

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Areal Gschwandersäge“

Der Gemeinderat der Gemeinde Glottertal hat am 26.02.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Areal Gschwandersäge“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16.05.2024 geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Areal Gschwandersäge“ gebilligt.

Ziele und Zwecke der Planung

Beim 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 FlSt. Nr. 56/8 vorhanden. Ebenso besteht noch das kleine eingeschossige Verwaltungsgebäude. Die umfangreichen baulichen Anlagen des ehemaligen Sägewerks wie der Portalkran sind inzwischen abgebaut. 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 konnte, 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 Holzeinschlag, Fällgreiferarbeiten, Problemfällung, Stockfräsen, Rodungen, Baufeldräumung sowie Baggerarbeiten. Das private Firmengelände mit der bestehenden Halle bietet ausreichend Raum für die Unterbringung weiterer Unternehmen. Deshalb soll das Gelände neu geordnet und entsprechend der vorliegenden Nachfrage im Sinne eines Forst- und Handwerkerparks entwickelt werden. 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:

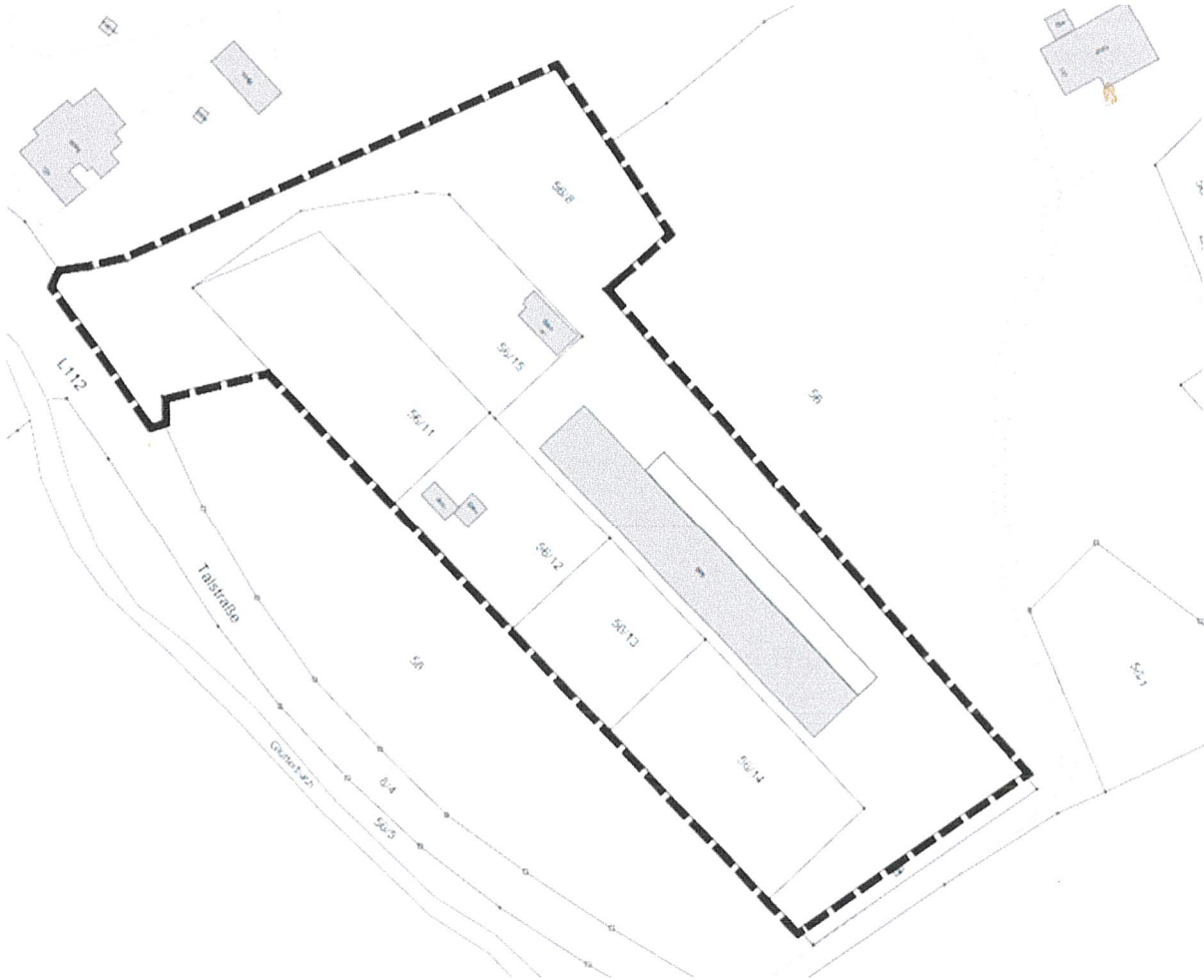
- Entwicklung und Mobilisierung einer Brachfläche
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des Forst- und Landschaftspflegebetriebs
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das ca. 2 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 ca. 5,6 m an den Nachbar abgegeben werden, womit der benachbarten Weidefläche im Bereich der Hofzufahrt mehr Raum gegeben wird.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 26.02.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie aller Fachgutachten (Artenschutzgutachten, Entwässerungskonzept, Schalltechnische Untersuchung, Anlage Orientierende Altlasten-Untersuchung) vom

