Stadt Todtnau, Gemarkung Todtnau

Bebauungsplan „Am Busbahnhof“



Umweltbelange nach § 13a BauGB

Stand: 05.11.2026 (freiwillige frühzeitige Beteiligung)

Auftraggeber: Stadt Todtnau Rathausplatz 1 79674 Todtnau	**Auftragnehmer:** galaplan decker Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg
Projektleitung: Ricarda Barbisch, B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz Tel.: 07671 / 99141-28 barbisch.ricarda@galaplan-decker.de R. Barbisch	**Bearbeitung:** Klara Nehm, M. Sc. Forstwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Anlass und Plangebiet ... 1
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 2

2 Fachplanungen ... 2

3 Bebauungsplan „Am Busbahnhof“ ... 4

4 Berechnung der Flächenversiegelung ... 5

5 Abwägung der Umweltbelange ... 6
5.1 Lage im Raum und Schutzgebiete ... 6
5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB ... 8
5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 9
5.2.2 Schutzgut Boden ... 13
5.2.3 Schutzgut Grundwasser ... 18
5.2.4 Schutzgut Oberflächengewässer ... 19
5.2.5 Schutzgut Klima / Luft ... 21
5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ... 22
5.2.7 Schutzgut Mensch ... 23
5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 23
5.2.9 Schutzgut Fläche ... 23
5.2.10 Natürliche Ressourcen ... 24
5.2.11 Schutzgut Biologische Vielfalt ... 24
5.2.12 Wechselwirkungen ... 25

6 Zusammenfassung ... 26

7 Anhang ... 27
7.1 Pflanzliste 1 / Bäume ... 27
7.2 Pflanzliste 2 / Dachbegrünung ... 27
7.3 Pflanzliste 3 / Fassadenbegrünung ... 28

1 Einleitung

1.1 Anlass und Plangebiet

Anlass

Folgendes ist der Begründung zum Bebauungsplan vom Büro fsp.stadtplanung zu entnehmen:

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.

Plangebiet

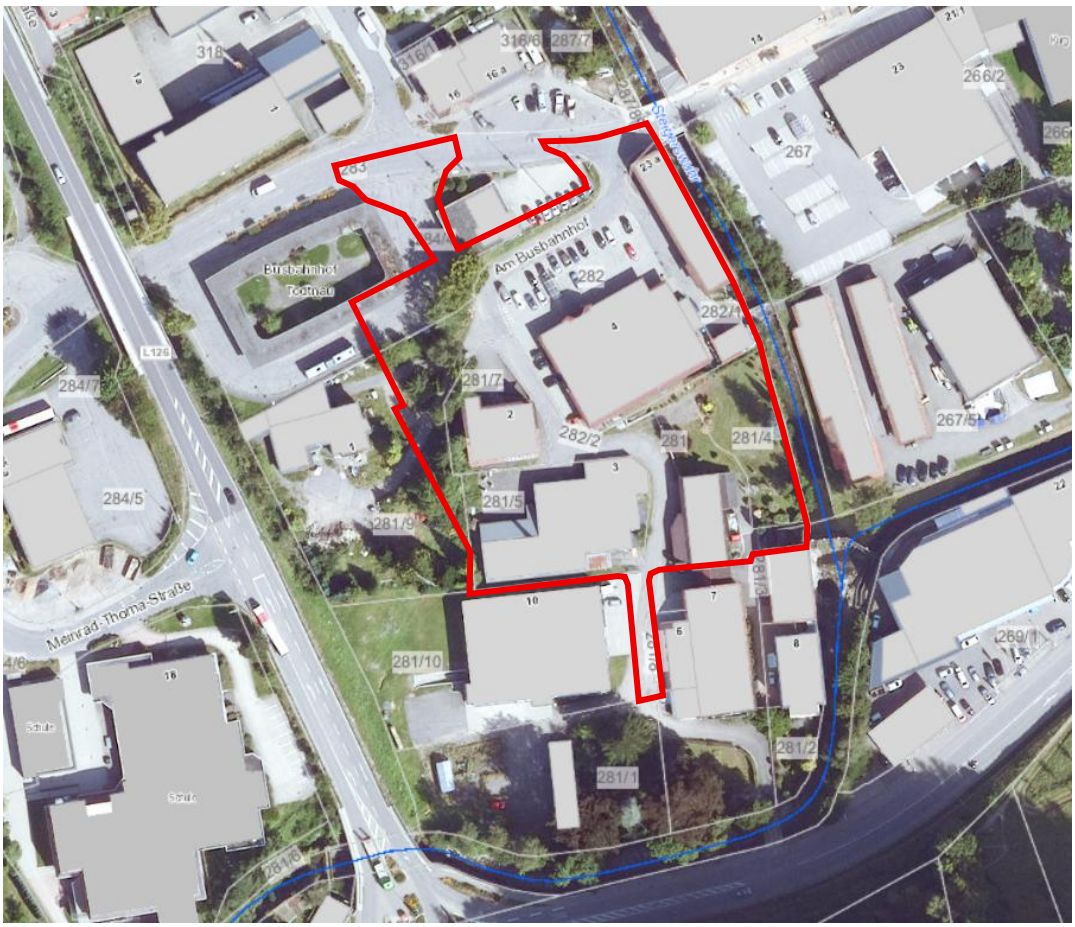


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Busbahnhof“ (rot). Quelle Luftbild: LUBW.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Bei der Durchführung eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB wird auf die Erstellung einer umfangreichen Umweltprüfung verzichtet. Dennoch sind die umweltrelevanten Belange zu berücksichtigen und abzuarbeiten. Des Weiteren ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

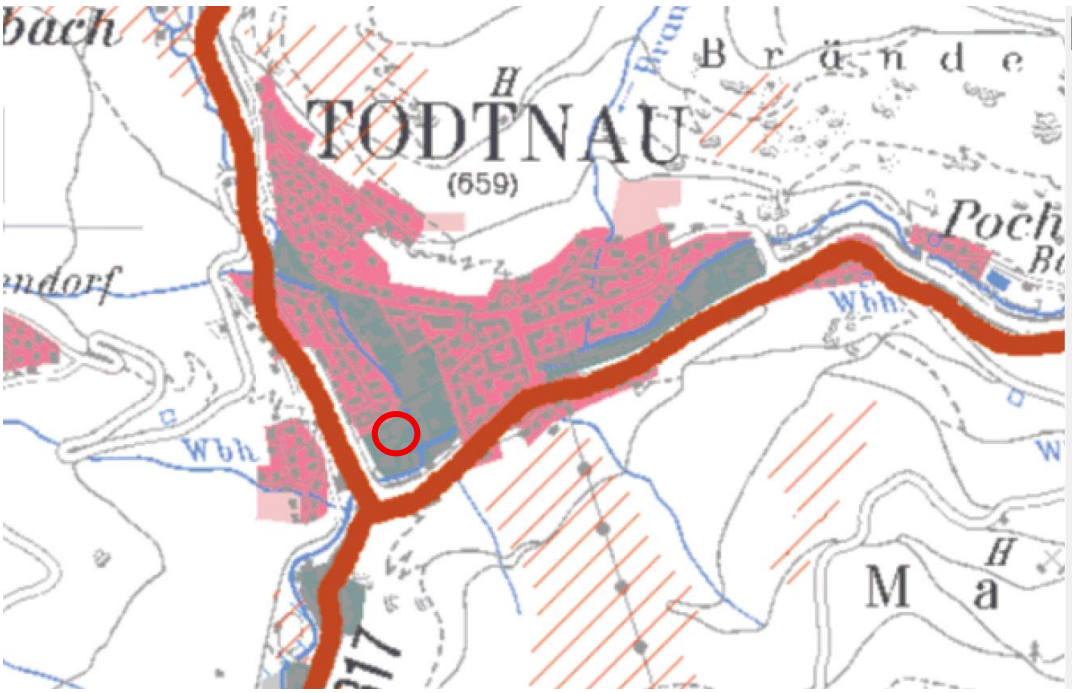
Gemäß BNatSchG sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu ermitteln, darzustellen und zu kompensieren. Nach dem Grundsatz des Verursacher- und Ausgleichsprinzips bei Eingriffen in Natur und Landschaft, der im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (§§ 14 BNatSchG) geregelt ist, ist hierbei darzustellen, ob:

- vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen unterlassen oder Maßnahmen zur Schadminderung durchgeführt werden können,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können,
- der Eingriff wegen fehlender Ausgleichsmöglichkeiten auf sonstige Weise auszugleichen ist.

2 Fachplanungen

Regionalplan

Für die Stadt Todtnau sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe festgelegt. Angrenzend an die Siedlungsbereiche beginnen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese werden vom Bauvorhaben aber nicht tangiert. Der Bebauungsplan entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.



Regionale Siedlungs- und Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahmen (Stand: RP 2000 vom 10.04.1998)

Bestand *Planung*

Siedlungsfläche Wohnen u. Mischgebiet (überwiegend) (N)

Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N)

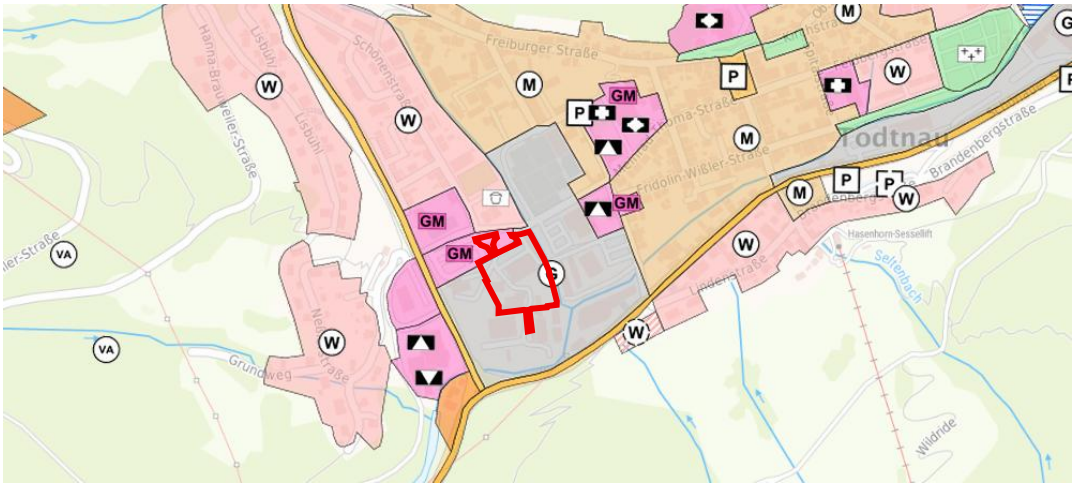
Regionale Freiraumstruktur

Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1)

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebiets als roter Punkt (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; Raumnutzungskarte West – Landkreis Lörrach, Stand März 2026)

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Todtnau ist das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Busbahnhof“ größtenteils als Gewerbefläche dargestellt, lediglich die Flächen des ehemaligen Jugendzentrums und des ehemaligen Busbahnhofs sind als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.



