INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 2
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 3
2.1 Regionalplan 3
2.2 Raumordnerische Verträglichkeit des Lebensmittelmarkts 4
2.3 Flächennutzungsplan 4
3 PLANUNGSVERFAHREN 4
4 KONZEPTION DER PLANUNG 6
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung 9
5.3 Bauweise 10
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 10
5.5 Garagen und Stellplätze 10
5.6 Nebenanlagen 11
5.7 Zufahrtsverbote 11
5.8 Grünflächen 11
5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
5.10 Anpflanzungen 12
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12
6.1 Gebäudegestaltung 12
6.2 Werbeanlagen 12
6.3 Grundstücksgestaltung 13
6.4 Einfriedungen und Mauern 13
6.5 Außenantennen 13
6.6 Stellplatzverpflichtung 14
6.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 14
6.8 Nutzung erneuerbarer Energien 14
7 UMWELTBELANGE 14
7.1 Natur- und Artenschutz 14
7.2 Gewässerrandstreifen Schönenbach 14
7.3 Hochwasserschutz 15
7.4 Schallschutz 16
7.5 Altlasten 16
8 BODENORDNUNG 16

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Sanierungsgebiet zwischen dem Busbahnhof, der L 126, dem Schönenbach und der B317 ist gekennzeichnet durch Leerstände, schlechte Gebäudesubstanz und eine unbefriedigende Erschließungssituation. Die Gemengelage aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen weist neben den städtebaulichen Missständen zugleich ein hohes Nachverdichtungspotenzial auf.

Die Stadt Todtnau hat die Potenziale frühzeitig erkannt und beabsichtigt im Rahmen der Stadtsanierung, das Areal „Am Busbahnhof“ einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Zur Neuordnung des Stadtquartiers wurde bereits im Jahr 2022 im Gemeinderat ein Rahmenplan verabschiedet, der die Umstrukturierung des Busbahnhofs, die Errichtung einer neuen Feuerwache, die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts, die Entwicklung von weiteren Bauplätzen sowie eine effiziente Erschließung des Gebiets vorsieht. Die Planung wurde auf der Grundlage des Rahmenplans fortgeführt und mit den Beteiligten Eigentümern und Betreibern abgestimmt. Im Sommer 2026 wurde mit den Bauarbeiten für die neue Feuerwache sowie mit dem Rückbau des bestehenden Busbahnhofs begonnen.

Im nächsten Schritt soll nun die Erschließung des Areals neu geordnet und eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts, der den bestehenden kleinflächigen Lebensmittelmarkt am Standort ersetzt, geschaffen werden. In Abstimmung mit dem Marktbetreiber wurde ein flächensparendes Konzept für das Areal entwickelt, das einen Lebensmittelmarkt mit 1.380 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss ermöglicht. Die Anlieferung, das Lager und die Personalräume können durch die Erschließung in Hanglage im Sockelgeschoss untergebracht werden.

Die Stadt Todtnau möchte die Entwicklungsabsichten des Marktbetreibers unterstützen und damit die örtliche Nahversorgung nachhaltig sichern. Gleichzeitig ist die Stadt bestrebt, im Sinne der Innenentwicklung und zu Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Osten des Plangebiets weitere Bauplätze auszuweisen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts stellt die Stadt Todtnau den Bebauungsplan „Am Busbahnhof“ auf. Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

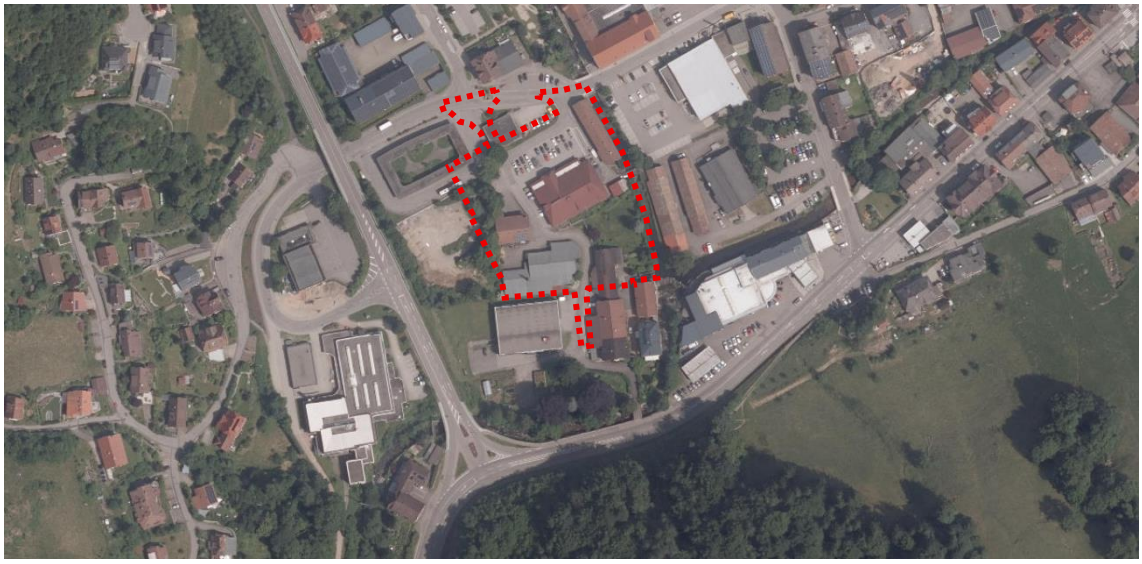
- Flächen gewinnen durch städtebauliche Neuordnung
- Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung
- Bindung der Kaufkraft und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Flächensparende Bauweise durch Ausnutzung der Hanglage
- Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs
- Effiziente und verkehrssichere Erschließung des Quartiers
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 0,96 ha) befindet sich in exponierter Lage am südwestlichen Siedlungsrand von Todtnau in unmittelbarer Nähe zu den beiden Fernstraßen L126 und B317 (Schönauer Straße). Im Norden wird das Plangebiet durch die Meinrad-Thoma-Straße begrenzt, im Osten verläuft der Schönenbach. Südlich des Gebiets befinden sich

überwiegend gewerblich genutzte Flächen. Unmittelbar angrenzend im Osten befindet sich der Standort der neuen Feuerwehr, nordöstlich grenzt der Standort des alten sowie des geplanten Busbahnhofs an. Innerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände von Norden nach Süden um rund 4 m ab.

