

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 1 von 32
A	Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....		3
A.1	Landratsamt Lörrach FB Umwelt .....		3
A.2	Landratsamt Lörrach FB Baurecht .....		4
A.3	Landratsamt Lörrach FB Landwirtschaft / Naturschutz .....		4
A.4	Landratsamt Lörrach Allgemein.....		5
A.5	Regierungspräsidium Freiburg Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....		5
A.6	Regierungspräsidium Freiburg Ref. Abt. 8 Forst.....		6
A.7	Regierungspräsidium Freiburg Ref. Abt. 5 Umwelt .....		6
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH.....		6
A.9	IHK Hochrhein-Bodensee .....		7
A.10	Netze BW GmbH .....		7
A.11	bnNETZE GmbH.....		7
A.12	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg / ANUO .....		8
A.13	Zweckverband Breitbandversorgung Landkreis Lörrach .....		9
B	Keine Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....		9
B.1	Landratsamt Lörrach FB Vermessung und Geoinformation .....		9
B.2	Landratsamt Lörrach FB verkehr .....		9
B.3	Regierungspräsidium Stuttgart Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege .....		9
B.4	Stadt St. Blasien .....		9
B.5	Gemeinde Bernau.....		9
B.6	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen.....		9
B.7	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 47.1 Straßenplanung .....		9
B.8	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 55 Naturschutz .....		9
B.9	Regionalverband Hochrhein-Bodensee.....		9
B.10	Handwerkskammer Konstanz.....		9
B.11	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.....		9
B.12	ED Netze.....		9
B.13	Netze BW.....		9
B.14	Energieversorger Oberes Wiesental .....		9
B.15	Gemeinde Feldberg .....		9
B.16	Gemeinde Münstertal .....		9
B.17	Gemeinde Oberried .....		9
B.18	Gemeinde TodmoOs .....		9
B.19	Gemeinde Hög-Ersberg.....		9
B.20	Gemeinde Schönau .....		9
B.21	Gemeinde Fröhnd.....		9
B.22	Gemeinde Utzenfeld .....		9
B.23	Gemeinde Wieden .....		9

1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 2 von 32
B.24	Gemeindeverwaltungsverband Schönau.....		9
C	Private Anregungen und Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern .....		10
C.1	Bürger 1 .....		10
C.2	Bürger 2 .....		12
C.3	Bürger 3 .....		12
C.4	Bürger 4 .....		14
C.5	Bürger 5 .....		18
C.6	Bürger 6 .....		19
C.7	Bürger 7 .....		20
C.8	Bürger 8 .....		23
C.9	Bürger 9 .....		25
C.10	Bürger 10 .....		29

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 3 von 32
-----	--------------------	--------------------	----------------

## A ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

<b>A.1 LANDRATSAMT LÖRRACH FB UMWELT</b> (Schreiben vom 07.02.2018)	
<b>A.1.1 Kommunale Abwasserbeseitigung</b> Unter 2.5 „Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser" der Bauvorschriften ist noch folgendes zu ergänzen. Sofern das Niederschlagswasser bei gewerblicher Nutzung versickert wird, ist aufgrund der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zusätzlich zum Entwässerungsgesuch bei der Stadt Todtnau auch ein wasserrechtlicher Antrag am Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, erforderlich. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauenden Regenwassers und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch Schmutz - oder Regenwasserkanäle sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.	Dies wird berücksichtigt. Die Anregung wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
<b>A.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz</b> Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Todtnau gewährleistet. Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.1.3 Oberflächengewässer / Hochwasserschutz</b> Der Gewässerrandstreifen und die Hochwassersituation entlang des Prägbaches sind sowohl im Textteil sowie in der Planänderung berücksichtigt! Ansonsten ergeben sich für uns keine weiteren Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.1.4 Altlasten / Bodenschutz</b> Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies“ vom 14. März 2007 notwendig. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.	Dies wird berücksichtigt. Die Anregung wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
<b>A.1.5 Hinweis:</b> In den Bebauungsvorschriften wird dies-	Dies wird berücksichtigt.

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 4 von 32
	bezüglich auf Flurstück-Nr. 64 und auch auf Flurstück-Nr. 54 hingewiesen. Der betroffene Bereich ist in der Karte dargestellt. Dieser ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.	Die Planzeichnung wird um die beschriebene Kennzeichnung ergänzt.	
<b>A.2</b>	<b>LANDRATSAMT LÖRRACH FB BAURECHT</b> (Schreiben vom 07.02.2018)		
A.2.1	Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht geklärt, bzw. ungünstig gelöst.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt im Osten über die Elsbergstraße und damit nahe der Ortseinfahrt. Die Möglichkeit einer Zufahrt von der Straße „Unter dem Rain“ entspricht nicht dem planerischen Willen der Stadt Todtnau, die an einer Vermeidung von unnötigen Verkehrsbelastungen interessiert ist. Da es sich nur um ein einziges Gewerbegrundstück handelt, kann von einer ausreichenden Erschließung ausgegangen werden.	
A.2.2	<u>Anmerkung:</u> In den Mischgebieten (MI) können keine reinen Wohnhäuser zugelassen werden; zulässig sind nur Mischnutzungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die zulässige Art der baulichen Nutzung in Mischgebieten ermöglicht eine Mischnutzung.	
<b>A.3</b>	<b>LANDRATSAMT LÖRRACH FB LANDWIRTSCHAFT / NATURSCHUTZ</b> (Schreiben vom 07.02.2018)		
A.3.1	<b>Ausgleichsleistungen und Agrarstruktur</b> Im Plangebiet liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe, die von der Bebauungsplanänderung betroffen sind.  Bei Flurstück 55 handelt es sich um die Hofstelle eines Betriebes mit Viehhaltung (ca. 30 Rinder) und den entsprechenden Stallungen und Wirtschaftsgebäuden. Der Betrieb ist stark im Bereich Landschaftspflege engagiert. Die Viehhaltung ist Schwerpunkt des Betriebes.  Auf Flurstück 45 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Waldwirtschaft. Der Landwirt verarbeitet das anfallende Holz auf dem Betriebsgelände zu Brennholz.  Durch die geplanten Baufenster werden beide Betriebe, vor allem aber der Betrieb mit Viehhaltung in ihrer Entwicklungsfähigkeit stark eingeschränkt. Neue Wirtschaftsgebäude können auf dem Hofgelände nicht mehr erstellt werden. Die vorgesehenen Bauvorschriften und Festsetzungen dürfen die Funktionalität und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden.	Dies wird berücksichtigt.  Bei dem Flurstück 45 handelt es sich um die Kirche. Gemeint ist wohl das Flurstück 56.  Die Grundstücke Flst. Nr. 55 und Nr. 56 befinden sich bereits in einem festgesetzten Dorfgebiet. Sowohl am Gebietstyp als auch an den Nutzungsziffern wird festgehalten. Die Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.  Das Baufenster wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des Bauwunsches des Eigentümers vergrößert.  Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachneigung werden angepasst, damit auch ein großvolumiges Wirtschaftsgebäude realisierbar bleibt.	