Bestand Planung

G G gewerbliche Baufläche (G) Gemeinbedarfs äche

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Todtnau. Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Art der Nutzung als Sondergebiet sowie als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan lässt sich somit nur in Teilen aus dem FNP entwickeln. Dieser ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet „Am Busbahnhof“ besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Hinterdorf-Hofmatt“ aus dem Jahr 1991 beginnt erst östlich bzw. nördlich davon.

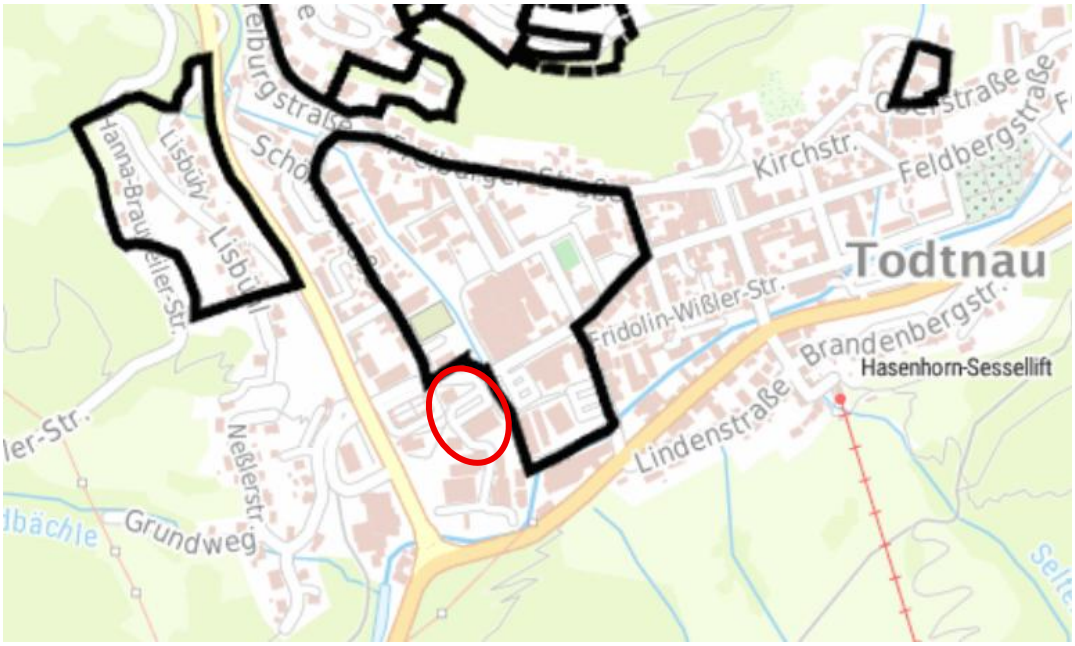


Abbildung 4: Plangebiet „Am Busbahnhof“ (rot) und bestehende/rechtskräftige BPläne in der Umgebung (schwarz). Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg.

Sonstige Fachbelange

Forstwirtschaftliche Belange

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine forstwirtschaftlichen Belange tangiert. Es befinden sich keine Waldflächen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Landwirtschaftliche Belange

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert. Die Flächen sind bereits größtenteils (teil-)versiegelt bzw. überbaut. Die verbliebenen unversiegelten Flächen werden als Gartenflächen oder kleine Grünflächen genutzt, nicht als landwirtschaftliche Grün- oder Ackerflächen.

3 Bebauungsplan „Am Busbahnhof“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Busbahnhof“ umfasst auf der Gemarkung Todtnau die Flurstücke (Flst.) Nrn. 281/7, 281/11, 281/12, 282/1 und 282/2 vollumfänglich, sowie Teile der Flst. Nrn. 281, 281/5, 281/8, 281/9, 281/10, 283, 284/4.

Die Grundfläche des Geltungsbereichs beträgt 9.622 m².

Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

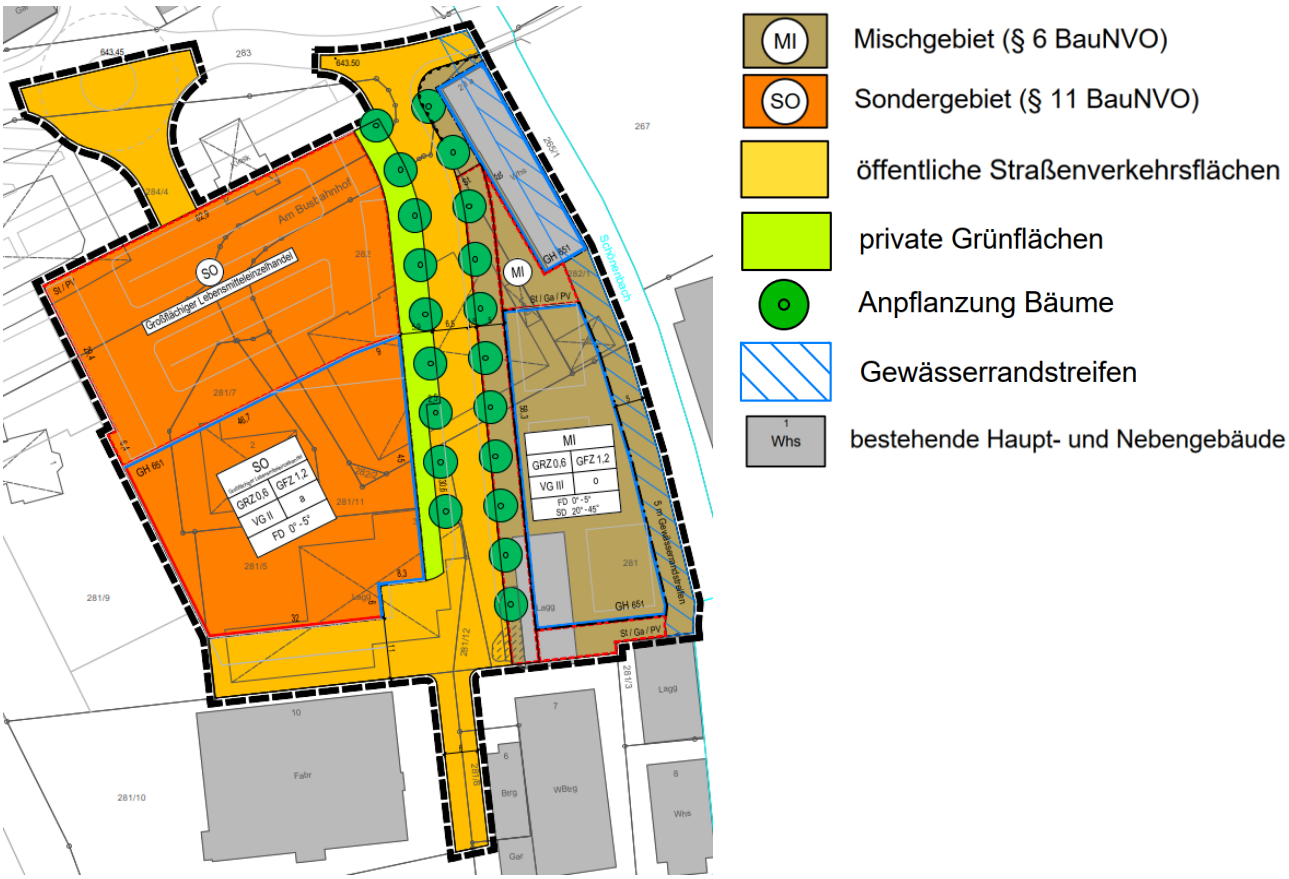


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Busbahnhof". Quelle: fsp stadtplanung, Stand 05.11.2026.

4 Berechnung der Flächenversiegelung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Busbahnhof“ werden ein Sondergebiet, ein Mischgebiet sowie Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen.

Die Größe des Geltungsbereichs (Bruttobaufläche) beträgt 9.622 m². Es ergibt sich folgende Nettobaufläche: 9.622 m² Gesamtfläche/Bruttobaufläche - 2.366 m² Verkehrsfläche - 403 m² private Grünfläche = 6.853 m² Nettobaufläche.

Die Nettobaufläche unterteilt sich in 4.141 m² Sondergebiet und 2.711 m² Mischgebiet.

Für das Sondergebiet (SO) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gemäß der Bebauungsvorschriften vom Büro fsp kann die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die maximal versiegelbare Fläche im SO beträgt somit 4.141 m² (4.141 m² * 1,0).

Für das Mischgebiet (MI) ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Da in den Bebauungsvorschriften vom Büro fsp diesbezüglich keine weiteren Regelungen getroffen werden, gilt § 19 (4) BauNVO, laut dem die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden darf.

Die maximal versiegelbare Fläche im MI beträgt somit 2.169 m² (2.711 m² * 0,8)

Gesamtversiegelung

Innerhalb des SO und des MI sind insgesamt 6.310 m² versiegel- bzw. überbaubar. Zuzüglich der Verkehrsflächen mit 2.366 m² ergibt sich eine maximal zulässige Gesamt-Flächenversiegelung von **8.676 m².**

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Im Gelände stehen Gebäude mit Grundflächen von insgesamt 2.587 m². Hinzu kommen asphaltierte Flächen mit 3.704 m², gepflasterte Flächen mit 880 m² und ein geschotterter Weg mit 161 m², sodass insgesamt bereits ca. 7.332 m² überbaute bzw. (teil-)versiegelte Flächen vorhanden sind.

Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände wird sich der Versiegelungsgrad nach Umsetzung des Bauvorhabens somit um 1.344 m² erhöhen.