13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Glotttetal unter nachfolgendem Pfad im Internet veröffentlicht.

<https://www.gemeinde-glotttetal.de/p/bauleitplanung>

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Hauptamt im Rathaus der Gemeinde Glotttetal, Talstraße 45 79286 Glotttetal, Zimmer 9 während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten vom 26.02.2026 (Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Biol. M. Boller Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle, Waldkirch)

Der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten stellen die Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen dar. Das Ergebnis der dortigen Beurteilung wird nachfolgend zusammengefasst. Für die ausführliche Erläuterung wird auf den Umweltbericht mit Artenschutzgutachten verwiesen:

1. Schutzgut „Fläche“

Die Vorbelastung durch Flächenversiegelung im Umfang von ca. 1,7 ha ist sehr hoch. Eine darüberhin-
ausgehende Neuversiegelung findet nicht statt. Demzufolge sind keine über die Vorbelastung hinaus-
gehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Fläche“ zu erwarten.

2. Schutzgut „Boden“

Da das Gebiet bereits größtenteils versiegelt ist, kommt es zu keiner Neuversiegelung. Bei entspre-
chend fachgerechter Durchführung kommt es innerhalb der privaten Grünflächen zu einer Entsiege-
lung, auf mindestens 200 m².

In den Bebauungsvorschriften sind Hinweise bzw. allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz be-
schrieben. Diese sollen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktion sichern.

Zusammenfassende Beurteilung: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Kompensation verbleibt
für das Schutzgut Boden ein Ökopunktegewinn. D.h. für das Schutzgut Boden tritt durch die Planung
eine Verbesserung ein.

3. Schutzgut Wasser

Die Maßnahmen zur Vermeidung-Minimierung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind in der Be-
gründung zum Bebauungsplan erläutert und begründet oder/und als Bebauungsvorschrift dargestellt
(s. dort). Darüber hinaus wird auf die ausführliche Erläuterung des Entwässerungskonzeptes
(FICHTNER WATER & TRANSPORTATION) verwiesen.

Zusammenfassende Beurteilung: Durch Maßnahmen zur Vermeidung-Minimierung vorhabenbeding-
ter Beeinträchtigungen wie z.B. die Dachbegrünung und die Entsieglung, wird die Fläche in Bezug auf
das Schutzgut „Wasser“ aufgewertet. Es sind keine negativen, vorhabenbedingten Auswirkungen auf
das Schutzgut Wasser zu erwarten bzw. diese sind unerheblich.

4. Schutzgut Pflanzen-Biotope

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit in Bezug auf seinen Biotopbestand von sehr geringer Wertigkeit
(Durchschnitt 3,5 Ökopunkte/m²).

Im Geltungsbereich der geplanten Bebauung werden Biotope mit einem Gesamtwert von ca. 86.020
Ökopunkten hergestellt. Es verbleibt ein Gewinn für die Eingriffe in Biotope in Höhe von 15.486 Öko-
punkten.

5. Tierarten

Es wird auf die ausführliche Darstellung im Artenschutzgutachten als Anlage zum Umweltbericht ver-
wiesen. Die Ergebnisse und die Bewertung der Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Her-
petofauna sind dort ausführlich beschrieben. Weiterhin sind dort geeigneter Maßnahmen zur Vermei-
dung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf diese Arten dargestellt und als Festsetzungen in die
Bebauungsvorschriften übernommen (s. dort).

Zusammenfassende Beurteilung: Es werden Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, die Verbots-
tatbestände nach § 44 (1) 1.-3. BNatSchG entweder zu vermeiden oder die gem. § 44 (5) Satz 3
BNatSchG (CEF) durch die zeitlich vorgezogene Herstellung von Ersatzlebensräumen für die

betroffenen Arten die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

6. Schutzgut Luft / Klima

Das Gebiet hat aufgrund der umfangreichen Versiegelung keine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche. Es geht somit auch keine Kaltluftproduktionsfläche verloren. Die zusätzliche äußere und inneren Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes hat eine hohe Bedeutung für den thermischen Ausgleich und für die Frischluftbildung insbesondere im Plangebiet selbst.