A.3.1.1	Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich trotz guter landwirtschaftlicher Praxis Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen nicht vollkommen vermeiden lassen. Darüber sollten die zukünftigen Bewohner des geplanten Wohngebietes in Kenntnis gesetzt werden.	Dies wird berücksichtigt.  Die Anregung wird als Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 5 von 32
A.3.2	<b>Naturschutz</b> Wird ggf. gesondert vorgelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.4 LANDRATSAMT LÖRRACH ALLGEMEIN</b> (Schreiben vom 07.02.2018)			
A.4.1	Es wurden keine eigenen Planungen benannt. Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.	Dies wird berücksichtigt. Die weitere Beteiligung erfolgt durch Übersendung der Ergebnismitteilung.	
<b>A.5 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF.91 GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU</b> (Schreiben vom 29.01.2018)			
A.5.1	<b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.5.1.1	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:  Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet holozäner Auensand und würmeiszeitlichen Glazialsedimente jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.  Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.  Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	
A.5.2	<b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.5.3	<b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 6 von 32
	Bedenken vorzubringen.		
A.5.4	<b>Grundwasser</b> Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.5.5	<b>Bergbau</b> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.5.6	<b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.5.7	<b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.6</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF. ABT. 8 FORST</b> (Schreiben vom 18.01.2018)		
A.6.1	Weder ist im Vorhabenbereich Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans sind daher keine forstlichen Belange betroffen. Dementsprechend bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht auch keine Bedenken. Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach erhält Nachricht hiervon.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.7</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF. ABT. 5 UMWELT</b> (Schreiben vom 09.01.2018)		
A.7.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die naturschutzfachliche- und rechtliche Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde liegt. Wir werden daher keine Stellungnahme abgeben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Lörrach FB Landwirtschaft / Naturschutz wurde ebenfalls im Rahmen der Offenlage beteiligt.	
<b>A.8</b>	<b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> (Schreiben vom 06.02.2018)		
A.8.1	Im Änderungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Dies wird zu Kenntnis genommen.	
A.8.2	Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger)	Dies wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Erschließungsplanung berücksichtigt.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 7 von 32
	ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, <b>mindestens 3 Monate vor Baubeginn</b> , schriftlich angezeigt werden.		
<b>A.9</b>	<b>IHK HOCHRHEIN-BODENSEE</b> (Schreiben vom 23.01.2018)		
A.9.1	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für weiteren Wohnungsbau, gewerbliche Nutzungen und öffentliche Einrichtungen. Generell soll die Bebauungsplanänderung den Rahmen setzen, um das gesamte Planareal maßvoll nachverdichten und neu ordnen zu können.  Daher ist es stimmig als Art der baulichen Nutzung zwei allgemeine Wohngebiete, zwei Mischgebiete, ein Dorf- und ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Einrichtungen“ festzusetzen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.2	Die für die jeweiligen Baugebietstypen vorgesehenen Branchenausschlüsse sind stimmig und können nachvollzogen werden. Neben der Förderung der gewerblichen Nutzungen ist die Förderung des Wohnungsbaus für die Stadtentwicklung besonders wichtig. So stuft das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn/Berlin Todtnau als überdurchschnittlich wachsende Raumschaft ein. <u>Die vom Regionalverband und der IHK gemeinsam erstellte Entwicklungsstudie vom 30. März 2017 prognostiziert für Todtnau in den nächsten Jahren einen Bevölkerungszuwachs von + 5,3 %, verbunden mit einem Wohnungsbedarf von 252 zusätzlichen Wohneinheiten. Vor diesem Hintergrund ist es konsequent, alle flächenbezogenen Optionen zu nutzen, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden.</u>	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.10</b>	<b>NETZE BW GMBH</b> (Schreiben vom 08.01.2018)		
A.10.1	Der o.g. Bebauungsplan liegt außerhalb der Zuständigkeit der Netze BW GmbH Region Rheinhessen. Unsere Belange werden nicht berührt	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.11</b>	<b>BNNETZE GMBH</b> (Schreiben vom 05.01.2018)		
A.11.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.  Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 8 von 32
A.11.2	Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	
A.11.3	Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	
A.11.4	In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	
A.11.5	Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	
A.11.6	Für die Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich, <u>mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn</u> , schriftlich angezeigt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	
A.11.7	Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Information erfolgt nach Satzungsbeschluss, die Unterlagen werden digital zur Verfügung gestellt.	
<b>A.12</b>	<b>LANDESNATURSCHUTZVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG / ANUO</b> (Schreiben vom 04.02.2018)		
A.12.1	Es sind bereits zahlreiche Umweltmaßnahmen in die Satzung eingeflossen. Bezüglich Maßnahme F2 mit artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf privater Grünfläche stellt sich jedoch die Frage, wie die Umsetzung gesichert und finanziert werden soll. Das geht aus den Unterlagen nicht hervor.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Notwendigkeit der Realisierung der Maßnahme F2 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird unter 1.11 in den Bauvorschriften hingewiesen. Die Maßnahme muss vor der Neubebauung der Gewerbefläche unter Aufsicht einer ökologischen Fachkraft erfolgen. Die weitere Sicherstellung erfolgt im Genehmigungsverfahren.	
A.12.2	Bei den Garagen und Carports möchten wir im Falle von Flachdächern ebenfalls eine Vorgabe zur Begrünung anregen.	Dies wird berücksichtigt. Die Bauvorschriften werden um eine entsprechende Festsetzung ergänzt.	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 9 von 32
-----	--------------------	--------------------	----------------

<b>A.13</b>	<b>ZWECKVERBAND BREITBANDVERSORGUNG LANDKREIS LÖRRACH</b> (Schreiben vom 29.12.2018)		
A.13.1	Zu o. g. Bebauungsplan werden wir die Breitbandplanung entsprechend ergänzen. Damit ist ein Ausbau im Zuge der Erschließungsarbeiten möglich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

## B KEINE ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

<b>B.1</b>	<b>LANDRATSAMT LÖRRACH FB VERMESSUNG UND GEOINFORMATION</b> (Schreiben vom 07.02.2018)
<b>B.2</b>	<b>LANDRATSAMT LÖRRACH FB VERKEHR</b> (Schreiben vom 07.02.2018)