5 Abwägung der Umweltbelange

5.1 Lage im Raum und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Todtnau, nördlich des Flusses „Wiese“ und der B 317. Es liegt im Naturraum Hochschwarzwald in der Großlandschaft Schwarzwald auf einer Höhe von ca. 640 m ü. NHN. Bis auf den Naturpark Südschwarzwald und das Biosphärengebiet Schwarzwald sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

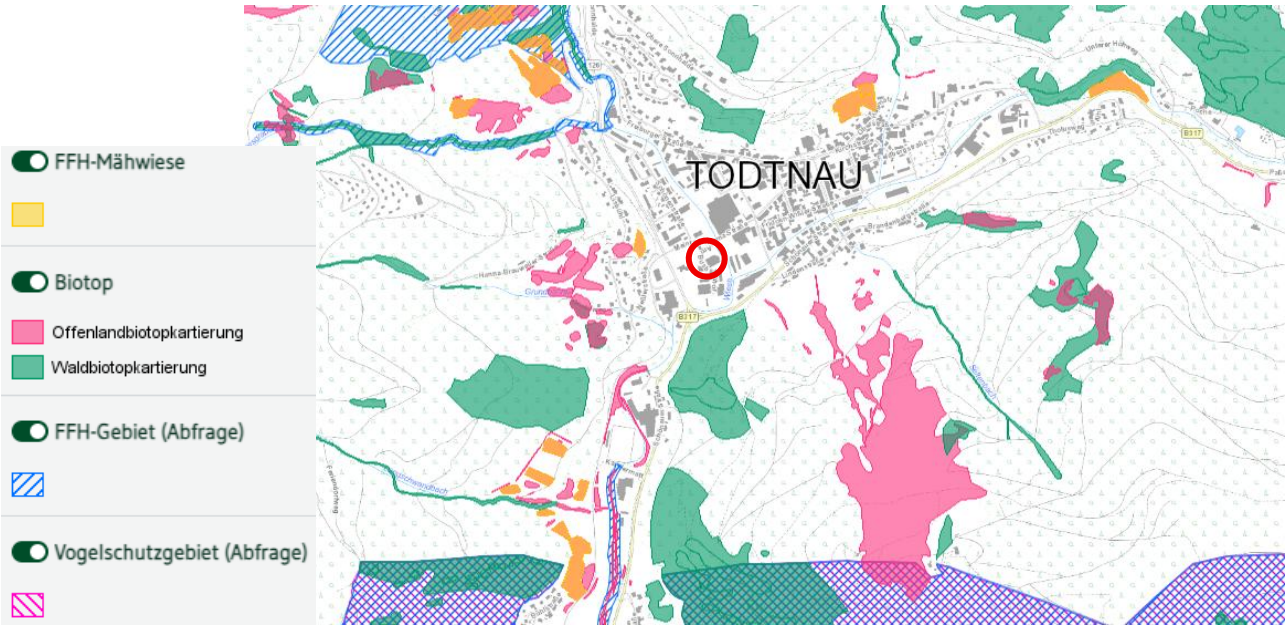


Abbildung 6: Plangebiet (rot) und Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen in der Umgebung. Die Überlagerung mit dem Naturpark und dem Biosphärengebet ist aus Übersichtlichkeitsgründen nicht dargestellt. (Quelle: LUBW)

Naturpark

Das gesamte Stadtgebiet Todtnau sowie die Umgebung sind Teil des Naturparks „Südschwarzwald“. Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Reg. Präs. Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Einer gesonderten schriftlichen Erlaubnis bedarf das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 4 nicht, sofern das Vorhaben nach anderen Vorschriften bereits eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde voraussetzt, die dann die schriftliche Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 ersetzt.

Biosphärengebiet

Der Eingriffsbereich befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. § 7 der Verordnung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz über das Biosphärengebiet Schwarzwald vom 4. Januar 2016 schreibt innerhalb der Entwicklungszone eine umwelt-, natur- und sozialverträgliche Entwicklung vor. Sie umgibt die Kern- und Pflegezonen und bildet den Schwerpunkt des Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraumes. Die Ziele innerhalb der Entwicklungszone werden bei Einhaltung aller von galaplan decker vorgegebenen Maßnahmen nicht verletzt.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im nahen Umfeld.

Die nächstgelegenen NSG „Utzenfluh“ (Schutzgebiets-Nr. 3.034) und „Gletscherkessel Präg“ (Schutzgebiets-Nr. 3.201) liegen beide südlich von Todtnau (über 700 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt), die nächstgelegenen LSG „Feldberg“ (Schutzgebiets-Nr. 3.36.020) und „Bernau im Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3.37.022) beginnen erst in einer Entfernung von über 4 km.

Im Zuge des Vorhabens erfolgen weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete.

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Bei Todtnau befinden sich Schutzgebietskulissen von drei FFH-Gebieten:

- „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ (Schutzgebiets-Nr. 8114311)
- „Belchen“ (Schutzgebiets-Nr. 8113341)
- „Gletscherkessel Präg und Weidfelder im Oberen Wiesental“ (Schutzgebiets-Nr. 8213311)

Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie können aufgrund der räumlichen Entfernung und der Lage des Vorhabenbereichs inmitten der Siedlungsbereiche von Todtnau von vornherein ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind ebenfalls sehr unwahrscheinlich. Im Jahr 2024 wurden umfangreiche Artenschutz-Kartierungen durchgeführt, bei dem auch ein Vorkommen von FFH-Arten geprüft wurde. Es wurden keine FFH-Arten festgestellt, weshalb eine FFH-Vorprüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG) „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) beginnt analog zu den oben aufgeführten FFH-Gebieten „Belchen“ und „Gletscherkessel Präg und Weidfelder im Oberen Wiesental“ (über 700 m südlich des Plangebiets). Beeinträchtigungen von Vogelarten des VSG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Rahmen der Kartierungen im Jahr 2024 ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Arten des VSG im Untersuchungsgebiet.

FFH-Mähwiesen und Biotope

FFH-Mähwiesen und geschützte Offenland- und Waldbiotope sind im Siedlungsbereich von Todtnau nicht ausgewiesen und somit vom Vorhaben nicht betroffen.

Biotopverbundflächen / Wildtierkorridore

Auch für Offenland-Biotopverbundflächen (trockener, mittlerer und feuchter Standorte) sowie für Wildtierkorridore können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen Biotopverbundflächen (trockener Standorte) beginnen erst innerhalb der Waldflächen südlich der Siedlungsbereiche. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Busbahnhof“ und werden nicht überbaut, versiegelt oder umgenutzt. Die nächstgelegenen Wildtierkorridore verlaufen sogar erst in vielen Kilometern Entfernung (Richtung Oberried, Feldberg, Bernau und Todtmoos).

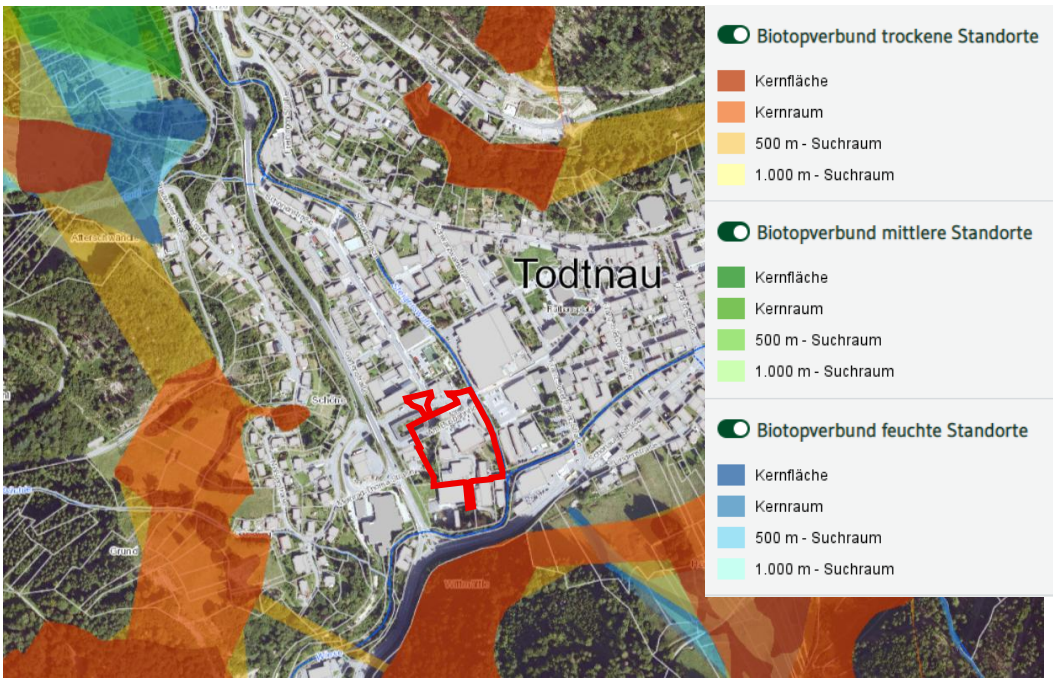


Abbildung 7: Plangebiet (rot) und Biotopverbundflächen in der näheren Umgebung (Quelle: LUBW)

Generalwild-wegeplan BW

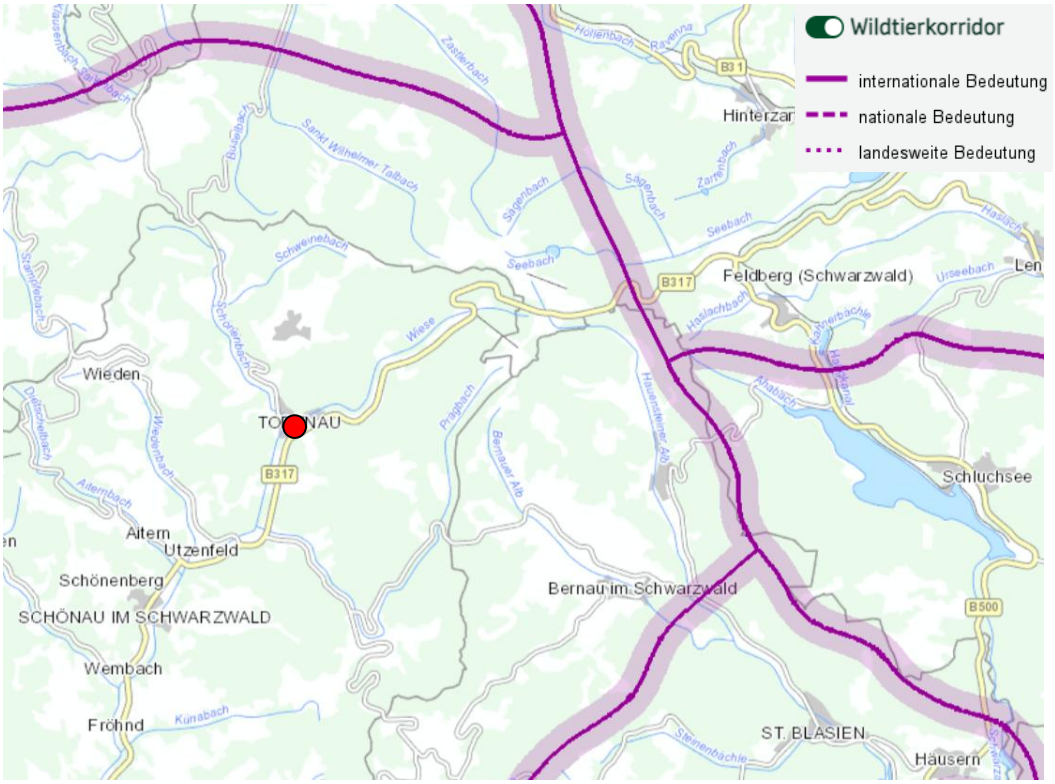


Abbildung 8: Plangebiet (rot) und Wildtierkorridore in der weiteren Umgebung (Quelle: LUBW)

5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung

Mit dem Bauvorhaben ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden bzw. minimieren sind.

