

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB und der Bürger

OZ	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME PLANER/VERWALTUNG
01	Landratsamt Lörrach  1) Umwelt	<p>1) <i>Abwasserbeseitigung</i> Es wird darauf hingewiesen, dass der allgemeine Kanalisationsplan (AKP) für den Stadtteil Todtnauberg wasserrechtlich abgelaufen ist. Gegen die geplante Entwässerung im Trennsystem bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Verwendung unbeschichteter Zink-, Kupfer- oder Titanbleche als Dacheindeckung wird eine geeignete Vorbehandlung und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p><i>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</i> Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p><i>Umweltrecht/Gewässer</i> Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auch in Form von Ersatzmaßnahmen an Gewässern vorzunehmen.</p> <p><i>Altlasten/Bodenschutz</i> Es wird angeregt, die Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahmen in die Festsetzungen aufzunehmen. Zur Behandlung des Bodenmaterials im Zuge von Baumaßnahmen werden verschiedene Hinweise gegeben. Eine geologische Baubegleitung wird empfohlen.</p> <p><i>Immissionsschutz</i> Keine Bedenken und Anregungen..</p>	<p>1) <i>Abwasserbeseitigung</i> Kenntnisnahme und Ergänzung eines entsprechenden Hinweises bzw. Ausschluss der genannten Materialien.</p> <p>Der allgemeine Kanalisationsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung <i>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</i>: Kenntnisnahme.</p> <p><i>Umweltrecht/Gewässer</i> Kenntnisnahme.</p> <p><i>Altlasten/Bodenschutz</i> Kenntnisnahme und Ergänzung entsprechender Hinweise im Umweltbericht und im schriftlichen Teil. Zur Dachbegrünung: Nach den aktualisierten Projektplänen sind keine Flachdächer oder flach geneigten Dächer vorgesehen. Bei steilen Dachneigungen ist eine Begrünung nicht möglich, die Anregung kann deshalb allenfalls bei Nebengebäuden berücksichtigt werden.</p> <p><i>Immissionsschutz</i> Kenntnisnahme</p> <p>2) Wird berücksichtigt bei Ausarbeitung des Planentwurfes.</p> <p>3) Kenntnisnahme.</p>

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB und der Bürger

	<p>2) Baurecht</p> <p>3) Landwirtschaft und Naturschutz</p>	<p>2) Es wird angeregt, die Zuordnung des SO 1 zu den Nutzungsschablonen in einer Teilfläche noch klarzustellen.</p> <p>3) Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen M1 und M2 nicht als Ausgleichsmaßnahmen, sondern nur als Vermeidungsmaßnahmen anerkannt werden können.</p> <p>Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kompensationsmaßnahmen sind noch darzustellen. Die rechtsgültige Bannwaldverordnung einschließlich Planunterlagen ist noch beizufügen.</p> <p>Für die Pflanzliste wird ein Änderungsvorschlag gemacht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die bestehenden 36.40 Borstgrasrasen- Flächen werden sowohl im Bestand der Biotope im Plangebiet in Tabelle 1 (Bestandteil der Eingriffsflächen) als auch in Tabelle 2 Planung (Erhaltung der Flächen) aufgeführt. Daher wirken sich diese nicht positiv oder negativ auf das berechnete Kompensationsdefizit für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus. Die weiteren Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen werden durch eine entsprechende Pflege mit dem Ziel Erhalt, Pflege und Entwicklung eines Magerrasens bodensaurer Standorte entwickelt und damit gegenüber der Bestandssituation auch aufgewertet, so dass diese Flächen als Kompensationsmaßnahmen einzustufen sind. Die positive Entwicklung der Flächen wird über ein Monitoring entsprechend überprüft.</p> <p>Kenntnisnahme. Unter Abb. 11 auf S. 41 ist bereits eine Übersichtskarte im UB dargestellt. Eine weitere Darstellung erfolgt als Maßnahmen- Blatt 2 in der Entwurfsfassung. Die rechtsgültige Bannwaldverordnung für den Gemeindewald der Stadt Todtnau wird ebenfalls beigelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Pflanzliste wurde gemäß den pflanzensoziologischen Angaben der potentiell natürlichen Vegetation und lokal charakteristischen Standortfaktoren erstellt.</p> <p>Des Weiteren wurden die gartenbaulichen Aspekte von Landschaftsarchitekten berücksichtigt. <i>Acer platanoides</i> wird aus der Pflanzliste entfernt. Ergänzt wurde der Passus, dass ausschließlich autochthones und TÜF- zertifiziertes</p>
--	---	---	--