<b>B.3</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABT.8 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE</b> (Schreiben vom 05.02.2018)
<b>B.4</b>	<b>STADT ST. BLASIEN</b> (Schreiben vom 04.01.2018)
<b>B.5</b>	<b>GEMEINDE BERNAU</b> (Schreiben vom 03.01.2018)
<b>B.6</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF. 21 WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN</b>
<b>B.7</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF. 47.1 STRAßENPLANUNG</b>
<b>B.8</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF. 55 NATURSCHUTZ</b>
<b>B.9</b>	<b>REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE</b>
<b>B.10</b>	<b>HANDWERKSKAMMER KONSTANZ</b>
<b>B.11</b>	<b>BADISCHER LANDWIRTSCHAFTLICHER HAUPTVERBAND E.V.</b>
<b>B.12</b>	<b>ED NETZE</b>
<b>B.13</b>	<b>NETZE BW</b>
<b>B.14</b>	<b>ENERGIEVERSORGER OBERES WIESENTAL</b>
<b>B.15</b>	<b>GEMEINDE FELDBERG</b>
<b>B.16</b>	<b>GEMEINDE MÜNSTERTAL</b>
<b>B.17</b>	<b>GEMEINDE OBERRIED</b>
<b>B.18</b>	<b>GEMEINDE TODMOOS</b>
<b>B.19</b>	<b>GEMEINDE HÄG-ERSBERG</b>
<b>B.20</b>	<b>GEMEINDE SCHÖNAU</b>
<b>B.21</b>	<b>GEMEINDE FRÖHND</b>
<b>B.22</b>	<b>GEMEINDE UTZENFELD</b>
<b>B.23</b>	<b>GEMEINDE WIEDEN</b>
<b>B.24</b>	<b>GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND SCHÖNAU</b>

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 10 von 32
-----	--------------------	--------------------	-----------------

## C PRIVATE ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1 BÜRGER 1 (Schreiben vom 08.02.2018)			
C.1.1	<p>Widerspruch gegen die Änderung im Bebauungsplan vom 17.12.2017 von Grundstück Nr. 59 an der Elsbergstraße von Dorfgebiet MD, Bebauungsplan Beschlussfassung 01.03.1995 in Wohngebiet WA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche steht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zum Verkauf.</li> <li>- Die Fläche ist mit heimischen Obstbäumen bepflanzt.</li> <li>- Die Fläche war und wird als Hausmatte benutzt.</li> </ul> <p>Das Anwesen Nr. 11 Nachbar wurde in Mischgebiet eingestuft, mein Bestreben ist das Grundstück Nr. 59 auch in Mischgebiet einzustufen, so hätten beide Grundstücke denselben Charakter, und gleiche Voraussetzungen.</p> <p>Die Beibehaltung Dorfgebiet oder Einstufung in Mischgebiet ergäbe die Möglichkeit einem Kleingewerbe / Betrieb die Fläche zu bebauen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Bauzwang. Daher kann das Grundstück weiterhin als Hausmatte genutzt werden.</p> <p>Das Grundstück in zentraler Lage ist von der Elsbergstraße aus günstig erschlossen und hat eine hohe Eignung für die Bereitstellung von benötigtem Wohnraum. Die Gemeinde verfolgt das Ziel vorwiegend Wohnraum zu erschließen. Ein Wohngebäude kann von Nordosten erschlossen und die Freisitze können nach Südwesten ausgerichtet werden. Die WA-Ausweisung erscheint zweckmäßig.</p> <p>Der für das WA festgesetzte Nutzungskatalog lässt genügend Spielräume für gewerbliche Nutzungen im Wohngebiet. Eine MI-Ausweisung erscheint dann zielführend, wenn es bereits gewerbliche Nutzungen gibt bzw. gab oder das Grundstück aufgrund der Größe dafür geeignet wäre.</p>	
C.1.2	<p>Wir heizen umwelt- und ressourcenschonend mit einer modernen hochwertigen Holzvergaserheizung (Stückholz) und deshalb benötige ich diverse Fläche als Zwischenlagerung zum Aufarbeiten von Holz, (wenn beim Forst Buche lang gekauft wird und das Holz aufgearbeitet wird.)</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lagerung von Holz ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig.</p>	
C.1.3	<p>Die Fläche Nr. 59 kann nur von der Elsbergstraße angefahren und genutzt werden, weil das Grundstück seitlich begrenzt vom Anwesen Nr. 11, gegenüber von den öffentlichen Parkplätzen und rückseitig von den neuen geplanten Häusern eingegrenzt wird.</p> <p>Deshalb ist auch zu berücksichtigen, dass das Grundstück bei einer Nummern Vergabe zur Elsbergstraße kommt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nummernvergabe ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Hausnummern werden nach Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses vergeben. Bei der Vergabe wird der Lageplan zur Hilfe genommen. Es befindet sich wohl zwischen den vorhandenen Nummern 7 und 11.</p>	
C.1.4	<p>Anbindung über Elsbergstraße (siehe Pkt.5) was zu keiner Beeinträchtigung der Lebensqualität im Wohngebiet „Unter dem Rain“ Neuplanung führen würde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück Nr. 59 kann über die Elsbergstraße erschlossen werden.</p>	
C.1.4.1	<p><b>Erschließungskosten:</b></p> <p>Die Erschließungskosten für das Grundstück Nr.59 wurden von der Stadt Todtnau beim Bau der Ortskanalisation und dem Neuverlegen der Trinkwasserleitung eingefordert und von uns bezahlt, d.h. die Fläche wurde damals der Elsbergstraße zugeordnet.</p> <p>Die Anschlüsse für Wasser und Abwasser wur-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 11 von 32
	den beim Verlegen schon vorgesehen. Ich lehne deshalb jede Forderung bezüglich Erschließungskosten ab, weil zu diesem Zeitpunkt die Erschließungskosten somit abgegolten wurden.		
C.1.5	Die Fläche wurde 1995 als bebaubare Fläche in MD, als baureifes Land ausgewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.	
C.1.6	<b>Verkehrskonzept:</b> Stichstraße „Unter dem Rain“ neue Straße durch eine weitere Stichstraße effizient einzubinden, mit dem Verweis: Öffentliche Parkplätze finden sich zentral nahe des Einmündungsbereiches der Elsbergstraße.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.1.6.1	Parkflächen erweisen sich jetzt schon als nicht ausreichend, weil 3 Plätze für die Schule reserviert sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Parkraumregulierung ist nicht Regelungs- inhalt des Bebauungsplanes.	
C.1.6.2	Die schraffierte Fläche entspricht nicht dem tatsächlichen Zustand, weil das Buswartehäuschen und die Tafel der Ortsverwaltung etwa ¼ der Fläche einnehmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Möglichkeit, an dieser Stelle öffentliche Stellplätze herzustellen.	
C.1.6.3	Die Parkflächen werden teilweise von Anwohnern, Besuchern, Wanderer und Pendlern genutzt. Es gibt Fahrzeuge, die über mehrere Stunden, auch tageweise und / oder wochenweise abgestellt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Parkraumregulierung ist nicht Regelungs- inhalt des Bebauungsplanes.	
C.1.6.4	Im Winter ist das Parken noch mehr eingeschränkt, weil die Fläche mitunter als Schneedecke genutzt wird, teilweise mit dem Schnee, der auf dem Wendehammer „Unter dem Rain“ anfällt und dort nicht deponiert werden kann, weil auf der Wendepalte keine Möglichkeit besteht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.1.7	Bei Veranstaltungen in der Elsberghalle, bei Sport und Trainingsbetrieb in der Elsberghalle, bei Gottesdiensten, sind die Parkplätze an der Kirche, altes Rathaus und an der Elsberghalle voll parkiert und mitunter werden Fahrzeuge entlang der Elsbergstraße abgestellt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Parkraumregulierung ist nicht Regelungs- inhalt des Bebauungsplanes.	
C.1.7.1	Der Wendehammer „Unter dem Rain“ ist mit Fahrzeugen verstellt, LKW zur Ver- und Entsorgung können nicht wenden. Sie befahren diesen meist rückwärts, damit kein Wendemanöver ausgeführt werden muss und vorwärts wieder auf die Elsbergstraße ausgefahren werden kann. Dasselbe gilt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und RTW	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Parkraumregulierung ist nicht Regelungs- inhalt des Bebauungsplanes.	