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden am 14. Mai 2024 im Gelände kartiert. Als Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel „Arten, Biotope, Landschaft“ der LUBW vom November 2018, 5. Auflage verwendet.

In den folgenden Abschnitten werden sie näher beschrieben. Eine zeichnerische Darstellung der Biotoptypen ist dem den Bebauungsplan-Unterlagen angehängten Bestandsplan von galaplan decker zu entnehmen.

60.10 Von Bauwerken bestandene Flächen

Im Plangebiet sind diverse Gebäude vorhanden. Darunter Wohnhäuser (Haus Nr. 2, Flst. 281/7 und Haus Nr. 23a, Flst. 282/1), Lagerräume (Haus Nr. 3, Flst. 281/3 – Stand Oktober 2026 bereits abgerissen) und ein Lebensmittelmarkt (Haus Nr. 4, Flst. 282)

Alle weiteren Gebäude sind Nebenanlagen wie z.B. Garagen bzw. das ehemalige Jugendzentrum.

60.21 Völlig versiegelte Straße

Durch das Plangebiet verlaufen die Straßen „Meinrad-Thoma-Straße“ und „Am Busbahnhof“.

60.22 Gepflasterter Platz

Gepflasterte Flächen befinden sich auf den Parkplätzen am ehemaligen Jugendzentrum (Stand Oktober 2026 bereits abgerissen) sowie vor dem Lebensmittelmarkt.



60.23 Geschotterte Fläche

Im westlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich die Zufahrt zum Gebäude Nr. 1 (Flst. 281/9; Stand Oktober 2026 bereits abgerissen). Diese Zufahrt ist geschottert.



60.50 Kleine Grünfläche

Zwischen den Parkplatzflächen am ehemaligen Jugendzentrum und dem Lebensmittelmarkt befindet sich eine kleine Böschung, die bewachsen ist. Sie wird als Kleine Grünläche innerhalb des Siedlungsbereichs eingestuft.



60.60 Garten

Die an die Gebäude angrenzenden, unversiegelten Flächen werden als Garten eingestuft.

Auf der östlichen Gartenfläche verteilt befinden sich mehrere Sträucher und Bäume sowie Baumstubben. Entlang der Straße wird der Garten auf dem Flurstück 281 durch Gabionen abgegrenzt.

Im westlichen Bereich sind die Gartenflächen durch Gehölze dominiert.









Tiere

Es sind keine Biotoptypen vorhanden, bei denen derzeit eine Gefährdung besteht oder die spezifische Standortansprüche haben. Somit kann dem Plangebiet gemäß der Bewertungskriterien von RECK (1990) nur eine geringe Wertstufe bzw. ein geringes Besiedelungspotenzial durch Tierarten zugewiesen werden.

Im Zuge der durchgeführten Artenschutz-Kartierungen wurden auch fast nur siedlungsadaptierte Tierarten erfasst, für die sich im Zuge des Bauvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Lokalpopulation ergeben. Eine Betroffenheit von seltenen Tierarten besteht nicht.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Die bereits versiegelten bzw. überbauten Flächen sind in Bezug auf die Bedeutung im Naturhaushalt und für die Biotop- und Artenvielfalt als Defizitbereiche anzusehen.

Die Kleinen Grünflächen erhalten eine geringe Wertigkeit, die Gartenbereiche aufgrund der Vielzahl an Gehölzen eine mittlere Wertigkeit.

Analog zur Bedeutung lässt sich auch die Empfindlichkeit beurteilen.

Prognostizierte Auswirkungen

Im Bestand bestehen bereits hohe Vorbelastungen durch (teil-)versiegelte und überbaute Flächen. Durch das geplante Vorhaben erhöht sich die versiegelte Fläche um weitere 1.344 m².

Die bestehenden Gebäude werden bzw. wurden (Stand Oktober 2026) abgerissen. Der Lebensmittelmarkt wird neu gebaut und im östlichen Bereich ein Wohnhaus errichtet. Die Gartenflächen inkl. Gehölzen gehen im Zuge des Vorhabens teilweise verloren.

Eine genaue Erfassung der Baum- und Sträucheranzahl im Plangebiet wäre aufgrund des unübersichtlichen Luftbildes und der Überlagerung der Baumkronen nur mit aufwändigen Vermessungsarbeiten möglich. Da bei diesem Bauvorhaben das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird, ist keine Kompensation der Verlustbäume erforderlich. Daher wurde auf eine genaue Erfassung verzichtet und die Bäume dem übergeordneten Biotoptyp „Garten“ zugeschlagen.

Entlang des neuen Verlaufs der Straße „Am Busbahnhof“ werden neue Baumpflanzungen vorgenommen sowie eine private Grünfläche zwischen Parkplatz und Straße ausgewiesen. Im Bereich des neuen Wohngebäudes werden nach Abschluss der Bauarbeiten zudem neue Gartenflächen entwickelt.

Maßnahmen

Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche
  - Die private Grünfläche dient zur Eingrünung des Sondergebiets und als Böschung zur Herstellung einer horizontalen Stellplatzanlage. Innerhalb der privaten Grünfläche sind offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche sind Fußwege inkl. Treppen bis zu einem Flächenanteil von 10 % und Stützmauern bis zu einem Flächenanteil von 30 % zulässig. Weitere bauliche Anlangen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.
- Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung sind Pflanzen der Pflanzliste 2 zu verwenden. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.
- Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind Bäume mit mindestens 18 cm Stammumfang aus der Pflanzliste 1 im Anhang zu verwenden. Baumscheiben in Grünflächen an Straßen sind ausreichend groß für die gewählte Baumart zu errichten (8 – 12 m³) und gegen Überfahrten zu schützen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 PKW-Stellplätze ein Baum mit mindestens 18 cm Stammumfang aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen und so anzuordnen, dass eine wirksame Beschattung der Stellplatzflächen erreicht wird. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² sowie ein durchwurzelbares Bodenvolumen von (8-12 m³) nachzuweisen. Die Baumstandorte sind dauerhaft vor Verdichtung zu schützen.
- An fensterlosen Wandflächen von über 100 m² ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Je angefangene 3 Laufmeter Fassadenlänge ist mindestens eine Rank- oder Schlingpflanze aus Pflanzliste 3 zu pflanzen. Dies gilt nicht für Fassaden mit PV-Modulflächen. Pro Pflanze ist ein Pflanzquartier mit mind. 1 m² offener Bodenfläche und 2 m³ Substrat/Pflanzerde und eine Rank- oder Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist zudem folgendes zwingend zu beachten:

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang Dezember bis Ende Februar stattfinden.
- Das Abhängen bzw. Umhängen von Nistkästen muss außerhalb der Brutperiode

der Avifauna von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.

- Für den Hausrotschwanz ist ein Halbhöhlenkasten anzubringen. Für den Haussperling ist ein Kasten vom Typ „Kolonie“ anzubringen. Für die Kohlmeise kann der vorhandene Kasten an einen Ort außerhalb des Eingriffsbereichs umgehängt werden. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von ca. 2-5 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort angebracht werden. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Grundstückeigentümers bzw. eines vom Eigentümer beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Für die neuen Gebäude sind außerdem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Aufgrund von Vogelschlag wird empfohlen, auf Glasbalkone zu verzichten. Für den Vogelschutz unbedenklich sind halbtransparente Balkonbrüstungen.
- Es wird empfohlen, reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden.
- Aufbringung von „Bird-Tapes“ (halbtransparente, senkrechte Klebestreifen) auf Fenstern. Die Streifen sollten >0 5 mm breit sein, der Abstand der Streifen sollte >= 10 cm betragen.
- Aufbringen von auffälligen Mustern (z. B. Punkt- oder Linienraster) auf mind. 25 % der Fensterfläche. Es gibt geprüfte Vogelschutzmuster.
- Anbringen von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. innen an den Fenstern oder eines Insektenschutzgitters außen.
- Maßnahme für den Planer: Keine Pflanzgebote (Bäume, Büsche) vor großen Glasflächen vorgeben, da sich diese im Glas spiegeln und einen Lebensraum vortäuschen.

Quellen: NABU, Schweizerische Vogelwarte (vogelwarte.ch)

Fledermäuse

- Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang Dezember bis Ende Februar stattfinden.
- Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Für die öffentliche und private Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur maximal 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Zulässig sind staubdichte und voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light output Ratio ULR = 0%). Nach oben strahlende oder flächige Fassadenbeleuchtung ist unzulässig. Der Lichtmast darf sich nicht im Kronenbereich von Bäumen befinden. Die Lichtquellen sind auf das für die verkehrssichere Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder).