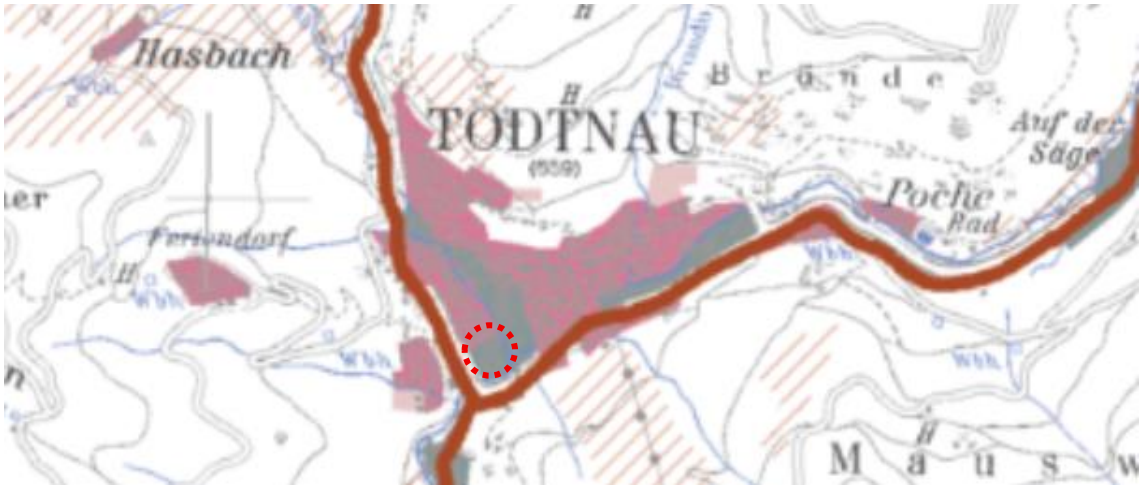


Luftbild mit Geltungsbereich in Rot (LUBW 2026)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan

Für die Stadt Todtnau sind die Ziele des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee zu berücksichtigen. In der Raumnutzungskarte des geltenden Regionalplans 2000 (Stand März 2026) sind für das Plangebiet Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe dargestellt. Im Süden und Westen verlaufen Straßen für den überregionalen Verkehr. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren grenzen nicht an. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.



Raumnutzungskarte Regionalplan 2000 mit Plangebiet in Rot (Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 2026)

In der Sitzung vom 21.07.2026 hat der Regionalverband die Gesamtfortschreibung des Regionalplans 3.0 zur Satzung beschlossen. Dieser soll zeitnah durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft treten. Auch in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung ist das Plangebiet als Siedlungsfläche und Gewerbe dargestellt.

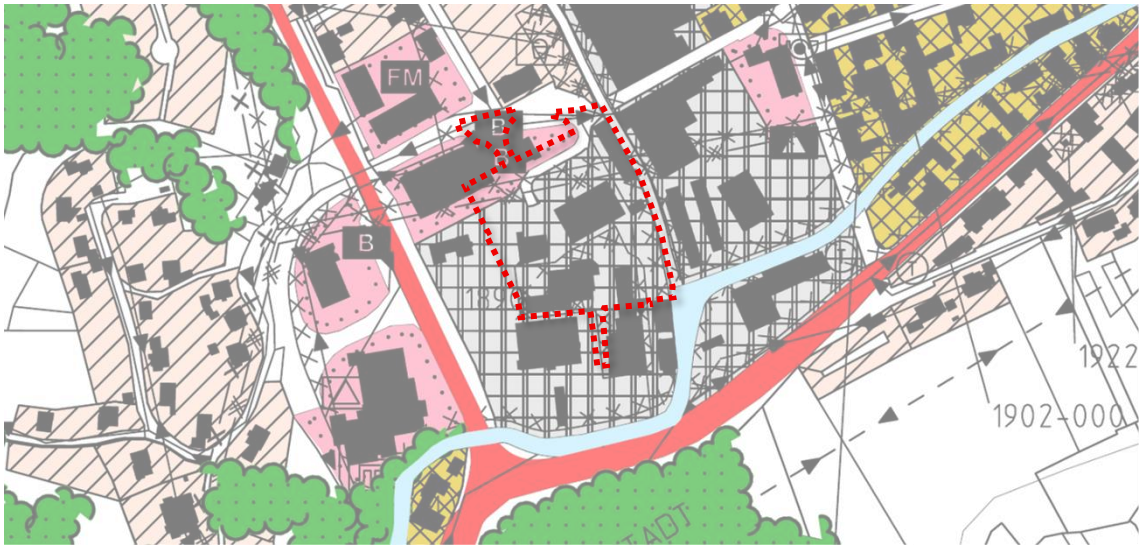
2.2 Raumordnerische Verträglichkeit des Lebensmittelmarkts