Zusammenfassende Beurteilung: Die Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen im Innenbereich sowie die Anlage von Grünflächen auf bisher (teil-)versiegelten Flächen führen zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet.

7. Schutzgut Mensch

Lärm, Schadstoffbelastung: Betr. der Lärm- und Schadstoffbelastungen wird auf die ausführliche Darstellung des schalltechnischen Gutachtens als Anlage zum Bebauungsplan verwiesen:

Erholung-Naherholung: Das Plangebiet wird im derzeitigen Zustand gewerblich genutzt. Wanderer auf den nahegelegenen Wanderwegen haben keine Sichtbezüge zum Plangebiet. Zusammenfassend wird das Plangebiet selbst aufgrund fehlender Frequentierung und keiner Eignung für die Erholung als Gebiet ohne Wert beurteilt.

Landschafts- / Ortsbild: *Landschaftsbild:* Wie voran bei der Beschreibung Erholung-Naherholung dargestellt sind aufgrund der fehlenden Eignung als Erholungs-Naherholungsgebiet keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. *Ortsbild:* In der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Einzelhöfe. Ein Ortscharakter ist nicht gegeben, d.h. das Ortsbild ist nicht betroffen.

Zusammenfassende Beurteilung: In der Gesamtbetrachtung werden die Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als unerheblich und gering bewertet.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Bei Nichteinhalten der in den Bebauungsvorschriften genannten Maßnahmen zum Denkmalschutz könnten im Zuge von Bodenarbeiten archäologische Kulturdenkmäler zerstört werden.

Zusammenfassende Beurteilung: Unter Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Grünordnerisches Konzept (s. hierzu die ausführliche Darstellung im Umweltbericht)

Betr. der festgesetzten Maßnahmen zur inneren und äußeren Durchgrünung (Neupflanzungen und Dachbegrünung) wird auf den Umweltbericht und die Darstellung in den Bebauungsvorschriften verwiesen.

▪ Entwässerungskonzept, Januar 2026 (FICHTNER WATER & TRANSPORTATION)

Betrachtung des Umgangs mit Schmutzwasser und Regenwasser nach den Regeln der Technik und den geltenden rechtlichen Vorgaben, Berücksichtigung von Gewässerschutz, Grundwasserschutz und natürlicher Wasserhaushalt, Entsorgung Schmutzwasser über bestehende Schmutzwasserkanalisation,

▪ Orientierende Altlasten-Untersuchung

Untersuchung der Altlastensituation durch Kleinrammbohrungen an verschiedenen Standorten, keine relevanten Auffälligkeiten, Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden, keine Einschränkung der Nutzung, aber Entsorgungsrelevanz

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz vom 28.02.2025: Aussagen unter anderem zu artenschutzrechtlichen Kartierungen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien. Hinweis auf artenschutzrechtliche Belange wie Leitstrukturen und störende Lichtimmissionen. Angrenzendes besonders geschütztes Biotop. Gebietsinterne Ausgleichsflächen und -Maßnahmen. Neophytenbestände im Plangebiet.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 28.02.2025 und vom 16.07.2025: Hinweis auf Altlastenthematik und Auswirkung auf Niederschlagswasserbeseitigung. Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hinweis auf Starkregenrisikomanagement.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht vom 28.02.2025: Aussagen unter anderem zu Erdmassenausgleich, möglichen Schadstoffemissionen und Lärmemissionen mit entsprechendem Lärmgutachten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima vom 28.02.2025: Aussagen unter anderem zum Hitzeinseleffekt und zu Gründächern zu PV und zu Klimaanpassung.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 12.02.2025: Aussagen unter anderem zur Geologie, Bodenkunde, Geochemie, Ingenieurgeologie und Hydrologie, Geothermie, Rohstoffgeologie.
- Naturschutzgruppe Glottertal vom 28.02.2025: Aussagen unter anderem zu Ursprungszustand, voraussichtlichen Umweltauswirkungen, Amphibien, Außengebietszuflüsse, Feuchtgebiete,
- Person 1, vom 10.02.2025: Aussagen unter anderem zu Wassergraben mit Laichen, Landschaftsbild, Lärmimmissionen.
- Person 2, vom 25.02.2025: Aussagen unter anderem zur Lage im Außenbereich, zu Landschaftsbild, Lärmimmissionen.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Glottertal abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an rathaus@glottertal.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Glottertal, 02.04.2026


Karl-Josef Herbstritt
Bürgermeister