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Die Auswirkungen können durch die oben aufgeführten Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Da ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

5.2.2 Schutzgut Boden

Methodik

Die Bestandserfassung der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Böden erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- die Funktion als Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Geologische und bodenkundliche Einheiten

Gemäß der Geologischen Karte „GeoLa GK 50“ des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Auensand“. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

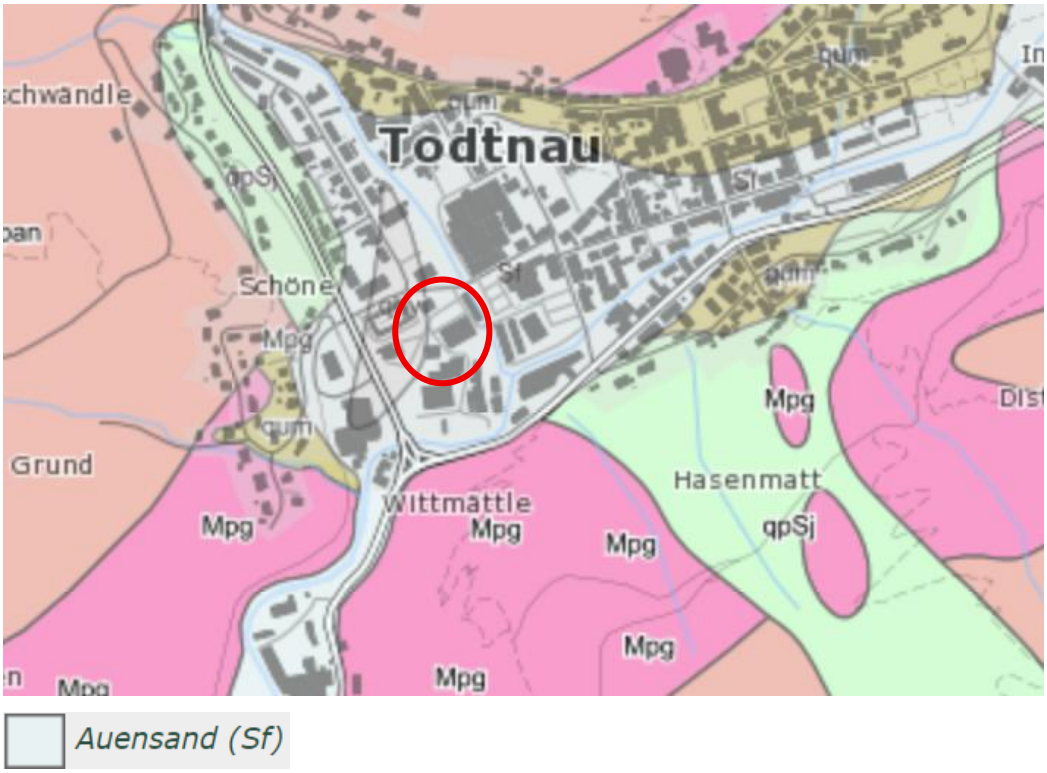


Abbildung 9: Plangebiet (rot) und vorhandene geologische Einheiten (Quelle: LGRB)

Bodenkundliche Einheiten sind für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich gemäß der Bodenkarte „GeoLa BK 50“ nicht ausgewiesen.

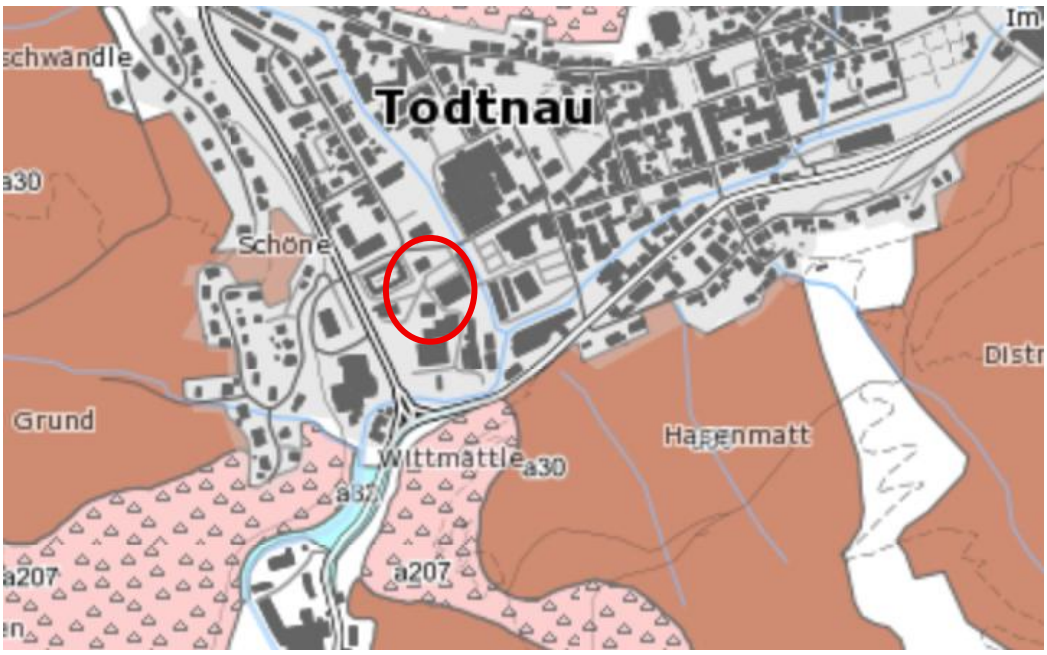


Abbildung 10: Plangebiet (rot) und in der Umgebung vorhandene Bodentypen (Quelle: LGRB)

Bewertung der Bodenfunktionen

Gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010) schränkt *„eine bereits bestehende Veränderung oder Belastung der Böden die Funktionen des Bodens teilweise ein. Entsprechend vorbelastete Böden sind im Rahmen einer Einzelfallregelung in der Bewertung nach dem Grad ihrer Veränderung abzustufen.“*

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen bestehen im Plangebiet bereits durch die vorhandenen Gebäude sowie durch gepflasterte und versiegelte Bereiche. Diese Bereiche gelten als Defizitbereiche, in denen der Boden seine Funktionen auch jetzt bereits gar nicht mehr erfüllen kann. Der restliche Teil des Plangebiets wird als Gartenfläche bzw. kleine Grünfläche genutzt. Hier ist noch eine eingeschränkte bzw. teilweise Erfüllung der Bodenfunktionen zu erwarten.

Da die Bebauungsplanaufstellung „Am Busbahnhof“ nach § 13a BauGB abgehandelt wird, ist keine Kompensation des Schutzgutes „Boden“ erforderlich. Auf eine vertiefende Betrachtung der Bodenfunktionen wird daher in diesem Fall verzichtet.

Geotop-Kataster

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Geotope vorhanden.

Empfindlichkeit

Eine grundsätzlich mittlere bis hohe Empfindlichkeit der Böden besteht gegenüber Flächenversiegelungen. Mittlere Empfindlichkeiten bestehen gegenüber Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in einer als „Auen/Überflutungsfläche“ eingestuften Fläche, die mit dem gebietsbezogenen Beurteilungswert „Park- und Freizeitanlagen“ eingestuft wird.

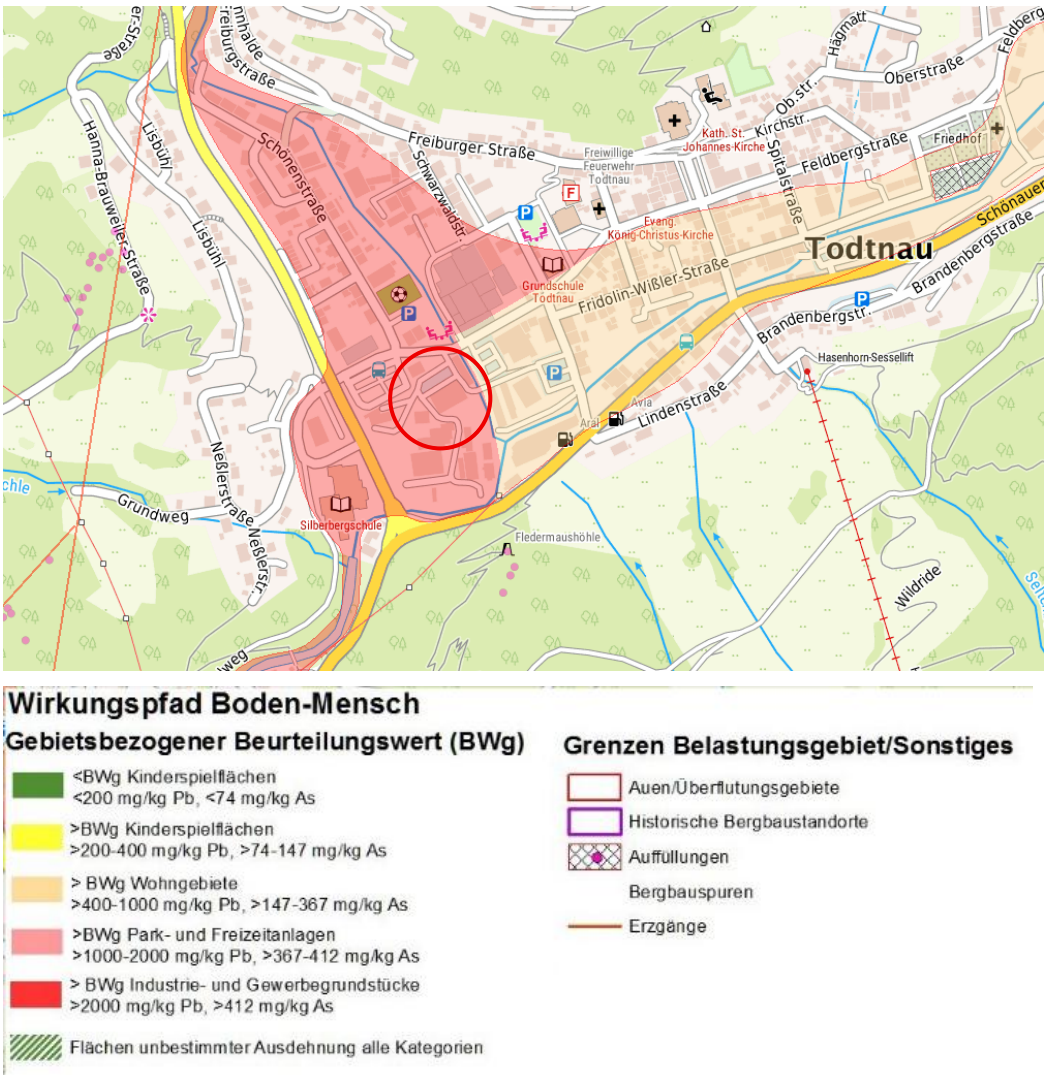


Abbildung 11: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Auen/Überflutungsgebiet“ und wird mit dem gebietsbezogenen Beurteilungswert für Park- und Freizeitanlagen eingestuft. Quelle: BürgerGIS Lörrach, 2026.