C.1.7.2	Der alte Wendehammer zeigt sich als nicht ausreichend ausgeführt und geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Wendeanlage liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und ist deswegen nicht Gegenstand der Planung.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 12 von 32
C.1.7.3	Der neue geplante Wendehammer zeigt sich noch weniger ausreichend, weil er noch viel beengter konzipiert ist und am Ende der Stichstraße keine Wendemöglichkeit besteht.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Stichstraße inkl. Wendehammer (Rangiermanöver sind zum Wenden erforderlich) ermöglicht die verkehrliche Erschließung der 5 geplanten Bauplätze. Die Entfernung zum Anschluss an der Straße „Unter dem Rain“ beträgt max. 48,00 m. Die Dimensionierung ist deswegen für Fahrzeuge bis zu einer Länge von 8 m ausreichend.	
<b>C.2 BÜRGER 2</b> (Schreiben vom 07.02.2018)			
C.2.1	Eine Änderung des o.g. Bebauungsplans ist hinsichtlich der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in unserem Ort zu befürworten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.2.2	Auf den Gemarkungen 55 (Falger) und 56 (Ruf) liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe. Diese haben ihre Daseinsberechtigung, und solange diese weiterhin ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, ist diesem nichts entgegen zu setzen. Die Wohnqualität wird durch Geruchsbelästigung kaum beeinträchtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.2.3	Bei zukünftigen Baugenehmigungen für neue Gebäude, die nicht ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, bitte ich dringend, die dadurch entstehende Lärmbelästigung zu bedenken. Nicht nur für eventuelle Anwohner des neu geplanten Baugebietes, auch für den Schulbetrieb der angrenzenden Grundschule und die bereits in dem dicht bebauten Ortskern lebenden Bürger wäre zusätzlich entstehender Lärm eine sehr große Belastung. Ich bitte darum, in Erwägung zu ziehen, dass jegliche Betriebe mit zu erwartender hoher Lärmemission (Metallverarbeitung) in dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet angesiedelt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Nebeneinander von MD und GE entspricht der städtebaulichen Gliederung nach § 50 BImSchG. Die Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen in Bezug auf die Nachbarschaft ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zudem unterliegen die Gewerbetreibenden der sog. dynamischen Betreiberpflicht, wonach die Betriebe an die strenger werdenden Richtlinien ggf. angepasst werden müssen.	
<b>C.3 BÜRGER 3</b> (Schreiben vom 12.01.2018)			
C.3.1	Folgende Punkte in Bezug auf das Flst. Nr. 64/1 Elsbergstr.13 wünsche ich in der Planung zu berücksichtigen und im Plan kenntlich zu machen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.3.2	<u>Fahr- und Wegerecht</u> für Flst. Nr. 64/1 ist eingetragen im Grundbuch Nr.49 03/2018. Dieses Fahr- und Wegerecht ist die einzige Möglichkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge den Hauseingang zu erreichen. Dieses Fahr- und Wegerecht ist in der vorliegenden Planung weder kenntlich gemacht, noch planerisch ausgespart.	Dies wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zugunsten des Hinterlegers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen ist. Das an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Baufenster und die Fläche für Nebenanlagen werden angepasst. Das Flurstück Nr. 64/1 ist zusätzlich noch im über die Wegeparzelle Flurstück Nr. 69 zu erreichen.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 13 von 32
C.3.3	<p>Basierend auf der Zufahrt zum ursprünglichen „Maierhof“ der Familie Schmid (Anlage 1 Quelle Stadt Todtnau historische Ortsanalyse von 1905) ist die erste mir bekannte Eintragung 1937 als Kaufvoraussetzung für Flst. Nr. 64/1 im Rahmen der Abtrennung von Flst.Nr.64 erfolgt.</p> <p>Der genaue Verlauf ist seit Jahrzehnten anhand der geteerten Privatstraße definiert und 25.05.1994 vom Landgericht per Urteil bestätigt. (Anlage 2 Stadt Todtnau Geoservice)</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.3.4	<p><u>Versorgung Frischwasser</u></p> <p>folgt im Wesentlichen dem Fahr- und Wegerecht und ist neben der Fahrbahn angelegt. Diese Versorgungsleitung ist in der vorliegenden Planung weder kenntlich gemacht, noch planerisch ausgespart. (Bsp. Kollisionen NA, GA/CP)</p> <p>Die Zugänglichkeit muss jederzeit sichergestellt sein, Beschädigungen sind bereits planerisch auszuschließen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zugunsten des Hinterlegers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen ist. Das an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Baufenster und die Fläche für Nebenanlagen werden angepasst.</p>	
C.3.5	<p><u>Grenzabstand zu Flst Nr..64/1 und oben genanntem Fahr- und Wegerecht</u></p> <p>Die vorliegende Planung zeigt besonders beim südwestlich gelegenen Baufenster einen zu geringen Abstand zu Grenzen und Fahr- und Wegerecht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Zuschnitt des Baufensters entbindet nicht von der Pflicht zur Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsregelungen des Landes Baden-Württemberg (§ 5 LBO-BW).</p>	
C.3.5.1	<p>Die vorliegende Planung ist möglicherweise geeignet, mich in meinen bestehenden und langjährigen Rechten erheblich zu beschränken. Zudem gibt es möglichen Bauherren keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein obiger Punkte.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe voran.</p>	
C.3.6	<p>Ich beantrage die oben genannten Punkte in die Planung einzuarbeiten, da diese einen erheblichen Wert für Leib und Leben (Rettungswege!) als auch wirtschaftlich darstellen.</p> <p>(Anlage3 Bestandsrechte und Versorgungswege FlSt.64/1 Elsbergstr. 13) Sollten Sie allerdings für mich gleichwertige, sinnvolle Alternativen haben bin ich gerne Gesprächsbereit.</p>		
C.3.7	<p>Unabhängig von I. beantrage ich eine Bestätigung zu Flst. Nr. 64/1 wie folgt:</p> <p>Das Flst.64/1 liegt im Innenbereich und gilt weiterhin als Mischgebiet wie analog das FlSt.64.</p>	<p>Das Gebäude befindet sich im Innenbereich. Eine Überplanung durch einen Bebauungsplan gibt es nicht. Somit richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung der örtlichen Umgebung anzupassen. Eine Gebietsfestsetzung ist nicht erfolgt. Die örtliche Umgebung ist maßgeblich, welches Gebiet hier angesetzt wird. Da die örtliche Struktur wandelbar ist und sich ändern kann, kann keine Bestätigung für eine Mischgebietsausweisung erfolgen.</p>	
C.3.8	<p>Das Flst. Nr. 64/1 ist bereits vollständig erschlossen, dem Eigentümer entstehen dahin gehend keine Kosten.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 14 von 32
<b>C.4</b>	<b>BÜRGER 4</b> (Schreiben vom 06.02.2018)		
C.4.1	Das Flst. Nr. 54 ist im bisher geltenden Bebauungsplan „Unter dem Rain“ als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.	
C.4.2	Gemäß dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Unter dem Rain“ ist Ziel dieser Änderung eine weitere Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Dazu soll im Wesentlichen die Grundstücksfläche Flst. Nr. 64, bei der es sich nach dem bisherigen Bebauungsplan um eine private Grünfläche gehandelt hat, zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet und zur Erschließung dieses Gebiets eine Stichstraße ausgewiesen wird. Deutlich wird aus der Begründung, dass diese Änderung des Bebauungsplans nicht nur im Interesse der Stadt sondern insbesondere auch im Interesse des Eigentümers dieses Grundstücks erfolgt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der Grünfläche als Baugebiet liegt vornehmlich im Interesse der Gemeinde. In der Begründung wurde das Interesse der Eigentümerin nicht weiter beschrieben.	