Der bestehende Lebensmittelmarkt EDEKA an der Meinrad-Thoma-Straße soll am Ortseingang neu errichtet und auf zukünftig 1.380 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Angesichts der Großflächigkeit (> 800 m²) des geplanten Markts wurden die raumordnerischen Belange frühzeitig in die Planung einbezogen. Bereits im Jahr 2023 erfolgte durch das Büro Dr. Acocella Stadt und Regionalentwicklung eine gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der vorgesehenen Erweiterung. Eine Abstimmung mit RP, LRA, Regionalverband, IHK sowie dem Handelsverband Südbaden fand ebenfalls 2023 statt. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und unter Berücksichtigung der aktuellen Plankonzeption wurde das Gutachten fortgeschrieben. Im Ergebnis werden sämtliche raumordnerische Gebote (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot) sowie das Beeinträchtigungsverbot für großflächigen Einzelhandel von der Planung eingehalten. Das Gutachten ist den Planunterlagen beigefügt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Todtnau aus dem Jahr 2008 stellt für die betroffenen Flächen vorwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im Norden des Plangebiets sind Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Busbahnhof“ sowie öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Entlang der Meinrad-Thoma-Straße im Norden des Plangebiets sind mehrere Leitungsverläufe sowie die Feldesgrenze Bergbaugebiet eingetragen. Zudem befinden sich mehrere Kennzeichnungen auf Altlastverdächtige Flächen innerhalb des Plangebiets.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell angepasst werden. Die Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich in Rot, Stadt Todtnau, 2008 (genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung durch Neuordnung und der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 9.622 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,6. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 4.500 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekte handelt, ist nach UVPG (Anhang 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben entsprechend § 3c UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. In der vorliegenden Untersuchung vom Büro Galaplan Decker (siehe Anhang) wurde dargestellt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im 13a-Verfahren kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Es soll jedoch an einem zweistufigen Verfahren festgehalten und eine freiwillige frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Verfahrensablauf

05.11.2026	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Busbahnhof“ nach § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
…… bis ……	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom …… mit Frist bis	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
……	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Busbahnhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
…… bis ……	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom …… mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
……	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Am Busbahnhof“ nach § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Stadtquartier zwischen Busbahnhof, Schönenbach, Bundesstraße und Landesstraße stellt aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte, ungeklärter Erschließungssituationen, vorhandener Gebäudebestände, bestehenden Nutzungen, Altlasten und ausgeprägter Hanglage hohe Anforderungen an die Planung.

Zugleich bietet der prominente Standort aber auch ein hohes Potenzial für eine attraktive, weithin sichtbare und gut erreichbare Adresse am Ortseingang. Durch die städtebauliche Neuordnung bietet sich die Chance einer effizienten Erschließung und flächensparenden Bebauung. Im Rahmen des Stadtumbaus sollen auf der begrenzten Fläche neben Feuerwehr und Busbahnhof ein Lebensmittelmarkt noch weitere Wohn- und Gewerbeflächen erschlossen und bestehende Wohngebäude und Gewerbebetriebe integriert werden.

Mit dem Rahmenplan 2022 wurden mehrere Erschließungsvarianten vorgeschlagen. Ein Bestandsentwicklung des Lebensmittelmarktes neben dem Schönenbach (Variante 0) wurde aufgrund der Stellplatzsituation in Hanglage, den begrenzten Möglichkeiten zur Modernisierung und Erweiterung des Marktes und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum bestehenden Wohnhaus nicht weiterverfolgt.

Die Ausbildung einer Kreuzung auf Höhe der Schönenstraße (Variante 1) wurde als vorzugswürdig bewertet, weil durch die kompakte Anordnung von Busbahnhof, Feuerwehr und Lebensmittelmarkt Raum für ein gemischt genutztes Quartier am Schönenbach möglich schien.

Eine Ertüchtigung der vorhandenen Zufahrt im Osten und geradlinige Straßenführung nach Süden (Variante 2) wurde bereits in Erwägung gezogen, um den neuen Nutzflächen und Stellplätzen auf dem aufgeschütteten EG-Niveau mehr Raum zu bieten.