Radon-Thematik

Im Landkreis Lörrach ist mit einer Radon-Belastung zu rechnen. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Grundsätzlich können davon alle Häuser in Gebieten mit erhöhter Bodenluftkonzentration (über etwa 20.000 Bq/m³) betroffen sein (alte und neue Häuser, Häuser mit und ohne Kellergeschoss). Die Radonproblematik sollte bereits beim Bau berücksichtigt werden, um von vornherein zu vermeiden, dass Radon später zu einem Problem wird. Entsprechende Präventivmaßnahmen sind vorzunehmen.

Prognostizierte Auswirkungen

Der Versiegelungsgrad wird sich nach Umsetzung des Vorhabens um bis zu 1.344 m² erhöhen. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Die Anlage der neuen Privatgärten sowie der Grünfläche wird nicht als erheblicher Eingriff gewertet, da die Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder mit Mutterboden gedeckt werden und damit die Bodenfunktionen weitgehend wiederhergestellt werden können.

Für flachgeneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht festgesetzt. Diese wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus, da sie anteilig Bodenfunktionen wie z.B. Wasserspeicherung oder Produktion von Biomasse wahrnehmen kann.

Maßnahmen

Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. LKW-Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.

Zudem sind folgende Bestimmungen zu beachten:

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm) befahren werden.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B, Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Neue abfallrechtliche Regelungen

- Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z.B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial/Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial/ Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z.B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

Erdmassenausgleich und Abfallverwertungskonzept

- Innerhalb des Plangebiets ist ein Erdmassenausgleich durchzuführen (vgl. „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg (LKreiWiG) § 3 Abs. 3 vom 16.12.2020). Durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, das Erstellen von Lärmschutzwänden oder zur Geländemodellierung sollen die bei der Bebauung erwarteten Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
- Nach LKreiWiG muss für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub eine verfahrenspflichtige Abbruchmaßnahme oder eine einen Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahme ein Abfallverwertungskonzept vorgelegt werden, vgl. § 3 Abs. 4 LKreiWiG.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Boden. Die Auswirkungen können durch die oben aufgeführten Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Da ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

5.2.3 Schutzgut Grundwasser

Bestand

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte GeoLa HK50 des LGRB innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Flussbettsand“. Beim Flussbettsand handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter, d.h. der Flussbettsand enthält Poren, in denen sich das Grundwasser bewegt. Aufgrund dessen ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Grundwasserneubildung im Plangebiet auszugehen. Gemäß den Angaben der Bundesanstalt für Gewässerkunde ist für das Plangebiet eine Grundwasserneubildung von 338 mm / Jahr angegeben.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete beginnen erst südöstlich der Siedlungsbereiche sowie beim Ortsteil Aftersteg.

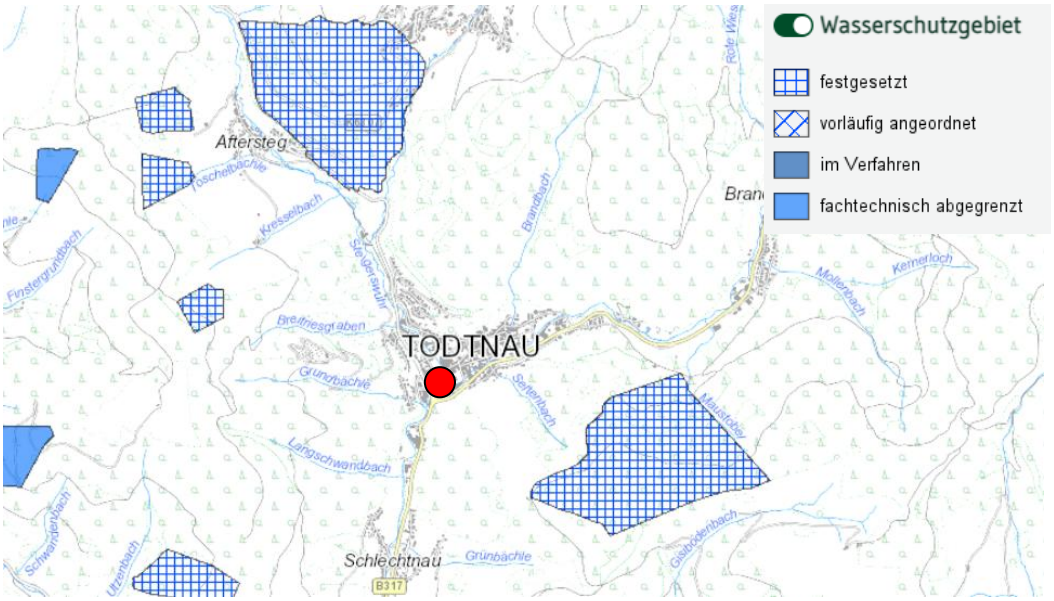


Abbildung 12: Plangebiet (rot) und umliegende Wasserschutzgebiete (Quelle: LUBW)

Prognostizierte Auswirkungen

Der Versiegelungsgrad wird sich nach Umsetzung des Bauvorhabens um bis zu 1.344 m² erhöhen. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet. Zudem ist auf den zukünftig versiegelten Flächen keine Versickerung mehr möglich bzw. die Versickerung wird stark eingeschränkt.

Mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, ist nicht zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wasserqualität oder die Grundwasserneubildung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Mit Eingriffen in den Grundwasserkörper ist ebenfalls nicht zu rechnen. Es sind keine tiefliegenden Bauwerke wie z. B. Tiefgaragen geplant.

Maßnahmen

<u>Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation</u>

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. LKW-Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in

denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe) sind zu vermeiden.
- Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydrauliköl einzusetzen.

Vorgaben zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser werden bis zur Offenlage ergänzt.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht von einer erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes Grundwasser ausgegangen. Eine finale Beurteilung kann aber erst getroffen werden, wenn das Versickerungskonzept erarbeitet wurde.

5.2.4 Schutzgut Oberflächengewässer

Fließgewässer / Gewässerrandstreifen

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen zwei Fließgewässer: Im Osten grenzt unmittelbar der „Schönenbach“ (Gewässer-ID 4522) an und etwas weiter im Süden verläuft die „Wiese“ (Gewässer-ID 11476).

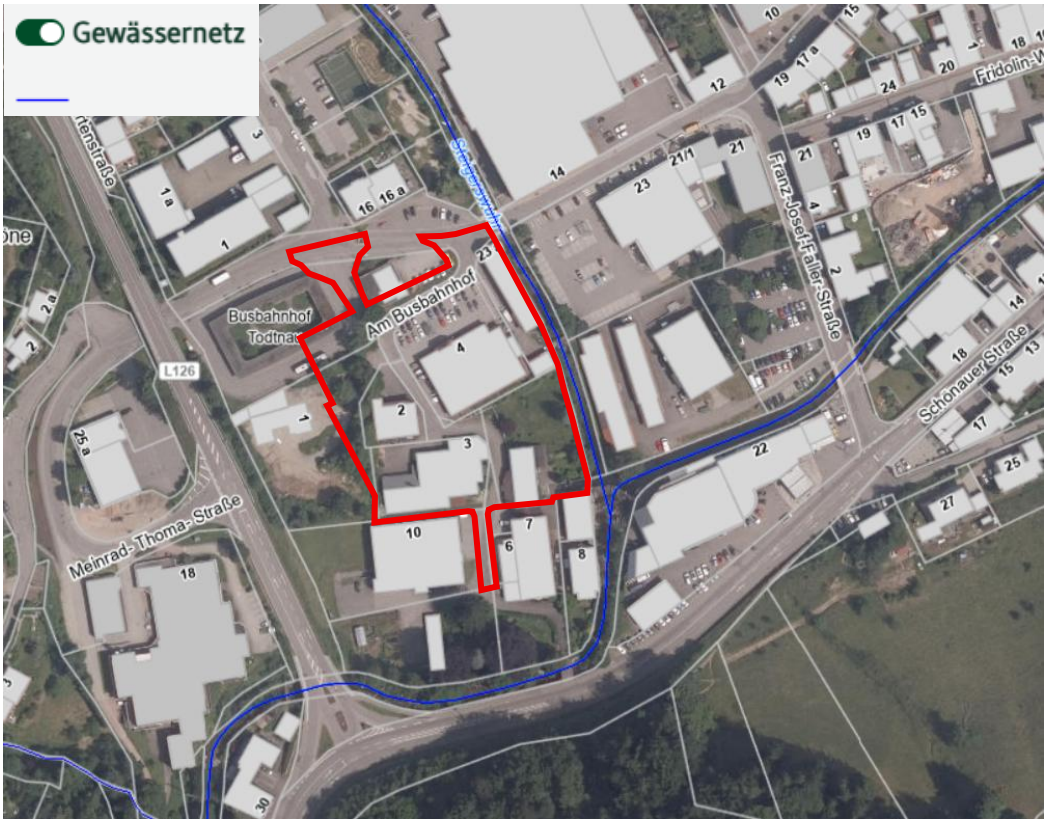


Abbildung 13: Plangebiet (rot) und Fließgewässer (blau). Quelle: LUBW, 2026.

Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. 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. Dieser wird für den unmittelbar östlich verlaufenden „Schönenbach“ ausgewiesen.

Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Darüber hinaus gewährleistet der Gewässerrandstreifen

auch die Möglichkeit zur Unterhaltung des Gewässers. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen (§ 29 WG, § 38 WHG) wird verwiesen.

Hochwasserschutz / Starkregen

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.