C.4.3	Die Sicherung öffentlicher Grünflächen erfolgt dagegen ausschließlich zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 54. Dieses Grundstück wird in ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet aufgeteilt und im Bereich des Uferstreifens zum Prägbach eine Grünfläche F1 ausgewiesen sowie eine weitere Grünfläche F2 zwischen der zum Mischgebiet ausgewiesenen Fläche und der Fläche des Gewerbegebiets.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um private Grünflächen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen festgesetzt wurden.	
C.4.4	Durch diese Ausweisung von Grünflächen sind Eigentumsrechte verletzt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde macht von ihrer hoheitlichen Planung gebrauch. Eigentumsrechte wurden nicht verletzt.	
C.4.5	Mit der Schaffung der Grünfläche F2 ist der als Mischgebiet ausgewiesene Grundstücksteil nicht mehr erschlossen. Eine Überführung vom Gewerbegebiet aus ist aufgrund des Grünstreifens nicht möglich. Aufgrund der Grundstücke Flst. Nr. 54/1 und Flst. Nr. 60 ist eine Erschließung über die Stichstraße „Unter dem Rain“ nicht gesichert ist.	Dies wird berücksichtigt. Die als MI ausgewiesene Teilfläche von Flst. 54 kann über das Flurstück 54/1 sowie über das Flurstück 61 (Schule) an die Straße Unter dem Rain angebunden werden. Ein Flst. mit der Nr. 60 gibt es in Geschwend nicht. Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 54/1 ist verkaufsbereit. Die Erschließung könnte baurechtlich über den Erwerb oder über eine Baulast gesichert werden. Zur Sicherung der Grundstückszufahrt wird das Wegerecht R1 erweitert, so dass eine Zufahrt zugunsten des Hinterlegers gesichert wird.	
C.4.6	Eine Belastung durch den Grünstreifen erfolgt auch insoweit, da nach der Begründung der Änderung des Bebauungsplans die Grünfläche die Zugänglichkeit von den bestehenden und den geplanten Wohngebieten zum Prägbach gewährleistet. Somit soll offensichtlich über dieses Pri-	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung (Kapitel 1) wird diesbezüglich korrigiert. Die Fläche F2 dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmenfläche zur Entwicklung ei-	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 15 von 32
	vatgrundstück für die Öffentlichkeit ein Zugang zum Prägbach ermöglicht werden, was schon aus Gründen der Verkehrssicherung eine unerträgliche Belastung darstellt und mich in meinen Eigentumsrechten verletzt.	nes Ganzjahreslebensraumes für Reptilien und durch die Anpflanzung von mindestens 3 Einzelbäumen als Leitungskorridor für Fledermäuse. Ein Zugang zum Prägbach für die Öffentlichkeit begründet sich weder durch die Maßnahmenfläche F2 noch durch das Wegerecht R1.	
C.4.7	Parallel zu diesem Grundstückstreifen F2 soll zudem das Grundstück Flst. Nr. 54 mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden. Gemäß der Begründung des Änderungsentwurfes Ziffer 6.10 soll dieses der Sicherung der Gewässerbewirtschaftung dienen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass ein solches Geh- und Fahrrecht bislang nicht bestanden hat und zudem nicht erforderlich ist, weil die Zugänglichkeit des Prägbaches über die Elsbergstraße gegeben und bislang erfolgt ist. Als Eigentümer bin ich bereit, diese Zugänglichkeit auch rechtlich für die Stadt sicherzustellen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Zur Gewässerbewirtschaftung ist entsprechend Wasserhaushaltsgesetz Zugang zum Gewässer zu gewähren. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung soll an dieser Stelle ein zusätzlicher Zugang zum Gewässer geschaffen werden. Hier macht die Stadt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung von ihrer hoheitlichen Planung gebrauch.	
C.4.8	Eine Trennung eines Mischgebiets von einem Gewerbegebiet durch einen Grünstreifen ist zudem rechtlich nicht erforderlich (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 08.12.2015 Az 15 B 14.1940). Dies alles hat zur Konsequenz, dass weder das Geh- und Fahrrecht (R1) noch der Grünstreifen (F2) notwendig, erforderlich und zulässig ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Grünstreifen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich, da die entfernte Feldhecke als Flugkorridor/ Leitlinie nachweislich durch Fledermäuse genutzt wurde. Zusätzlich erfolgt die Anlage eines Ersatzlebensraumes für Reptilien als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Die geplante Gliederung, die Grünfläche sowie das Wegerecht sind städtebaulich begründet und im Rahmen der hoheitlichen Planung als Abwägungsentscheidung auch zulässig.	
C.4.9	Durch die Ausweisung des Flst. Nr. 54 sowohl als Mischgebiet als auch als Gewerbegebiet ist es rechtlich zulässig, dass auf dem Grundstücksteil, der als Mischgebiet ausgewiesen ist ein Bürogebäude zur Verwaltung des auf dem Grundstücksteils des Gewerbegebiets errichten Gewerbes errichtet wird. Hier muss die Möglichkeit bestehen, dass man vom möglichen Verwaltungsgebäude in den Produktionsbereich gelangen kann. Anderenfalls müsste man immer den Weg über die Straße „Unter dem Rain“ und die „Elsbergstraße“ in den Teil des Gewerbegebiets nehmen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Verlegung der Gewerbegebietsverwaltung in das Mischgebiet ist weder erforderlich noch notwendig. Ein Anspruch auf den gewünschten Lückenschluss besteht nicht. Die Möglichkeit einer verkehrlichen Erreichbarkeit der Straße „Unter dem Rain“ von der gewerblichen Baufläche aus entspricht nicht dem planerischen Willen der Stadt Todtnau. Die Straße „Unter dem Rain“ ist nicht für die Aufnahme des gewerblichen Quell- und Zielverkehrs vorgesehen. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird ein Lückenschluss abgelehnt.	
