Holzwänden wird auf eine zusätzliche Begrünung verzichtet, da das Material selbst bereits eine gewisse optische Weichheit und Natürlichkeit bietet.

### **6.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

*Wird zur Offenlage erarbeitet.*

## **7 UMWELTBERICHT**

Parallel zur Bauaufstellung wird durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmühle eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird zur Frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts (Scopingpapier) vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bauplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Einschätzung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Weiterhin wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

## 8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 9 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden vom Planungsbegünstigten getragen.

## 10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	14.935 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	5.525 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	558 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>21.018 m<sup>2</sup></b>

Glottertal, den

Karl-Josef Herbstritt  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

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

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Glottertal übereinstimmen.

Glottertal, den

Karl-Josef Herbstritt  
Bürgermeister

### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Glottertal, den

Karl-Josef Herbstritt  
Bürgermeister