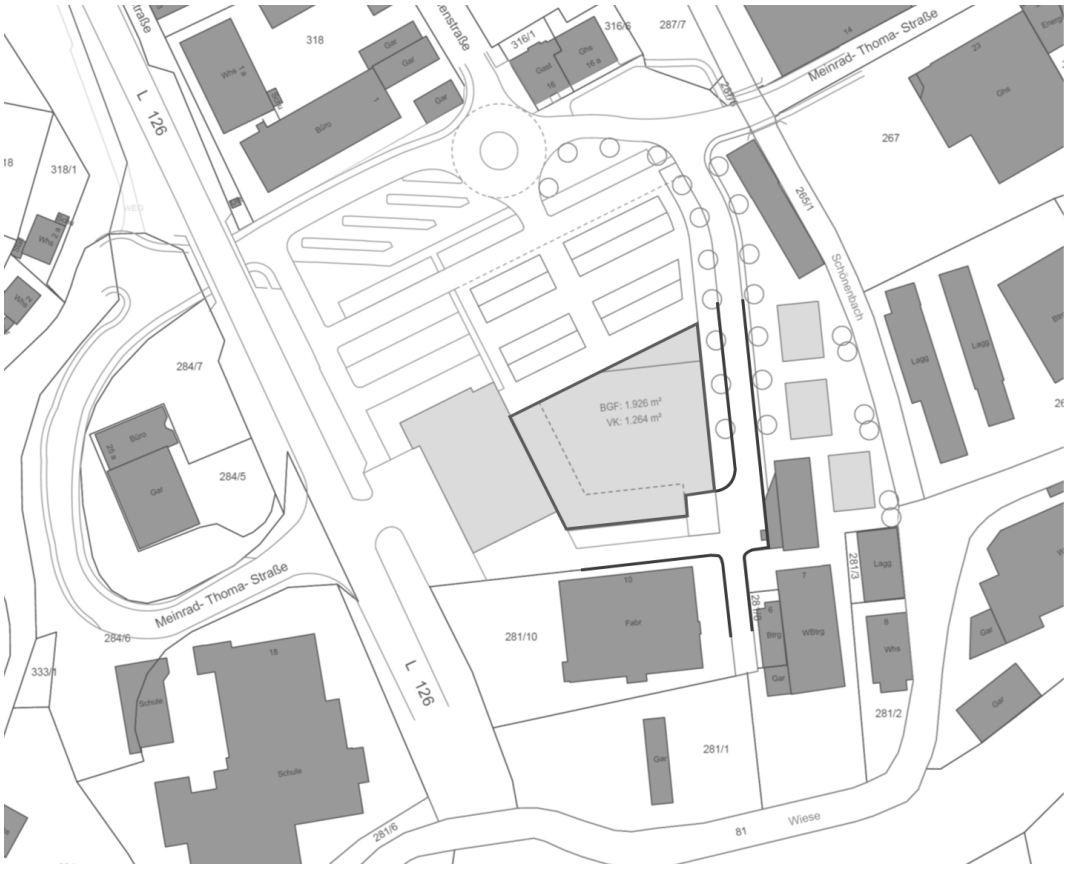
Rahmenplanung 2022

Allen Varianten lag die Idee zugrunde, den flächengreifenden Busbahnhof abzubrechen und durch eine flächensparende Lösung zu ersetzen. Zudem wurde angestrebt, das nach Süden abfallende Gelände anzuheben, um eine ebene Stellplatzfläche vor den neuen Gebäuden zu schaffen. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsuntersuchung musste die Realisierung einer öffentlichen Parkgarage im Sockelgeschoss verworfen werden. An der Idee eines Sockelgeschosses wurde weiterhin festgehalten.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurde ein neues Feuerwehrgebäude mit Ausfahrt auf die L126 und Stellplätzen im Sockel geplant und nach § 34 BauGB genehmigt. Ebenso wurde ein neuer Busbahnhof mit vier Bussteigen in Schrägaufstellung in Verbindung mit einem Kreisverkehr entwickelt.

Im Interesse der Nahversorgung und zur Schaffung eines großzügigen Stellplatzangebots wurden auf der Grundlage der Variante 2 in Abstimmung mit EDEKA und der Betreiberfamilie eine Konzeption für einen großflächigen Lebensmittelmarkt entwickelt. Mit der Verlegung der Anlieferung vom Erdgeschoss ins Untergeschoss (=Sockelgeschoss) konnten die Stellplatzorganisation und die Eingangssituation für den Markt verbessert und die Verkehre entflechtet werden. Durch die Anordnung der Lagerflächen und Personalräume im Untergeschoss ist es möglich, im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von ca. 1.380 m² zu realisieren.

Die neue Straßenführung verschwenkt im Bereich der Lkw-Anlieferzone des Lebensmittelmarktes. Über diese Platzsituation wird das Gewerbe im Süden ebenso wie das UG der Feuerwehr an das öffentliche Straßennetz angebunden. Bei der Gestaltung dieser Verkehrsfläche wurden sämtliche Schleppkurven und Rangiervorgänge, die Erschließung des Mischgebiets sowie die bestehende technische Infrastruktur in diesem Bereich (Einlaufbauwerk aus Beton) berücksichtigt.

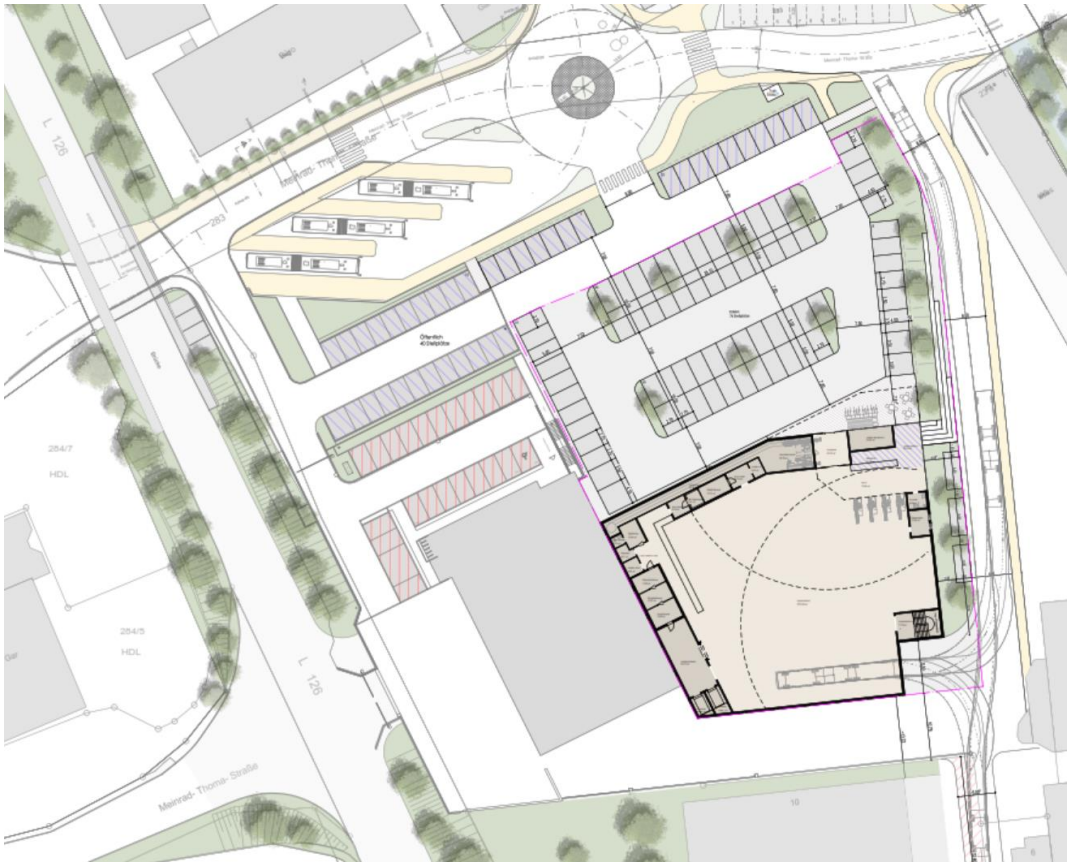


Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Fläche zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Schönenbach kann flexibel bebaut werden und bietet hohe Freiraumqualität für Wohnen und Arbeiten am Gewässer.

