Gemeinde Glottertal
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Veröffentlichung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Areal Gschwandersäge"

Der Gemeinderat der Gemeinde Glottertal hat am 30.07.2026 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Areal Gschwandersäge" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, eine erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke 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 FlSt. Nr. 56/8 der Gemarkung Oberglottertal 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 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

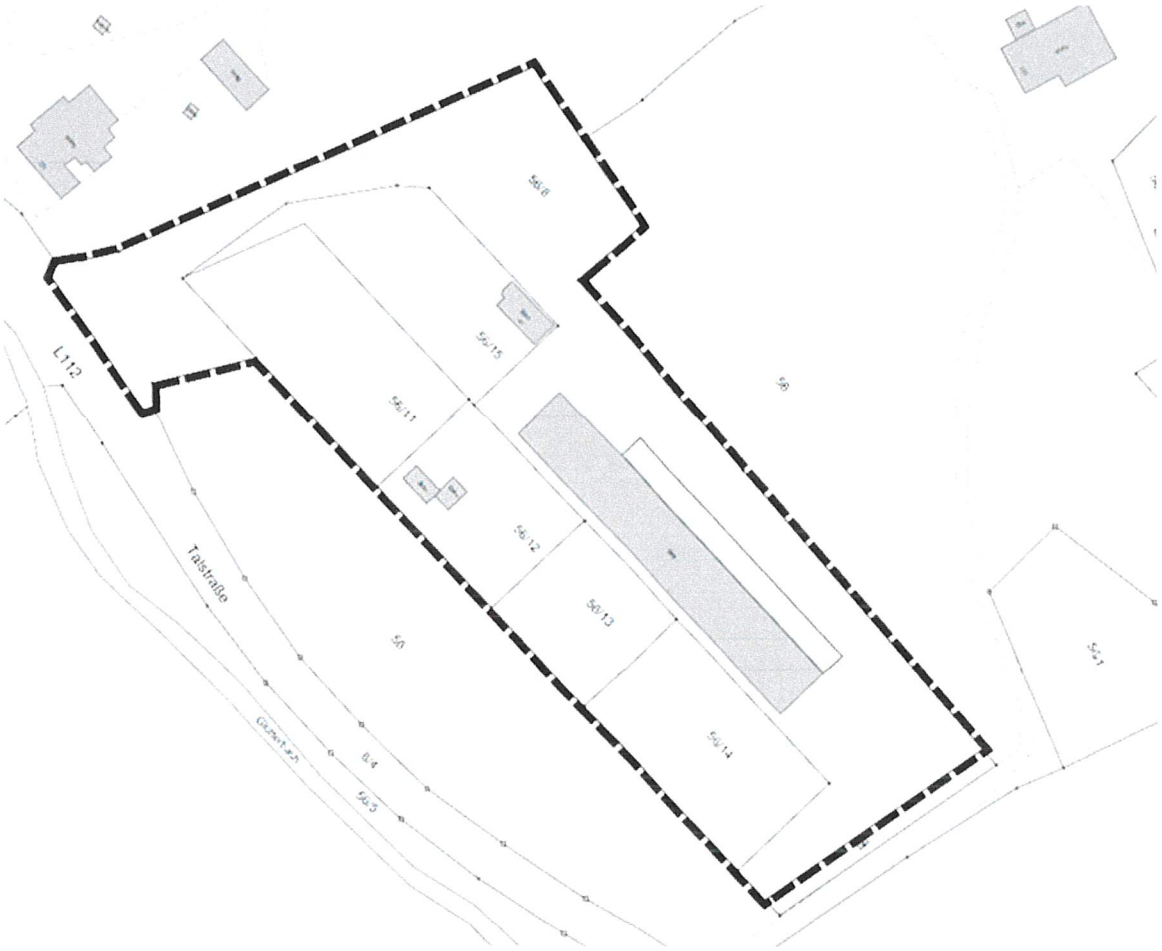
Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

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.

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

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



Verfahren:

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

24.08.2026 bis einschließlich 25.09.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Glottertal unter nachfolgendem Pfad im Internet veröffentlicht https://www.gemeinde-glottertal.de/p/bauleitplanung.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist im Rathaus der Gemeinde Glottertal, Talstraße 45, 79286 Glottertal, Zimmer 6, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

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

- **Umweltbericht** mit Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten vom 30.07.2026 (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 verweisen:

  1. **Schutzgut „Fläche"**
     Die Vorbelastung durch Flächenversiegelung im Umfang von ca. 1,7 ha ist sehr hoch. Eine darüberhinausgehende Neuversiegelung findet nicht statt. Demzufolge sind keine über die Vorbelastung hinausgehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Fläche" zu erwarten.