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB und der Bürger

		<p>Für den Eingriff in die fragmentarische Flügelginsterweide ist im weiteren Verfahren ein Ausnahmeantrag zu stellen, die Fläche ist mit 27 Punkten unterbewertet.</p> <p>Die Größe der Baufenster im südlichen Bereich von SO 1 sollte überprüft und ggfls. reduziert werden.</p>	<p>Pflanzenmaterial verwendet werden darf. <i>Sambucus racemosa</i> wird der Pflanzliste ergänzt.</p> <p>Hinweis: Die punktuellen Naturdenkmäler der Umgebung bestehen fast ausschließlich aus Sommerlinden. Ebenfalls setzten sich die markanten Altbaumbestände innerhalb der Gemarkung Todtnauberg hauptsächlich aus Linden zusammen.</p> <p>Die fragmentarische Flügelginsterweide wurde mit 27 Ökopunkten bewertet, der Flügelginster durch die Weidebrache bereits durch das hochwachsende Straußgras zurückgedrängt wurde. Präsent sind Thymianpolster mit etwas Borstgras und wenig Flügelginstertriebe. Stark vertreten sind Straußgras, Waldrispengras und Knäuelgras. Vergleicht man bereits nach § 30 BNatSchG geschützte Flügelginsterweiden, weichen diese sowohl durch Artenzahl, Heterogenität des Bestandsbildes, Aspekt sowie Wuchshöhe von dem durch die IFÖ kartierten Bereich ab. Im Bericht wird formuliert, dass <i>diese Flächen dem gesetzlich geschützten Biotop-typ zugeordnet werden könnten</i>. Ebenfalls sollte die Bewertung im Verhältnis zu den anderen untersuchten Flächen erfolgen. Da angrenzende magere Weideflächen z.T. höhere Artenzahlen aufweisen und die Fragmentarische Flügelginsterweide brachliegend verarmt ist, werden 27 Ökopunkte als gerechtfertigt angesehen.</p> <p>Das Baufenster wird anhand der aktualisierten Projektpläne ohnehin angepasst</p> <p>Die NABU- Ortsgruppe Schönau wird am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Fläche TB Alt 02 war Bestandteil der</p>
--	--	---	---

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB und der Bürger

		<p>Es sollte geprüft werden, ob aufgrund von § 49 (1) Nr. 6 NatSchG die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind.</p> <p>Bei der FNP-Änderung sollte als Tauschfläche TB E02 und TB Alt 02 eingesetzt werden.</p> <p>Die Bewertung der Einzelbäume erscheint zu hoch angesetzt.</p> <p>Die vorgesehenen Beweidungsmaßnahmen sind zu erläutern.</p> <p>Für die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, Dachbegrünung ist vorzusehen.</p> <p>Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist vor Eingriffen in ein Laubgehölz zu prüfen, ob Trägerbäume von Rogers Goldhaarmoos betroffen sind.</p> <p>Hinsichtlich Artenschutzes ist zusätzlich vor Baumfällungen fachgutachterlich zu prüfen, ob Winterquartiere für Fledermäuse betroffen sind. Für diesen Fall sind CEF-Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Störungen im Böschungsbereich entlang des Fahrweges nördlich des Plangebietes müssen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Alternativenprüfung, sie ist aber bisher nicht im FNP enthalten und kann somit auch nicht getauscht werden.</p> <p>Die Bewertung der Einzelbäume wird der Ökopunkteberechnung gemäß Brusthöhendurchmesser angepasst.</p> <p>Die Beweidungsmaßnahmen werden im Rahmen eines geforderten Grünland- Monitorings weiter erläutert. Anmerkungen der Stellungnahme werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>vgl. Altlasten/ Bodenschutz</p> <p>Im Standarddatenbogen des FFH- Gebiets <i>Hochschwarzwald um den Feldberg</i> ist Rogers Goldhaarmoos nicht gelistet. Aufgrund der südlichen Exposition, relativ junger Bäume und fehlenden Luftfeuchtigkeit im Plangebiet ist nicht von einem Vorkommen des Epiphyten zu rechnen.</p> <p>Winterquartiere innerhalb der SO1- Fläche sind bereits in der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen. Daher sind keine CEF Maßnahmen zur Realisierung der SO1 Fläche notwendig.</p> <p>Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden formuliert.</p> <p>4) Forstrechtliche Belange bzgl. der Waldumwandlung werden im weiteren Verfahren abgeklärt. Es bestehen mehrere Optionen. Für die entfernten Gehölze muss ein Waldumwandlungsantrag gestellt und ein forstrechtlicher Ausgleich erb-</p>
--	--	---	---