Durch Baumpflanzungen und klimaaktivierte Flächen wird das Gebiet begrünt. Die Dachbegrünung dient der Regenrückhaltung, der Verdunstung und der Klimaverbesserung.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz.



Vorentwurf EDEKA (Architekturbüro Müller+Partner) mit Feuerwehr, Busbahnhof und öffentlichen Stellplätzen

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des bestehenden Nutzungscharakters wird der östliche Bereich des Plangebiets als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird die bestehende Nutzungsstruktur mit Wohn- und Gewerbeanteilen bewahrt und eröffnet dem Standort angemessene Entwicklungsspielräume. Einschränkungen bestehen hinsichtlich Nutzungen, die dem innerörtlichen Standort und der benachbarten Wohnbebauung nicht zuträglich wären. Deshalb werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Um das Mischgebiet vor einem Wildwuchs an Werbeanlagen zu schützen, werden auch Werbeanlagen als eigenständige Nutzung ausgeschlossen, die der Fremdwerbung dienen.

Das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Grundversorgung. Dem Bebauungsplan liegt der geplante Neubau mit Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarkts zugrunde (s. Kapitel 4). Mit der geplanten Vergrößerung des Markts wird die Schwelle der Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) überschritten, weshalb der Vorhabenbereich als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt wird. Die Verkaufsfläche wird mittels Verkaufsflächenzahl auf 1.380 m² beschränkt. Damit kann sichergestellt werden, dass sich der großflächige Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ge- und Verbote einfügt (s. Kapitel 2.2).

Um die Grundversorgung der Stadt Todtnau zu sichern und gleichzeitig den innenstadtrelevanten Einzelhandel nicht zu beeinträchtigen, werden die zulässigen Sortimente über die textlichen Festsetzungen eingegrenzt.

Die für den Betrieb des Markts erforderlichen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge, sowie Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen werden explizit zugelassen. Damit wird die Funktionsfähigkeit des Markts sichergestellt und zugleich eine klimaschützende Energieversorgung ermöglicht.

Zudem erlauben die Festsetzungen im Sondergebiet Backshops, Schank- und Speisewirtschaften und ermöglichen damit ergänzend zum großflächigen Lebensmitteleinzelhandel beispielsweise den Betrieb eines Backshops mit Café. Damit kann die Attraktivität des Markts langfristig gesichert und dem innenstadtnahen Standort in unmittelbarer Nähe zum neuen Busbahnhof Rechnung getragen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (VG) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) definiert.

Im Mischgebiet wird als Grundflächenzahl ein Wert von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstwert auf drei Vollgeschosse begrenzt. Auch im Sondergebiet werden die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Um das für die Anlieferung und die Unterbringung von Büro- und Nebenräumen erforderliche Sockelgeschoss als Vollgeschoss ausbauen zu können, sind im Sondergebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine dem Standort angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht und die Nachverdichtung in bereits erschlossener, innerörtlicher Lage ermöglicht.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Durch diese Erhöhung kann der Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage und sämtlichen Nebenanlagen vollständig innerhalb des Sondergebiets errichtet werden und es kann gewährleistet werden, dass nicht an anderer Stelle erneut Flächen für Nebenanlagen etc. in Anspruch genommen werden müssen. Als Ausgleich werden u. a. Anpflanzgebote für Dächer und Fassaden im Sondergebiet festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Gebäudehöhe wird am obersten Punkt der Dachbegrenzung gemessen und ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die festgesetzten Gebäudehöhen in den Baugebieten trägt der angrenzenden Bebauung – im Sondergebiet insbesondere der neuen Feuerwache – sowie der Topografie innerhalb des Plangebiets Rechnung und ermöglicht eine dem innerstädtischen Standort angemessene Bebauung.

Um gebäude- oder anlagetechnisch erforderliche Anlagen auf dem Dach zuzulassen wird festgesetzt, dass diese die realisierte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten dürfen, sofern ein seitlicher Abstand von 1,5 m zur Dachkante eingehalten wird.

Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten. Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und Nebenanlagen in Metern über Geländeoberkante (gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten und arithmetisch gemittelt) festgesetzt.

5.3 Bauweise

Im Mischgebiet gilt eine offene Bauweise (o). Entsprechend der angedachten Nutzungen soll dadurch die aufgelockerte Umgebungsbebauung südlich angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen aufgegriffen werden.

Im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Zulässigkeit größerer Gebäudelängen trägt dem zweckmäßigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels Rechnung, indem alle Nutzungen innerhalb eines Gebäudekörpers untergebracht werden können.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb der Baugebiete durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie Baulinien in der Planzeichnung bestimmt. Aufgrund der beengten Lage im nördlichen Bereich des Mischgebiets werden die Baugrenzen eng um den baulichen Bestand gefasst und lassen gleichzeitig eine maßvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes zu. Die südlichen Baugrenzen sind großzügiger gefasst und eröffnen den Bauherren Gestaltungsspielräume und eine zeitgemäße Bebauung.