  2. **Schutzgut „Boden"**
     Da das Gebiet bereits größtenteils versiegelt ist, kommt es zu keiner Neuversiegelung. Bei entsprechend fachgerechter Durchführung kommt es innerhalb der privaten Grünflächen zu einer Entsiegelung, auf mindestens 200 m².

     In den Bebauungsvorschriften sind Hinweise bzw. allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz beschrieben. 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 Begründung zum Bebauungsplan erläutert und begründet oder/und als Bebauungsvor-schrift dargestellt (s. dort). Darüber hinaus wird auf die ausführliche Erläuterung des Entwässerungskonzeptes (FICHTNER WATER & TRANSPORTATION) verwiesen

     Zusammenfassende Beurteilung: Durch Maßnahmen zur Vermeidung-Minimierung vorhabenbedingter 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. 80.380 Ökopunkten hergestellt. Es verbleibt ein Gewinn für die Eingriffe in Biotope in Höhe von 9.846 Ökopunkten.

  5. **Tierarten**
     Es wird auf die ausführliche Darstellung im Artenschutzgutachten als Anlage zum Umweltbericht verwiesen. Die Ergebnisse und die Bewertung der Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Herpetofauna sind dort ausführlich beschrieben. Weiterhin sind dort

geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf diese Arten dar-gestellt und als Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften übernommen (s. dort).

Zusammenfassende Beurteilung: Es werden Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, die Verbotstatbestände 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. Wan-derer 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- uns 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 Bebauungs-vorschriften verwiesen.

- **Entwässerungskonzept, Juni 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 420 Naturschutz vom 11.05.2026: Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zu Monitoring Maßnahmen. Hinweis auf Neophyten-Vorkommen im Umfeld des Plangebiets. Angrenzende geschützte Biotope und grünordnerische Maßnahmen. Artenschutzrechtliche Belange zu Fledermäusen, Vögeln und Reptilien einschließlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Hinweise zu externen Ausgleichsmaßnahmen sowie zu kleintier- und vogelfreundlicher Gestaltung.

- 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 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 11.05.2026: Hinweise zu Altlasten und schadstoffbelasteten Böden. Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung und wasserrechtliche Erlaubnisse. Aussagen zu Starkregengefahren, Überflutungsschutz und Hochwasservorsorge. Empfehlung zur frühzeitigen Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung.

- 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 450 Gewerbeaufsicht vom 11.05.2026: Aussagen zu den schalltechnischen Auswirkungen des Gewerbegebiets und zu erforderlichen schallschutzmaßnahmen im Nachtzeitraum. Hinweise zu Lärmemissionen, Schadstoffemissionen, Photovoltaikanlagen und Erdmassenausgleich. Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

- 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.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft vom 11.05.2026: Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Keine ergänzenden Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Planung.

- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 12.02.2025: Aussagen unteranderem zur Geologie, Bodenkunde, Geochemie, Ingenieurgeologie und Hydrologie, Geothermie, Rohstoffgeologie.

- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 04.05.2026: Hinweise zu Geologie, Boden und Baugrundverhältnissen. Aussagen zum Bodenschutz sowie zu Bodenschutz- und Verwertungskonzepten. Geotechnische Hinweise zu Auffüllungen, Setzungsverhalten und Grundwasser. Keine Bedenken zu Rohstoffvorkommen oder Bergbau.

- Naturschutzgruppe Glottertal vom 28.02.2025: Aussagen unter anderem zu Ursprungszustand, voraussichtlichen Umweltauswirkungen, Amphibien, Außengebietszuflüsse, Feuchtgebiete.

- Person 1, vom 10.02.2025: Aussagen unteranderem zu Wassergraben mir Laichen, Landschaftsbild, Lärmimmissionen.

- Person 1, vom 10.05.2026: Hinweise zu Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Denkmalschutz und Landschaftsbild. Bedenken zu Lärmemissionen und Forderung nach weitergehenden Betriebszeit- und Lärmschutzregelungen. Aussagen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sowie zur landschaftsverträglichen Entwicklung des Plangebiets.

- 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, 13.08.2026

Hilzinger

Hilzinger
Gemeindeoberamtsrat

Gemeinde Glottertal
Hauptverwaltung