C.4.10	Als Alternative schlage ich vor, an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 63 zum Grundstück Flst. Nr. 54 ein Wegegrundstück vom Grundstück Flst. Nr. 54 in einer Breite von 3 m abzuschneiden und einen Grundstückstausch mit dem Grundstück Flst. Nr. 54/1 vorzunehmen. Dieses neue Grundstück wäre dann im Eigentum der Stadt und könnte für einen Grünstreifen und eine Zuwegung zum Prägbach genutzt werden. Das	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Grüne Fuge ist ökologisch und städtebaulich an der vorhandenen Stelle begründet. Daher soll sie auch nicht nach Westen verschoben werden, wo der funktionale Zusammenhang nicht mehr gegeben wäre.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 16 von 32
	<p>Grundstück Flst. Nr. 54/1 könnte dann auch mit dem Flst. Nr. 54 verschmolzen werden. Damit wäre der als Mischgebiet ausgewiesene Grundstücksteil des Flst. Nr. 54 sowohl von der Straße „Unter dem Rain“ wie über den Teil des Flst. Nr. 54, der als Gewerbefläche ausgewiesen ist, erschlossen und zugänglich.</p>		
C.4.11	<p>Die Grünstreifen F1, F2 und R1 sind in der Berechnung zur maximal überbaubaren Fläche nicht mit eingerechnet. Laut Definition sind im Gewerbegebiet maximal 80% der Grundstücksfläche zu überbauen und im Mischgebiet 60%. In der Berechnung zur maximalen überbaubaren Fläche, sind jedoch nur die Grundstücksteilflächen ohne Grünstreifen eingerechnet worden. Die Grünstreifen sind jedoch Teil der Grundstücksfläche und somit zwingend in der Berechnung zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist durch den Gesetzgeber geregelt. Nach §19 (3) BauNVO ist die Bezugsfläche für die maximal zulässige Grundflächenzahl die Fläche, die im Bauland (hier: Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet) liegt. Die privaten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (F1 und F2) gelten nicht als Bauland. Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche R1 ist dem Bauland zuzurechnen und ist in der Flächenbilanz bereits als solches berücksichtigt.</p>	
C.4.12	<p>In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücksteil des Grundstücks Flst. Nr. 54 weist der Bebauungsplan Baufenster aus. Dieses Baufenster entspricht nicht der Baulinie der vorhandenen Bebauung durch die benachbarte Bebauung insbesondere zum Haus Flst. Nr. 63 aber auch der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 54.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Flst. 54 und 63 sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind und waren keine Baulinien festgesetzt.</p> <p>Die Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Rain“ haben im Bereich um die bestehende Wendeanlage ebenfalls einen Abstand von ca. 2,5 – 3,5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Das Baufenster im MI setzt die vorhandene Struktur fort.</p>	
C.4.13	<p>Insofern wäre das Baufenster zum Prägbach hin zu verschieben. Erforderliche Nebenflächen, für Pkw- Stellplätze, die bislang rechts und links des Baufensters ausgewiesen sind sollten zudem direkt an der Stichstraße „Unter dem Rain“ vor dem Baufenster ausgewiesen werden. Dadurch könnte das Baufenster auch verbreitert werden, um die Möglichkeit zu haben, statt einem größeren Gebäude auch zwei kleinere Wohngebäude zu errichten und diese gegebenenfalls in versetzter Bebauung optimal in die vorhandene Bebauung einzupassen.</p> <p>Die Verschiebung des Baufensters um ca. 5 m zum Prägbach hätte keinen Einfluss auf die Überflutungsfläche und es wäre auch weiterhin ausreichend Grünfläche zwischen Bach und Bebauung erhalten.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der planerische Wille der Gemeinde, die Gebäude in Richtung Erschließungsstraße zu positionieren, um die rückwärtigen Gartenbereiche im Süden von Bebauung freizuhalten, ist schon in der bisherigen Anordnung der westlich gelegenen Baufenster zu erkennen. Nebenanlagen und Carports sind bisher im seitlichen Grenzabstand errichtet worden. Aufgrund der sehr großen Baufenstertiefe von 20 m können diese auch am nördlichen Grundstücksrand platziert werden.</p> <p>Die Planung greift das Baufenster von Flurstück Nr. 54 auf und setzt die vorhandene Struktur fort.</p> <p>Das ca. 26,9 m breite und 20 m tiefe Baufenster ist deutlich großzügiger dimensioniert als die westlich gelegenen Baufenster um die bestehende Wendeanlage. Es bietet bereits große Spielräume für die Gebäudepositionierung auf dem Grundstück sowie die Möglichkeit mehrere Gebäude innerhalb der Baugren-</p>	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 17 von 32
		zen zu errichten. Dennoch wird das Baufenster in seiner Tiefe um 3 m vergrößert. Damit wird sowohl zusätzliche Flexibilität geboten als auch am planerischen Willen, die rückwärtigen Auebereiche von Bebauung freizuhalten, festgehalten.	
C.4.14	<p>In dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans soll entgegen den Regelungen des § 8 BauNVO auf dem Gewerbegebiet die Errichtung eines Gartenbaubetriebs ausgeschlossen werden. Dies ist nicht erforderlich und stellt eine weitere unnötige und unzulässige Belastung des Grundstücks Flst. Nr. 54 dar, welches das einzige Grundstück ist, das als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 54 wurde als Gewerbegebiet erworben, um dort einen Landschaftspflegebetrieb zu errichten. Dies war und ist der Stadt bekannt. Durch den o.a. Ausschluss würden Rechte verletzt und das Grundstück für den Eigentümer wertlos.</p> <p>Gerade in diesem naturnahen Bereich zum Prägbach erscheint es sinnvoll auch einen Gartenbaubetrieb zuzulassen. Zudem wird das Grundstück über die Elsbergstraße erschlossen, insofern belastet ein eventueller Kunden- und Anlieferungsverkehr das Plangebiet nicht. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets stößt aufgrund der begrenzten Flächen des ausgewiesenen Baufenslers ohnehin an Grenzen, sodass die Möglichkeit der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe ohnehin nur eingeschränkt möglich ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den offen gelegten Bebauungsvorschriften werden Gartenbaubetriebe im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen. Die Unstimmigkeit in der Begründung wird korrigiert.</p>	
C.4.15	<p>In der artenrechtlichen Einschätzung wurde, wie in der Begründung (hier Ziff. 8.2) ausgeführt, bzgl. möglicher Amphibienhabitats wegen der nicht möglichen methodischen Untersuchung ein „Worst-Case Szenario“ angenommen. Sofern diese hypothetischen Annahmen Konsequenzen für die Grundstücksnutzung insbesondere Anrainergrundstücks zum Prägbach nach sich ziehen, folgt daraus auch eine mögliche Eigentumsbeeinträchtigung. Erforderlich ist daher eine tatsächliche methodische Untersuchung und nicht lediglich eine hypothetische Annahme.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung beurteilt die vorhandenen für Amphibienarten nutzbaren Lebensräume. Die nachgewiesenen Amphibienvorkommen befinden sich direkt angrenzend zum Nachbargrundstück.</p> <p>Durch vertiefende Untersuchungen würde gegenüber der von der UNB geforderten Darstellung im worst- case Szenario kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn erfolgen.</p>	
C.4.16	<p>Grundsätzlich ist nicht nachzuvollziehen, warum mit dem Grundstück Flst. Nr. 64 ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, wenn alle weiteren Gebiete im Wesentlichen als Mischgebiete ausgewiesen sind.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, eine vorwiegend wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.</p>	