Im Sondergebiet orientieren sich die Baugrenzen eng an der vorliegenden Planung für den Lebensmittelmarkt. Entlang der südlichen sowie der westlichen Gebäudefassade wird zudem eine Baulinie festgesetzt, sodass der Lebensmittelmarkt eindeutig positioniert wird und damit die städtebauliche Raumbildung sichergestellt wird. Westlich des Lebensmittelmarkts wird derzeit die neue Feuerwache errichtet. Die Baulinie im Westen des Sondergebiets dient dazu, dass der Markt mit seiner westlichen Gebäudeflucht unmittelbar an die Feuerwache angrenzt und die beiden Gebäude als zusammengehörender städtebaulicher Körper in Erscheinung treten. Mit der städtebaulichen Bezugnahme auf die Feuerwache wird ein einheitliches und abgestimmtes Straßenbild gesichert.

5.5 Garagen und Stellplätze

Im Sondergebiet können Garagen in Form von PV-Überdachungen über Stellplatzanlagen (PV) und offene Kfz-Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den dafür vorgesehenen Zonen gemäß Planeinschrieb zugelassen werden. Damit können die für den Betrieb des Lebensmittelmarkts erforderlichen Stellplätze innerhalb des Sondergebiets untergebracht werden. Gleichzeitig wird

Garagen (Ga), Garagen in Form von PV-Überdachungen über Stellplatzanlagen (PV) sowie offene Kfz-Stellplätze (St) können im Mischgebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zonen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Anordnung der Zonen für Garagen, Garagen in Form von PV-Überdachungen und für Stellplätze liegt zugrunde, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen offene Stellplätze errichtet werden können. Garagen und Garagen in Form von PV-Überdachungen sind unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen, um eine „geschlossene“ Wirkung auf den Straßenraum zu vermeiden. Sofern die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, sowie die Topografie es zulassen, sind in den von der Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereichen Zonen für Garagen und Garagen in Form von PV-Überdachungen und weitere Stellplätze vorgesehen.

Fahrradstellplätze können in den gesamten Baugebieten zugelassen werden, da sie hochbaulich nur geringfügig in Erscheinung treten und damit das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Eine Anordnung von Fahrradstellplätzen entlang von Zuwegungen zu Gebäudeeingängen erscheint im Sinne der barrierearmen Erreichbarkeit zweckmäßig und soll durch eine räumliche Beschränkung im Bebauungsplan nicht verhindert werden.

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine zweckmäßige Grundstücksnutzung und die für die Hauptnutzung erforderlichen technischen und funktionalen Nebenanlagen zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere Anlagen der Ver- und Entsorgung, Müllsammelplätze, Beleuchtungseinrichtungen sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

Im Sondergebiet können zusätzlich zu Nebenanlagen auch Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Damit wird beispielsweise die Beschilderung der Ein- und Ausfahrtsbereiche ermöglicht.

5.7 Zufahrtsverbote

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Meinrad-Thoma-Straße sollen keine privaten Grundstückszufahrten errichtet werden, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen. Entlang des Kurvenbereichs an der nördlichen Grenze des Mischgebiets wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.8 Grünflächen

Zur Eingrünung des Lebensmittelmarkts mit Parkplatz und um das natürliche Gefälle abböschen zu können, wird entlang der östlichen Grenze des Sondergebiets eine private Grünfläche festgesetzt. Um anfallendes Niederschlagswasser naturnah bewirtschaften zu können, werden offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen. Fußwege inkl. Treppen sowie Stützmauern sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % bzw. 30 % zulässig, um die fußläufige Erschließung des Markts von Westen her zu ermöglichen und zugleich die Höhendifferenz baulich ausgleichen zu können. Um eine angemessene Begrünung sicherzustellen, werden weitere bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art ausgeschlossen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Versickerungsleistung des Bodens so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Stellplatzflächen, Wege und Platzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise anzulegen. Zum Schutz des Grundwassers sind LKW-Abstell- und Ladeflächen, sowie Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, wasserundurchlässig herzustellen.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur beschichtet oder anderweitig behandelt zulässig, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Straßen- und Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung Leuchtmitteln im Lichtspektrum über 580 nm und mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine maßvolle und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Die notwendige Nutzungszeit der Beleuchtung kann z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder begrenzt werden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Um den Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete zu reduzieren, wird festgesetzt, dass flache und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Dies gilt gleichermaßen für Haupt- und Nebengebäude. Eine Kombination mit Anlagen,

die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig und im Sinne der Energiegewinnung aus regenerativen Quellen wünschenswert.

5.10 Anpflanzungen

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anpflanzungen auf den verschiedenen Teilflächen dienen dabei dem Stadtbild, dem Klimaschutz (Beschattung und Verdunstung) und können Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche werten zudem den Straßenraum auf. Auf die Pflanzliste im Anhang der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und -neigungen dienen der Sicherung eines geordneten und harmonischen Ortsbilds. Im Sondergebiet werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, um ein einheitliches Straßenbild mit der benachbarten Feuerwache zu erzielen. Im Mischgebiet werden zusätzlich Satteldächer zugelassen, sodass eine gestalterische Bezugnahme auf die angrenzende Bebauung möglich ist. Auch die Regelungen zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten zielen darauf ab, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Gleichzeitig soll ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Die Festsetzungen tragen dazu bei, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und die gestalterische Qualität des Areals langfristig zu sichern.

Auch für Garagen werden entsprechende Vorgaben zur Wahrung der Ortsgestalt gemacht. Daher sind Garagen entweder in Gebäude miteinzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dachs zu versehen. Für freistehende Garagen wird eine geringe Dachneigung von 0° bis 15° festgesetzt, um diese gegenüber den Hauptgebäuden gestalterisch unterzuordnen und ein ruhiges Erscheinungsbild im Straßenraum zu gewährleisten. Gleichzeitig werden dadurch überdimensionierte oder ortsbilduntypische Dachformen bei untergeordneten Gebäuden vermieden.