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und der Bürger

	4) Waldwirtschaft  5) Flurneuordnung, Vermessung, Verkehr	4) Auf den Flurstücken 1195/0, 626/7, 1013/0 und 1294/0 ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes betroffen. Hier ist entweder eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen oder die Fläche als Wald darzustellen. Für die Waldgrundstücke außerhalb Flst.Nr. 1200 und 1206 ist der Waldabstand zu berücksichtigen.  5) Keine Anregungen und Bedenken.	recht werden. Der Antrag wurde durch den Gemeinderat am 14.04.2016 beschlossen und mit Schreiben vom 20.06.2016 an das Landratsamt Lörrach geschickt.  5) Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	Die im Rahmen der umfangreichen Vorabstimmungen festgelegte Obergrenze von 299 Betten für das geplante Hotel sollte auch im Flächennutzungsplan festgeschrieben werden. Im Bebauungsplan sollte die ebenfalls vorabgestimmte Beschränkung auf maximal fünf Einzelgebäude im SO 1 ebenfalls festgeschrieben werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Ergänzung der Planunterlagen zur FNP-Änderung. Das aktuelle Plankonzept sieht allerdings eine Gliederung in 11 kleinere Gebäude vor. Raumordnerisch relevant ist lediglich die Bettenobergrenze. Dies wurde vorab mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Weitere Einzelhäuser liegen in der Planungshöhe der Stadt, sofern die Anzahl der Bettenobergrenze nicht überschritten wird und das Plangebiet keine Erweiterung nach Osten erfährt.
03	Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst	Auf die im Plangebiet liegenden Waldflächen wird hingewiesen, ebenso auf ein Boden- und Kulturdenkmal (mittelalterliche Wasserleitung). Die innerhalb der Fläche liegenden Waldflächen erfüllen keine Sonderfunktionen, während der Wald auf Flst.Nr. 1206 als Erholungswald Stufe 1 kartiert ist. Für die Waldumwandlung ist ein forstrechtliches Verfahren zu beantragen. Der forstrechtliche Ausgleich kann durch Umsetzung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahme „Bannwald-Neuausweisung“ erfolgen. Bezüglich des Waldabstandes zu Flst.Nr. 1206 wird angeregt, diesen in den Geltungsbereich zu integrieren und Festsetzungen im Hinblick auf die zukünftige Waldbewirtschaftung vorzunehmen.	Kenntnisnahme. vgl. Aussage 4)
04	Gemeinde Bernau	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
05	Gemeindeverwaltungsverband	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und der Bürger

	Schönau im Schwarzwald		
06	Energieversorgung Oberes Wiesental GmbH, in Verbindung mit ED Netze GmbH	Die Versorgung des geplanten Hotels kann, je nach Leistungsanforderung, durch Erweiterung des vorhandenen 1-kV-Ortsnetzes ab der Trafostation „Tannenhof“ oder durch eine kundeneigene Station (20-kV) erfolgen. Um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen wird gebeten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Übernahme des Hinweises in die Planbegründung.
07	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zur Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Bei koordinierter Erschließung und ausreichender Planungssicherheit erfolgt der Ausbau in unterirdischer Bauweise. Um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen (min. 4 Monate vor Baubeginn) wird gebeten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Übernahme des Hinweises in die Planbegründung.
08	Landesnaturausschutzverband Baden- Württemberg e.V.; ANUO- Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V.  als anerkannte Naturschutzvereinigung	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bilanzierung der Fläche die Teilfläche SO1 und die neue Verkehrsfläche einbezogen wurde, jedoch die zusätzlichen Flächenanteile von SO2 (Erweiterung am Nordende bis zur Straße) und SO3 (Erweiterung am Westende bis zur Straße) nicht. Die Flächen seien mit zu bilanzieren. Die Fläche für Erhalt und Pflege des betroffenen FFH- Lebensraumtyps gelte nicht als Kompensationsmaßnahme, sondern als Vermeidungsmaßnahme.  Der Verlust des Weidelands kann durch die Kompensationsmaßnahme im Bannwaldbereich nicht ausgeglichen werden.  Bzgl. des Landschaftsbildes sollte die Einpassung des Baus noch konkreter definiert werden. Die Ortsrandeingrünung sowie die vorgeschlagene Dachbegrünung für Flachdächer sollte in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden.	Kenntnisnahme. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf diejenigen Außenbereichsflächen, welche zukünftig neu überplant werden. Die Sondergebietsflächen 2 und 3 waren bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Hintermatt-Büreten-Radschert“ von 1980.  Der bestehende Borstgrasrasen wird erhalten und als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme dargestellt. Die Ausweisung der Maßnahmenfläche im Bebauungsplan beinhaltet die Erweiterung der bestehenden Borstgrasrasen- Fläche und wird aufgrund der Neuausweisung im Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahme verstanden. Die Bepunktung innerhalb der Bilanzierungstabelle bezieht sich lediglich auf die neu zu entwickelnden Borstgrasrasen- Bereiche.  Die Wahl der Kompensation der Eingriffe im Baurechtsverfahren obliegt der Gemeinde als Planungsträger. Die im Umweltbericht dargestellten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen wurden bereits in die Festsetzungen