C.4.17	<p>Durch das Vorhandensein eines Gewerbegebiets in mittelbarer Nähe zu dem geplanten Wohngebiet besteht die Gefahr emissionschutzrechtlicher Probleme.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstufung von GE über MI zu WA entspricht der städtebaulichen Gliederung nach § 50 BImSchG. Die Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen in Bezug auf die Nachbarschaft ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 18 von 32	
	<p>Zudem unterliegen die Gewerbetreibenden der sog. dynamischen Betreiberpflicht, wonach die Betriebe an die strenger werdenden Richtlinien ggf. angepasst werden müssen.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind schon heute aufgrund der bestehenden Festsetzungen bzw. der bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft gegeben. Wesentlichen Einschränkungen der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Planung nicht gegeben.</p>	<p><b>C.5 BÜRGER 5</b> (Schreiben vom 06.02.2018)</p>	<p>C.5.1 <u>Punkt 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (neue Baufenster im WA):</u> hier sollte meiner Ansicht nach eine Festlegung (evtl., mit einem gewissen Spielraum) des EG-Niveaus bzgl. der Erschließungsstraße erfolgen damit stark abweichende Höhenlagen benachbarter Gebäude vermieden werden (siehe z.B. bestehende Gebäude Unter dem Rain Nr. 5 zu Nr. 7). Außerdem kann durch eine solche Festlegung auf ein gewisses Niveau über der Straße eine Minderung des anfallenden Erdaushubs bewirkt werden was mir aufgrund der Problematik mit den vorhandenen geogenen Belastungen des Erdreichs sinnvoll erscheint.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Plangebiet findet sich bereits eine sehr heterogene Erdgeschossfußbodenhöhen. Im Sinne einer quergerechten Planung soll der Spielraum, den die Bauherren bisher hatten, für die neuen Bauplätze nicht eingeschränkt werden. Hierbei werden auch das teilweise geneigte Gelände sowie die Größe einzelner Baufenster berücksichtigt.</p>
<p>C.5.2 <u>Punkt 2.1.5 Gauben und Dacheinschnitte:</u> die Festsetzung eines Abstandes von Gauben und Dacheinschnitten von der Giebelwand sollte meiner Ansicht nach durch die Festsetzung eines Abstandes vom Ortgang ersetzt werden. Hierdurch kann die Breite z.B. von Gauben bei Ausbildung größerer (ortstypischer) Dachüberstände vergrößert werden ohne den gewünschte Begrenzung des Erscheinungsbildes der Dachaufbauten zu überschreiten</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gauben sollten sich dem Baukörper, der sich unter dem Dach befindet unterordnen. Der Bezug zum Ortgang könnte theoretisch sogar dazu führen, dass Gauben über die Giebelwand hinaustreten.</p> <p>Um die Spielräume zu vergrößern wird der Mindestabstand der Gauben von der Giebelwand auf 1,00 m reduziert. Damit werden sowohl der Wunsch des Bürgers als auch das Planungsziel der Festsetzung berücksichtigt.</p>			
<p>C.5.3 <u>Punkt 2.4.5 Einfriedungen:</u> weshalb sind Einfriedungen (welche in der Höhe gern. Pkt. 2.4.1 auf eine Höhe von 80 cm begrenzt sind) nicht als „geschlossene Einfriedungen“ (z.B. Gabionen) erlaubt?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt:</p> <p>Geschlossene Einfriedungen werden ausgeschlossen, weil sie häufig sehr massiv wirken und den Straßenraum optisch mehr einengen als offene oder grüne Einfriedungen.</p>			
<p>C.5.4 <u>Punkt 2.5.1 Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser:</u> die Forderung eines Retentionsvolumens für Niederschlagswasser (z.B. Zisterne) von 2cbm je 100qm versiegelter Fläche mag für die WA-Gebiete ja noch nachvollziehbar und sinnvoll sein, für Gebäude bzw. Flächen im GE Gebiet</p>	<p>Zisternen werden zur Pufferung von anfallendem Regenwasser während Starkregenereignissen und starken Niederschlagsperioden festgesetzt und vom zuständigen LRA Lörrach gefordert. Die anfallenden Oberflächenabwässer sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.</p>			

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 19 von 32
	oder für landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen im MD Gebiet ist diese aber nicht begründbar (zumal das RW direkt in den Prägbach eingeleitet werden kann)	Sofern das Niederschlagswasser bei gewerblicher Nutzung versickert wird, ist aufgrund der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zusätzlich zum Entwässerungsgesuch bei der Stadt Todtnau auch ein wasserrechtlicher Antrag am Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, erforderlich.	
C.5.5	<p><u>Abgrenzung MD bzw. MI (Bereiche mit bestehender Bebauung):</u></p> <p>die gem. B-Plan Entwurf für die bestehenden dörflichen Gebiete vorgesehenen baulichen Beschränkungen sind nicht nachvollziehbar. Die vorhandenen Gebäude überschreiten diese Festsetzungen (z.B. GH) schon heute ohne dem Ortsbild abträglich zu sein. Auch sind in den Bereichen landwirtschaftliche Betriebe ansässig für welche Forderungen von GH max. = 9,0 m bzw. Dachneigungen von 36° - 45° unzumutbare Beschränkungen sind. Zeitgemäße Stallgebäude (z.B. Milchvieh-Laufställe) weisen i.d.R. Dachneigungen im Bereich von ca. 15° bis 20° auf (bei Traufhöhen im Bereich von ca. 4,5 bis 5,5 m) und sind unter Gebäudebreiten von 15m nicht wirtschaftlich zu betreiben. Bei den derzeitigen Vorgaben von mindestens 36° DN ergäben sich bei einer Traufhöhe von 5,0 m eine maximale Gebäudebreite von etwa 11,0 m bei unwirtschaftlich viel umbautem Volumen. Wenn man den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden möchte so sollten in diesem Bereich die baulichen Eingrenzungen an die Erfordernisse landwirtschaftlich genutzter Gebäude angepasst werden, z.B. durch entsprechend großzügige Baufenster, zulässige Gebäudehöhen und flachere Neigungen für Wirtschaftsgebäude.</p>	<p>Dies wird weitgehend berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachneigung werden angepasst, damit auch ein großvolumiges Wirtschaftsgebäude realisierbar bleibt.</p> <p>Das Baufenster wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des Bauwunsches des Eigentümers vergrößert.</p>	
C.5.6	Es stellt sich allerdings die grundsätzlich Frage ob in diesen „MD und MI - Bereichen“ überhaupt über die BauNVO hinausgehende Beschränkungen erforderlich sind ob die Erweiterung des B-Plans über den bisherigen Geltungsbereich hinaus (WA-Bereich an der Nord-West Ecke des Geltungsbereichs) notwendig ist.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Aufnahme der bereits bebauten Flächen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Dies gilt für die bebauten und unbebauten Flächen entlang der Elsbergstraße (Haupterschließungsstraße) in besonderem Maße.</p>	
<b>C.6</b>	<b>BÜRGER 6</b> (Schreiben vom 07.02.2018)		
C.6.1	<p>Ich widerspreche den Änderungen, die an dem Bebauungsplan von 1995 vorgenommen werden sollen. Die darin als „private Grünfläche“ ausgewiesene Fläche (Flurstückes 64) soll nach der Änderung vom 14.12.2017 als Bauplatz für 5 Häuser dienen.</p> <p>Diese Grünfläche ist seit mehr als 100 Jahren in Familienbesitz, wird teilweise als Garten benutzt, hat alten Baumbestand, wird insgesamt gepflegt. Sie soll auch weiterhin, mit dem anderen Teil des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nutzung als Gartenfläche bleibt zulässig. Es besteht kein Bauzwang.</p>	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 20 von 32
	Flurstückes 64 ein Dorfgebiet (MD, §5 BauNVO) bleiben wie im Bebauungsplan von 1995 ausgewiesen. Weder heute noch in der Zukunft soll diese Fläche als Bauplatz für ein Neubaugebiet verkauft werden.		