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

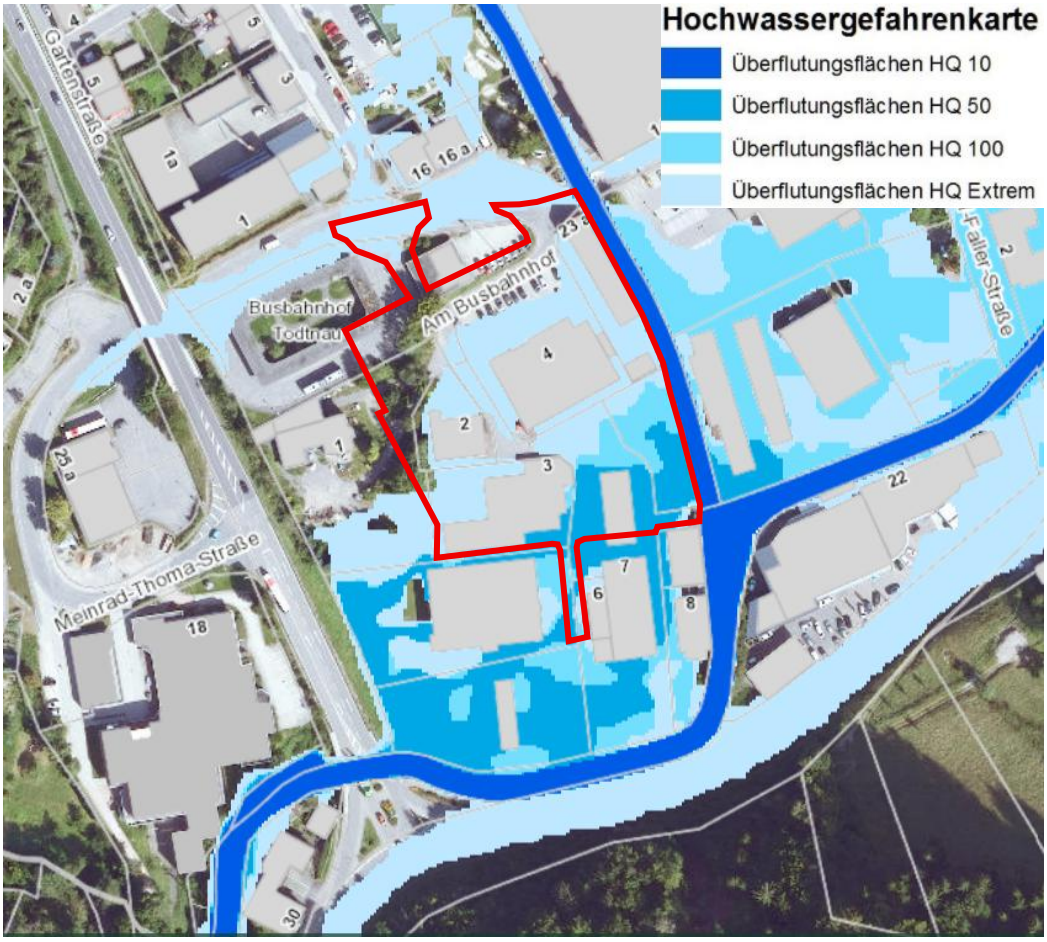


Abbildung 14: Plangebiet (rot) und Überflutungsflächen (blau). Quelle: LUBW, 2026.

Für die Stadt Todtnau liegt aktuell keine Starkregengefahrenkarte vor. Generell sollten evtl. auftretende Starkregenereignisse bei der Überplanung der betroffenen Fläche berücksichtigt werden, damit auftretendes Überflutungswasser möglichst schadlos ablaufen kann.

Maßnahmen

<u>Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation</u>

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

- Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn und werden dringend empfohlen.
- Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.
- Drainagen sind gem. § 12 WG aus Gründen des Wasserhaushaltes nicht zulässig. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist heute technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.
- Als Folge des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Im Sinne der Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass an den Gebäuden Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen vorgesehen werden sollen und dass anfallendes Überflutungswasser möglichst schadlos abgeleitet werden soll.

Ergebnis

Unter Einhaltung des Gewässerrandstreifens und Beachtung der Hochwasser- und Starkregenproblematik kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer vermieden werden.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Regionales Klima

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Vorhabenbereiches im Hochschwarzwald beeinflusst. Der Vorhabenbereich liegt auf einer Höhe von ca. 640 m ü. NHN und das Klima ist als warm und gemäßigt einzustufen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7,4 °C. Der Jahresniederschlag ist mit ca. 1.505 mm / Jahr sehr hoch (Quelle: climate-data.org).

Ausgeprägte Berg- und Talwindsysteme sind im Vorhabenbereich innerhalb der Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Der weiter südlich fließende Fluss „Wiese“ ist ein bedeutender Kaltluftabfluss- und Frischluftkorridor.

Kleinklima

Dem Plangebiet ist in Bezug auf das Kleinklima durch die Lage im Siedlungsbereich und des bereits sehr hohen Versiegelungsgrads nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Die Gehölze innerhalb der Gartenbereiche erfüllen wichtige Funktionen hinsichtlich der Luftbefeuchtung, -filterung und Beschattung.

Prognostizierte Auswirkungen

Der Versiegelungsgrad wird sich nach Umsetzung des Bauvorhabens um bis zu 1.344 m² erhöhen, wodurch die Überhitzungserscheinungen im Plangebiet weiter zunehmen werden. Zudem müssen die vorhandenen Bäume und Sträucher gerodet werden, was sich ebenfalls negativ auf das Kleinklima auswirkt.

Da bei diesem Bauvorhaben das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird, ist keine Kompensation der Verlustbäume erforderlich. Um den negativen Auswirkungen durch die Gehölzrodungen teilweise entgegenzuwirken, werden jedoch Pflanzgebote festgesetzt.

Im Hinblick auf das Windsystem ergeben sich durch die geplanten Baumaßnahmen keine entscheidungserheblichen Veränderungen, da das Plangebiet inmitten von Siedlungsflächen mit bereits beeinträchtigten Leitbahnen liegt.

Mit erheblichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen, da sich die Nutzungsart durch die Bebauungsplanaufstellung nicht zum Negativen verändern wird (Lebensmittelmarkt + Wohnnutzung).

Der Fluss „Wiese“ inkl. seiner Begleitgehölze als wichtiger Kalt- und Frischluftkorridor bleibt unverändert erhalten.

Maßnahmen

Die Maßnahmen, die beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ aufgeführt sind, wirken sich auch alle positiv auf das Schutzgut „Klima / Luft“ aus. Gesonderte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Klima / Luft.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich der Stadt Todtnau. Daher ist eher das Ortsbild als das Landschaftsbild zu bewerten. Grundsätzlich ist ein hoher Versiegelungsgrad und wenig Grün vorhanden, die Gehölze innerhalb der Gartenflächen sind allerdings auch von den angrenzenden Straßen und Wegen aus sichtbar.

Die Straße „Am Busbahnhof“ ist eine Sackgasse, die an Privathäusern endet und somit keine Rolle für die öffentliche Erholungsnutzung spielt.

Im nördlichen Bereich stehen die Parkplatzflächen für den Einkauf im Lebensmittelmarkt sowie die Parkplätze am ehemaligen Jugendzentrum für die öffentliche Nutzung zur Verfügung.

Dem Jugendzentrum war eine hohe Bedeutung für Jugendliche beizumessen. Das Gebäude wurde jedoch bereits abgerissen und der Treffpunkt für Jugendliche in die Freiburger Straße in Todtnau verlegt.

Zusammengefasst kann dem Plangebiet sowohl im Hinblick auf das Ortsbild als auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung nur eine geringe Bedeutung beigemessen werden.

Prognostizierte Auswirkungen

Der Versiegelungsgrad wird sich nach Umsetzung des Bauvorhabens um bis zu 1.344 m² erhöhen. Zudem müssen die vorhandenen Bäume und Sträucher gerodet werden, was sich ebenfalls negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Da bei diesem Bauvorhaben das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird, ist keine Kompensation der Verlustbäume erforderlich. Um den negativen Auswirkungen durch die Gehölzrodungen teilweise entgegenzuwirken, werden jedoch Pflanzgebote festgesetzt.

Zudem wird eine private Grünfläche ausgewiesen, um eine Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen.

Das Plangebiet wird in Zukunft weiterhin von Wohnhäusern und dem Lebensmittelmarkt bestanden sein. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung ergeben sich somit keine Veränderungen.

Maßnahmen

Die Maßnahmen, die beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ aufgeführt sind, wirken sich auch alle positiv auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ aus. Zudem werden gestalterische Vorgaben der Gebäudefassaden, -dächer, Einfriedungen usw. vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften können den Bebauungsvorschriften vom Büro fsp.stadtplanung entnommen werden. Sie sorgen für ein angemessenes Orts- bzw. Landschaftsbild.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

5.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand / Betroffenheit

Derzeit bestehen im Plangebiet bereits Gebäude in Form von Wohnhäusern, Lagergebäuden und einem Lebensmittelmarkt. Auch angrenzend ist von allen Seiten bereits Bebauung bzw. Verkehrswege vorhanden. Angrenzend sind Gewerbebetriebe vorhanden.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes sowie die Errichtung eines weiteren Wohnhauses anstelle der bisher schon bebauten bzw. versiegelten Flächen stellt somit eine zumutbare Einschränkung für die umliegenden Anwohner dar, da sich durch die geplante Bebauung nur bauzeitlich eine maßgebliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen ergibt. Geringfügige Erhöhungen des Ziel- und Quellverkehrs sind zu erwarten. Derartige Entwicklungen sind jedoch typisch für Siedlungen und stellen somit keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Auf eine vertiefende Betrachtung des Schutzgutes Mensch kann nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand / Betroffenheit

Als Kulturgüter werden denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmale wie z. B. Wegkreuze erfasst. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baulichkeiten darzustellen. Im Plangebiet sind Sachgüter in Form der vorhandenen Gebäude zu finden. Diese werden im Zuge des Bauvorhabens abgerissen. Da sie aber nicht unter Denkmalschutz stehen, ist keine weitere Betrachtung erforderlich.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.2.9 Schutzgut Fläche

Vorbemerkung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestand/ Betroffenheit

Die Flächen im Plangebiet sind bereits größtenteils bebaut bzw. versiegelt, sodass es sich bei der Bebauungsplanaufstellung bzw. dem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt. Dabei werden Mischgebiet und Sondergebiet räumlich getrennt und die bereits vorhandene Erschließung wird angepasst, sodass die Anlieger weiter südlich keine negative Beeinträchtigung erfahren. Die im Mischgebiet ausgewiesene GRZ von 0,6 ist angemessen und entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,6 im Sondergebiet liegt sogar unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Dies kann durch eine großzügige Eingrünung im Bereich des Parkplatzes sowie die zweigeschossige Bauweise des Einzelhandels erreicht werden.

Waldflächen oder landwirtschaftliche Flächen sind vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Auf eine vertiefende Betrachtung des Schutzgutes Fläche kann nach derzeitigem Kenntnistand verzichtet werden.