6.2 Werbeanlagen

Aufgrund der prominenten Lage des Plangebiets am südöstlichen Ortseingang sowie in unmittelbarer Nähe zu den beiden Fernstraßen L126 und B317 ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Damit wird ein übermäßiger Wildwuchs an Werbeanlagen an der gut einsehbaren Lage verhindert und das Stadtbild geschützt.

Überdimensionierte Werbeanlagen sollen vermieden werden, weshalb die Ausführung der Werbeanlagen an Gebäuden auf eine Fläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und in ihrer Einzelgröße auf max. 10,5 m² begrenzt wird. Werbeanlagen am Gebäude können nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden.

Mit der Realisierung von Einzelhandelsprojekten ist häufig die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen verbunden. Um diese zuzulassen und um gleichzeitig negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, wurden entsprechende Festsetzungen formuliert. Es wird festgesetzt, dass im Sondergebiet eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 7,0 m, einer Breite von bis zu 2,0 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 6,0 m² zulässig ist. Durch die Begrenzung in Höhe, Breite und Ansichtsfläche

kann eine für das Plangebiet dominierende Wirkung der freistehenden Werbeanlage ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbilds grundsätzlich im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

6.3 Grundstücksgestaltung

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Durch die Verpflichtung sollen diese untergeordneten Nutzungen optisch zurückgenommen und in das städtebauliche Umfeld integriert werden. Gleichzeitig wird eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch offen einsehbare Lager- und Abfallflächen vermieden.

Die Begrünung der Abschirmungselemente mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen dient der gestalterischen Aufwertung der Anlagen und trägt zu einer attraktiven Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfelds bei.

6.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen.

Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Drahtzäunen sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als gebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist mit Hecken und Heckenhinterpflanzungen ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m einzuhalten. Im Bereich von Wendeanlagen wird aus gleichem Grund ein Mindestabstand von Einfriedungen jeglicher Art zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,0 m festgesetzt.

Geschlossene Einfriedungen, wie beispielsweise Gabionen, Beton- oder Natursteinmauern, sind nur als Sockel zulässig und werden in ihrer Höhe beschränkt. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang des Straßenraums ermöglicht werden.

Angesichts der ausgeprägten Topografie innerhalb des Plangebiets gelten die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und Mauern nicht für Stützmauern zur Geländeabstufung. Aus gestalterischen Gründen sind Stützmauern entweder als Natursteinmauern auszuführen oder mit Natursteinen zu verkleiden.

6.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig.

6.6 Stellplatzverpflichtung

Um einem unerwünschten Parkdruck im öffentlichen Raum vorzubeugen, wird Stellplatzverpflichtung pro Wohnung im Mischgebiet auf 1,5 festgesetzt. Halbe Stellplatzzahlen sind aufzurunden.

6.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Wird zur Offenlage ergänzt.

6.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 74 (1) Satz 2 LBO nicht einzuschränken, gelten die genannten örtlichen Bauvorschriften nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Natur- und Artenschutz

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Zudem ist insbesondere eine Untersuchung der Belange von Arten- und Naturschutz notwendig, die vom Büro GaLaPlan Decker aus Todtnauberg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt. Das Dokument „Umweltbelange nach § 13a BauGB“ bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist den Planunterlagen beigefügt.

7.2 Gewässerrandstreifen Schönenbach

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bzw. des Mischgebiets verläuft der Schönenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Entlang von Gewässern 2. Ordnung gilt nach § 29 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beidseitig ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich.

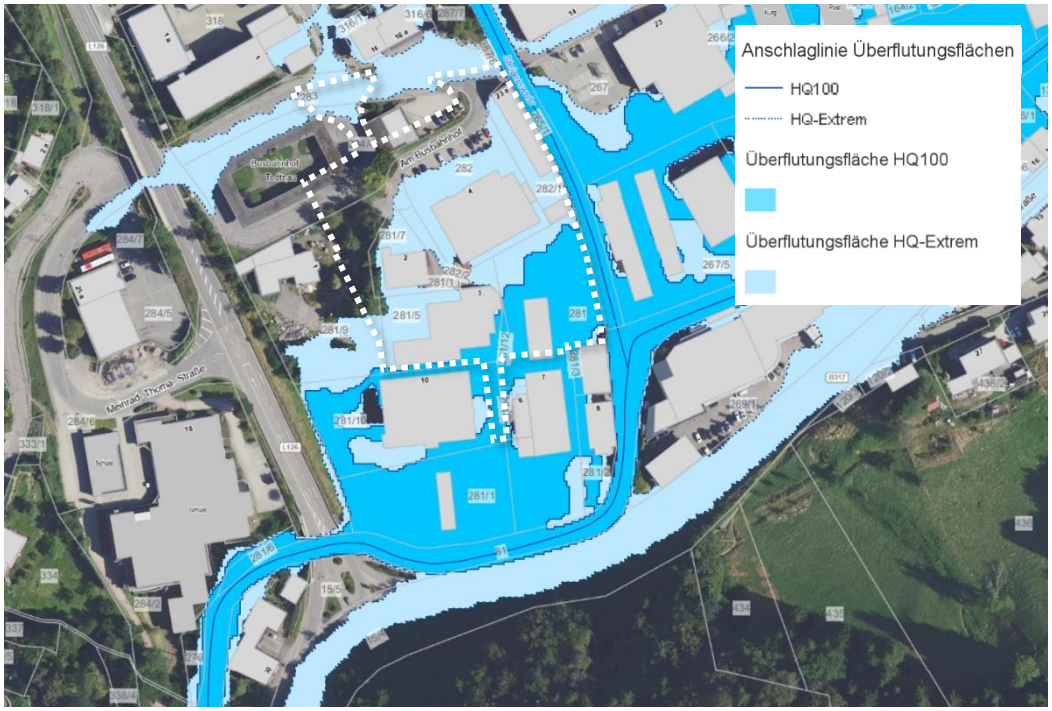
Im nördlichen Teilbereich des Mischgebiets befindet sich ein bestehendes Gebäude innerhalb des 5 m-Gewässerrandstreifens und der Schönenbach wird einseitig durch eine Ufermauer gefasst. Die gewässerökologische Funktion des Gewässerrandstreifens ist in diesem Abschnitt somit bereits heute stark beeinträchtigt. Mit der Festsetzung der überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im nördlichen Teilbereich des Mischgebiets soll das bestehende Gebäude langfristig gesichert werden. Das Baufenster orientiert sich uferseitig eng am baulichen Bestand und eröffnet auch keine Erweiterungsspielräume in Richtung des Schönenbachs. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Planung zu einer Verschlechterung der gewässerökologischen Situation im nördlichen Teilbereich führt.