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB und der Bürger

			mit aufgenommen. Soweit für Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden, sind diese zu begrünen.
--	--	--	---

OZ	BÜRGER	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME PLANER/VERWALTUNG
01	Bürger 1	Es wird angeregt, die Todtnauer Bürger im Rahmen einer Infoveranstaltung über das Projekt und die Planung zu informieren. Dabei sollte insbesondere die Standortwahl und die Gebäudegestaltung thematisiert werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der geplanten Informationsveranstaltung.
02	Bürger 2	Es wird auf insgesamt vier Erweiterungsvorhaben hingewiesen. Zudem solle der vorhandene Stellplatz östlich des Gebäudes erhalten bleiben und ein Sicht- und Lärmschutz zum geplanten Hotel vorgesehen werden.	Die Erweiterungsvorhaben 1-4 liegen innerhalb des geplanten Baufensters. Die Beibehaltung des Stellplatzes und der vorgeschlagene Sicht- und Lärmschutz liegen hingegen in der geplanten Hotelfläche.
03	Bürger 3	<p>Gegen eine maßvolle Erweiterung von Angeboten für den Fremdenverkehr und Tourismus bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Der geplante Hotelkomplex werde jedoch die verkehrliche Situation nachhaltig verändern und zu einer erheblichen Zunahme der Geräuschimmissionen führen, die vom Betrieb des geplanten Hotels ausgehen und sich nachteilig auf die Fachklinik „Tannenhof“ auswirken werde. Es wird befürchtet, dass die umgebende Natur und Landschaft über das verträgliche Maß hinaus beeinträchtigt werde und sich die Erholungssituation für die Patienten der Fachklinik verschlechtere. Mögliche Nutzungskonflikte seien gutachterlich zu untersuchen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für die Fachklinik im Bebauungsplan zu wenig berücksichtigt seien. Es bestünden bereits Vorüberlegungen und Planungsabsichten, die in einem beigefügten Plan skizziert wurden. Es wird angeregt, die-</p>	<p>Die von der geplanten Hotelansiedlung zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen entlang der Radschertstraße wurden fachgutachterlich überprüft. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Radschertstraße keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung verursachen wird.</p> <p>Die betroffenen Waldflächen werden vorsorglich in den Antrag auf Waldumwandlung einbezogenen, so dass das Baufenster an der nordwestlichen Gebietsgrenze entsprechend größer gefasst werden kann. Die möglichen Erweiterungsabsichten werden damit berücksichtigt.</p>

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB und der Bürger

		<p>se Erweiterungsfläche planerisch zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich des Ausbaus der Radschertstraße wendet sich der Träger der Fachklinik „Tannenhof“ grundsätzlich gegen eine Heranziehung mit Erschließungsbeiträgen. Diese seien durch frühere Zahlungen bereits abgegolten bzw. durch früheren gerichtlichen Vergleich abgewendet. Es handele sich im Übrigen um eine historische Straße, so dass keine weiteren Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden könnten.</p>	<p>Die Fragen des Erschließungsbeitragsrechtes sind unabhängig vom Bauleitverfahren zu klären.</p>
04	Bürger 4	<p>Gegen das Planvorhaben werden grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Der jetzige Zustand der Fläche dürfe nicht verändert werden. Die erfolgten Vorabstimmungen mit dem RP Freiburg zur Standortwahl und zum Flächentausch mit dem Gebiet „Hornmatt“ werden in Frage gestellt. In der geplanten Hotelanlage wird eine „Zerstörung“ des Landschaftsbildes gesehen. Die Planung sei im Hinblick auf die Abwägungsgrundsätze (insbesondere Umweltbelange und Verkehr) gesetzwidrig. Das Projekt gefährde die Trinkwasserversorgung in Todtnauberg. Die Radschertstraße könne das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen.</p>	<p>Die Bedenken wurden geprüft. Die Inanspruchnahme der Fläche wurde aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sehr gründlich geprüft. Sie ist unter den dort beschriebenen Bedingungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig. Die Maßnahme ist auch aus raumordnerischer Sicht bei Tausch gegen die Fläche „Hornmatt“ zulässig. Auch die Verkehrsauswirkungen und die Lärmauswirkungen wurden untersucht mit dem Ergebnis, dass mit der geplanten Maßnahme keine unzulässigen Auswirkungen auf die bebauten Grundstücke entlang der Radschertstraße verbunden sind. Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.</p>

aufgestellt: Wehr, den 09.07.2018

Till O. Fleischer, Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner, Georg Kunz, Dipl.-Ing.(FH)