5.2.10 Natürliche Ressourcen

Bestand / Betroffenheit

Die primären Ziele des Schutzgutes natürliche Ressourcen sind die Reduktion des Abfallaufkommens und die Ressourcenschonung.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Hierfür wird die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich empfohlen.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Bebauungsplanaufstellung „Am Busbahnhof“ nicht betroffen. Es handelt sich größtenteils um bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen sowie angrenzende Gartenflächen.

Da es sich bei dem Bauvorhaben „Am Busbahnhof“ um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die Infrastruktur schon vorhanden ist, ergibt sich kein großer zusätzlicher Flächenverbrauch, der zu einem erheblich ansteigenden Rohstoff- und Energiebedarf und zu Umweltbelastungen in Form von Emissionen von Schadstoffen und Treibhausgasen führt.

Für das Schutzgut Natürliche Ressourcen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Betroffenheit.

5.2.11 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand / Betroffenheit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Besonders wertvolle Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, lediglich in den Gartenbereichen stehen einige Gehölze. Für die Biologische Vielfalt ist die Fläche von geringerer Bedeutung.

Seltene oder besondere Pflanzenarten konnten bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt werden. Das Plangebiet fungiert aber nachweislich als Lebensraum (Nahrungs- und Jagdhabitat) für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Ausweisung einer kleinen Grünfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu erwarten.

Maßnahmen

Die Maßnahmen, die im Zuge des Schutzgutes Tiere und Pflanzen entwickelt werden, werden alle auch einen positiven Effekt auf das Schutzgut Biologische Vielfalt haben. Gesonderte Maßnahmen für das Schutzgut Biologische Vielfalt werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als erforderlich angesehen.

5.2.12 Wechselwirkungen

Vorbemerkung Im Rahmen der Umweltbelange werden die Wechselwirkungen zwischen gruppierten Schutzgütern gegenübergestellt.

	Mensch	**Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt**	**Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren**	**Fläche**	**Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen**	**Kultur und Sachgüter**	**Unfälle / Katastrophen**	**Emissionen/ Energienutzung/ Abfall**
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	Nutzung/ Notwendigkeit der abiotischen Faktorengruppe zum Überleben	Nutzung und Verbrauch der Fläche	Prägung durch Nutzung Ressourcen, Steuerung Luftqualität/ Mikroklima. Beeinflussung Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Bestandteile der Siedlungshistorie und -entwicklung.	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit	Negative Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit
Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standortfaktor für Pflanzen/ Tiere und Lebensmedium	Nutzung, Revierbildung, Ausprägung Pflanzengesellschaften	Luftqualität, Standortfaktor, Prägung der Landschaft, weitestgehend nachhaltige Nutzung der Ressourcen	Lebensraum für angepasste Arten	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet
Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren	Strukturveränderung, Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Lebensraum, Wasserrückhaltung, Reinigung durch Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen im Systemgefüge		Flächenangebot bestimmt die Ausdehnung und Ausprägung der Faktoren	Landschaftsbildung, Charakterisierung von Standortfaktoren, abiotische Faktoren = natürliche Ressourcen	Erhalt und Veränderung von Kultur- und Sachgütern	abiotische Faktoren können Unfälle/ Katastrophen verursachen	abiotische Faktoren können Emissionen Verursachen
Fläche	Verbrauch und Veränderung naturnaher Flächen durch anthropogene Nutzung	beeinflussen Eigenart der Fläche	Formung der Fläche		schließt Landschaft ein, bestimmt Landschaft und Klima, stellt natürliche Ressourcen bereit	bietet Platz zur Schaffung von Kultur und Sachgütern	bietet Raum für Unfälle oder Katastrophen	beeinflusst Fläche, bedingt Standortfaktoren
Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen	Nutzung und Verbrauch der Ressourcen, Veränderung der Landschaft, Beeinflussung des Klimas durch Bebauung	Lebensraum, Lebensbedingungen, Ausprägung der Standortvoraussetzungen	Formung der Landschaft, bestimmt Verfügbarkeit der Ressourcen und bildet Mikroklima aus	Einteilung und Prägung der Fläche		sind aneinander angepasst	beeinflussen Landschaft und Klima, können Ressourcen beeinträchtigen	beeinflussen Klimawirkung, Verbrauch von Ressourcen
Kultur- und Sachgüter	werden durch den Menschen geschaffen und geformt	Nutzung von Kultur und Sachgütern, ggf. Beeinträchtigung	Beeinflussung/ Veränderung der Kultur und Sachgüter	charakterisiert und prägt Fläche	Bedingt die Entstehung/ Art und Weise von Siedlungsstrukturen		verändern oder zerstören	verändern, zerstören
Unfälle / Katastrophen	Werden indirekt und direkt durch den Menschen verursacht oder verhindert	verhindern Naturkatastrophen, weisen auf Veränderungen im Ökosystem hin	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden	kann die Wirkung oder das Risiko verringern	Differenzierte Gefährdung Landschaft durch Klima oder Ressourcenabbau	Erhalt bedingt oder verhindert Katastrophen		lösen Unfälle und Katastrophen aus
Emissionen/ Energienutzung/ Abfall	verursacht Emission, nutzt und produziert Energie und erzeugt Abfall	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden, aus abiotischen Faktoren kann Energie gewonnen werden	bietet Raum für Emittenten, Lagerung von Müll und zur Nutzung von Energie	Aufnahme der Emission, bedingt Möglichkeiten der Energienutzung und Abfallaufkommen	Verursachen Emissionen oder Abfälle, Verbrauch von Energie durch Erhalt	Emissionen werden ausgelöst, Abfälle entstehen, zur Behebung wird Energie benötigt	

Ergebnis Durch die Bebauungsplanaufstellung „Am Busbahnhof“ ergibt sich keine erhebliche Betroffenheit von Wirkungsketten, d.h. es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen. Auf eine weitere Betrachtung wird verzichtet.

6 Zusammenfassung

Anlass

Im Plangebiet soll die bestehende Erschließung neu geordnet werden sowie die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts geschaffen werden, der den bisherigen kleineren Markt ersetzt. Gleichzeitig sollen im östlichen Bereich weitere Bauplätze in einem Mischgebiet ausgewiesen werden.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren.

Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Busbahnhof“ umfasst auf der Gemarkung Todtnau die Flurstücke Nrn. 281/7, 281/11, 281/12, 282/1 und 282/2 vollumfänglich, sowie Teile der Flurstücke Nrn. 281, 281/5, 281/8, 281/9, 281/10, 283, 284/4.

Der Geltungsbereich umfasst eine Grundfläche von ca. 9.622 m².

Eingriffe

Derzeit ist bereits ein Großteil der Flächen im Plangebiet (teil-)versiegelt bzw. überbaut. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird sich die zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum tatsächlichen Bestand um weitere bis zu 1.344 m² erhöhen.

Die bestehenden Gebäude werden bzw. wurden (Stand Oktober 2026) abgerissen. Der Lebensmittelmarkt wird neu gebaut und im östlichen Bereich ein Wohnhaus errichtet. Die Gartenflächen inkl. Gehölzen gehen im Zuge des Vorhabens verloren, was sich negativ auf die Schutzgüter nach UVPG auswirkt.

Maßnahmen

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Teilkompensation sind einzuhalten. Diese sind in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern detailliert aufgelistet.

Ergebnis

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist nicht möglich.

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation aber auch nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Am Busbahnhof“ fanden im Jahr 2024 Artenschutzkartierungen der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich durch das Bauvorhaben eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Fledermäuse**.** Für diese Artengruppen wurden daher Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Die Maßnahmen sind im Kapitel „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ aufgeführt.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.11.2026 von galaplan decker zu entnehmen. In diesem Umweltbelange-Gutachten erfolgen keine weiteren Ausführungen zum Artenschutz.

7 Anhang

7.1 Pflanzliste 1 / Bäume

Zulässig sind:

standortgerechte, in Todtnau heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten aus dem Naturraum 160 (Hochschwarzwald) und dem Herkunftsgebiet 7. Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen.

Laubbäume *(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2024)*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

7.2 Pflanzliste 2 / Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.

Da zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden in den Übergangsbereichen zu den Solarmodulen halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (< 500 mm) empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Allium schoenoprasum	**Schnittlauch**
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Aquilegia vulgaris	Akelei
Arenaria serphyllifolia	Quendel-Sandkraut
Campanula carpatica	**Karpaten-Glockenblume**
Campanula persicifolia	Pfrisichblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	**Rundblättrige Glockenblume**
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost
Dianthus armeria	Büschel-Nelke
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Dianthus deltoides	**Heide-Nelke**
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natterkopf
Erodium cicutarium	**Reiherschnabel**
Euphorbia cyparissias	**Zypressen-Wolfsmilch**
Galium verum	Labkraut

Helianthemum nummuralium	Gelbes Sonnenröschen
Hieracium pilosella	**Kleines Habichtskraut**
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Linum perenne	Ausdauernder Lein
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Petrorhagia prolifera	**Sprossende Felsennelke**
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Potentilla intermedia	Mittleres Fingerkraut
Primula veris	**Echte Schlüsselblume**
Prunella vulgaris	**Gewöhnliche Prunelle**
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	**Polster-Seifenkraut**
Saponaria officinalis	Gewöhnliches Seifenkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum ruprestre	Tripmadam
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Viola tricolor	**Wildes Stiefmütterchen**

7.3 Pflanzliste 3 / Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung muss gemäß den FLL-Richtlinien für Fassadenbegrünung 2018 hergestellt und gepflegt werden.

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Amphelopsis sp.	Scheinrebe
Bryonia sp.	Zaunrübe
Campsis radicans	Klettertrompete
Campsis sp.	Trompetenblume
Clematis / Hybriden	Waldrebe
Euonymus fortune	Kletterspindelstrauch
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu

Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Parthenocissus vitacea	Wilder Wein (ohne Haftscheiben)
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa ssp.	Kletterrosen, Ramblerrosen, ungefüllte Sorten
Rubus fruticans	Gemeine Brombeere
Solanum ducamara	Bittersüßer Nachtschatten
Tamus communis	Schmerwurz
Vitis labrusca	Fuchsrebe
Vitis riparia	Duftrebe
Vitis vinifera in Sorten	Echter Wein
Wisteria floribunda/sinensis	Blauregen

Da es sich um eine invasive Art handelt ist der Baumwürger *(Celastrus sp.)* nicht zulässig.