Im südlichen Bereich des Mischgebiets befinden sich keine baulichen Anlagen innerhalb des 5 m-Gewässerrandstreifens. Die Planung sieht vor, dass das Baufenster im südlichen Bereich ein Mindestabstand von 5 m zur Oberkante der Uferböschung eingehalten und damit die Funktionalität des Gewässerrandstreifens gewährleistet wird. Unabhängig davon wird sind die bestehenden gesetzlichen Regelungen (§ 29 WG, § 38 WHG) zu beachten.

7.3 Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Außerdem befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs HQ_{100}-Flächen. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt die vom hundertjährigen Hochwasser (HQ_{100}) betroffene Fläche gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als ein Überschwemmungsgebiet.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (LUBW, 2026), genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung des Plangebiets nach § 34 BauGB können nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger der Wiese derzeit nicht ausgeschlossen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist diesbezüglich keine Verschlechterung des Status Quo zu erwarten. Vielmehr wird durch die Festsetzung einer GRZ der Versiegelungsgrad verbindlich geregelt und damit § 78 (3) Ziffer 1 WHG Rechnung getragen.

Nach § 78 (3) Ziffer 2 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu vermeiden. Für den betreffenden Bereich existiert derzeit kein solcher Hochwasserschutz.

Zudem ist nach § 78 (3) Ziffer 3 WHG innerhalb von Überschwemmungsgebieten eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise sind in Kapitel 3 der Bebauungsvorschriften enthalten.

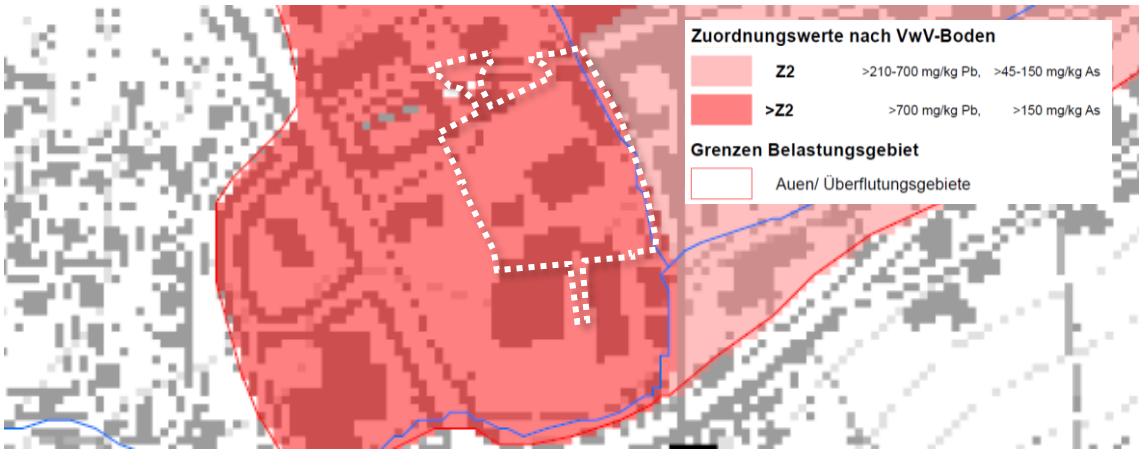
7.4 Schallschutz

Bis zur Offenlage wird eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

7.5 Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, der von früheren Bergbaumaßnahmen betroffen ist. Zudem liegen Teile des Plangebiets innerhalb des Altstandorts der Papierfabrik Ziegler. Eine Belastung von Erdaushub ist daher nicht auszuschließen.

In der abfallrechtlichen Bewertung nach VwV-Boden wurde das Bodenmaterial im Plangebiet mit einem Zuordnungswert von > Z2 eingestuft. Im Jahr 2023 wurde die VwV-Boden durch die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) ersetzt und es wurden neue Bezeichnungen u. a. für Bodenmaterial eingeführt. Nach der Terminologie der ErsatzbaustoffV handelt es sich innerhalb des Plangebiets um Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 3 (BM-F3). Mit einer vertiefenden Prüfung auf Baugenehmigungsebene, Einbauvorgaben und ggf. erhöhtem Entsorgungsaufwand ist zu rechnen.



Bewertung des Plangebiets nach VwV-Boden (LRA Lörrach, 2016), genordet, ohne Maßstab

8 BODENORDNUNG

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

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet	ca.	2.7811 m²
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	ca.	4.141 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	2.366 m²
Private Grünfläche	ca.	403 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**9.622 m²**

Todtnau, den

Bürgermeister
Oliver Fiedel

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, 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 Gemeinderats der Stadt Todtnau übereinstimmen.

Todtnau, den

Bürgermeister
Oliver Fiedel

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 _____.

Todtnau, den

Bürgermeister
Oliver Fiedel