C.6.2	<p>Schon bei der Besprechung des Bebauungsplans 1995 wurde gegenüber dem damaligen Bürgermeister Keller und dem Bauleiter Hugo Keller, jetzt Hauptamtsleiter, erklärt, dass, wenn diese Grünfläche auch verbaut werden soll, der Grundstücksanteil für die Bebauung „Unter dem Rain“ nicht verkauft wird.</p> <p>Diese Erklärung wurde leider nicht gesondert schriftlich festgehalten, wurde aber im Bebauungsplan 1995 (BBP08336087 Begründung, Seite 4, Kapitel 6.2, 4. Absatz) erwähnt, Zitat: „Nördlich der geplanten Bebauung ist eine größere private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche steht auf Wunsch des Eigentümers nicht für die Bebauung zur Verfügung, so dass hier eine innerörtliche Grünfläche erhalten bleibt.“</p> <p>Da sich die Entscheidung der Eigentümerin bis heute nicht geändert hat, ist es unverständlich und nicht zu akzeptieren, dass ohne deren Einwilligung und Bereitschaft zum Verkauf, die Grünfläche in der Bebauungsplanänderung als zur Verfügung stehender Bauplatz ausgewiesen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde entscheidet im Rahmen der hoheitlichen Abwägungsentscheidung frei. Vertragliche Bindungen liegen nicht vor und sind für das Bebauungsplanverfahren auch nicht bindend.</p> <p>Die Bebauungsplanaufstellung schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung. Es handelt sich aber lediglich um ein Angebot. Es besteht damit kein Bauzwang.</p>	
C.6.3	Des Weiteren steht auf Seite 11 des Textteiles, Kapitel 4, Absatz 4.1, dass das Flst. Nr. 64 dem Zuordnungswert Z2 nach VWV Boden zugewiesen ist. Ist dies ein Druckfehler oder wurde festgestellt, dass sich im Boden meines Grundstückes gefährliche Altlasten befinden?	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Bei dem Altlastenverdacht handelt sich um das Flurstück Nr. 54. Der Hinweis wird korrigiert.</p>	
<b>C.7</b>	<b>BÜRGER 7</b> (Schreiben vom 07.02.2018)		
C.7.1	Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung erhebe ich folgende Einwendungen und lege hiermit Widerspruch ein.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.7.2	<u>Grünfläche Flurstück 64</u> Auf der Grünfläche Grundstück Flurstück 64 war und ist nach wie vor von der Eigentümerin keine Bebauung gewünscht. Dies wurde bei der Ortschaftsrats Sitzung am Mittwoch, 13. Dezember 2017 von der Anwesenden Verwandten zur Eigentümerin bestätigt.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.</p>	
C.7.2.1	Die Grünfläche war eine Voraussetzung, damit die Gemeinde 1995 ein Teilgrundstück für die Bebauung Unter dem Rain erwerben konnte. Die Erwerber der Grundstücke (Flurstücke 64/3 bis 64/7) mussten deshalb davon ausgehen, dass diese Fläche dauerhaft als Grünfläche erhalten bleibt. Die vorgesehene Bebauung ist somit ein gravierender Vertrauensbruch, wenn nicht sogar Vertragsbruch. Die Grünfläche wurde von Ihrem	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan bietet zukünftig die Möglichkeit einer Bebauung. Über eine mögliche Bebauung entscheidet die Eigentümerin selbst. Von dem Baurecht muss die Eigentümerin keinen Gebrauch machen. Es besteht auch kein Bauzwang.</p> <p>Die Auskunft im Jahr 2016 war korrekt, da zu</p>	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 21 von 32
	Bauamt noch 2016 als nicht bebaubar bekundet, (siehe Anlage 1)	diesem Zeitpunkt kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet war.	
C.7.2.2	Auf diesen Vertrauensbruch berufe ich mich, da die geplante Bebauung Einschränkungen wie Sicht nach Osten, Schatten auf den Gewürzgarten sowie eine Wertminderung der Immobilie durch den Verlust des Dorfcharakters bedeutet.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Rechtsanspruch für die dauerhafte „Unverbaubarkeit des Blickes“ besteht nicht. Bebauungspläne können von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt oder geändert werden. Die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften wie z.B. Abstandsflächen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Der dörfliche Charakter einer Gemeinde geht durch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von fünf Einzelhäusern nicht verloren.	
C.7.2.3	Außerdem darf ich an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der Gemeinderat in der Sitzung am Donnerstag, 14. Dezember 2017 auf Basis einer nicht zutreffenden Aussage (siehe Anlage 2) in der Sitzungsvorlage entschieden hat. Die Beschlussfassung zur Offenlage sehe ich deshalb als nichtig.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde liegt kein Verfahrensfehler vor zumal eine erneute Offenlage durchgeführt wird.	
C.7.3	<u>Grünfläche und Überflutungsfläche Flurstück 54</u> Die Grünflächenbreite sowie die Überflutungsflächenbreite entlang des Prägbaches ist im Bebauungsplan für den Bereich Grundstück Flurstück 54 kleiner als bei den Grundstücken 63,63/1 und 63/2. In Anbetracht zunehmender Hochwassergefahren muss zum Schutz der vorhandenen Bebauung mindestens die gleiche Breite oder mehr berücksichtigt werden, damit auch bei Einengungen des Prägbaches durch mitführende Geröllmassen genügend Überflutungsfläche gegeben ist.	Dies wird nicht berücksichtigt. Das dargestellte Überschwemmungsgebiet HQ <sub>100</sub> ist eine nachrichtliche Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte der „Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg“. Wie bereits richtig erkannt, bedeckt das dargestellte Überschwemmungsgebiet weniger Fläche des Flurstücks Nr. 54, als bei den Flurstücken Nr. 63, 63/1 und 63/2. Eine Verbreiterung der festgesetzten privaten Grünfläche im Bereich des Flurstücks Nr. 54 ist deswegen aus hochwasserschützenden Gründen nicht erforderlich.	
C.7.3.1	Der Grünstreifen F2 und der Wasserbewirtschaftungsweg R1 begünstigen bei einem Rückstau des Prägbaches geradezu eine Überflutung der Straße Unter dem Rain. Wird hier nicht ausreichend nachgebessert sind im Fall einer späteren Überflutung Schadenersatzansprüche obligatorisch.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Flächen R1 und F2 befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 65 WG-BW. Ein Bauverbot nach § 78 WHG kann daher nicht begründet werden. Die genannte Gefahr ist nicht zu befürchten.	
C.7.4	<u>Winterdienst Flurstück 54/1</u> Für die Wohnhausbebauung auf dem Grundstück 54 wird das Grundstück 54/1 als Zufahrt zur öffentlichen Straße genutzt. Im Winter hat der Winterdienst trotz Schneeablagerungen auf dem Grundstück 54/1 bereits jetzt schon erhebliche Probleme mit den Schneemassen. Mit der vorge-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Flurstück 54/1 war bisher nicht Bestandteil der Verkehrsflächen. Ein Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche zur Schneeablagerung kann daher nicht begründet werden.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 22 von 32
	sehenen Bebauung geht diese öffentliche Lagerfläche verloren. Die sich daraus ergebenden Winterdienst einschränkungen sind nicht akzeptabel.		
C.7.5	<u>Beschleunigtes Planungsverfahren</u> Wenn die Aussagen in der Sitzungsvorlage vom 14.Dezember 2017 und im Bebauungsplan „Inzwischen ist die Nachfrage für Wohnbauflächen im Stadtteil Todtnau-Geschwend stark gestiegen. Im Sinne einer flächensparenden Wohnbauentwicklung sind Flächen im Innenbereich bevorzugt zu behandeln.“ zutreffen, dann müssten auch die Freiflächen auf den genannten Grundstücken 64/1 und 66 in den Bebauungsplan mit einbezogen werden.	Dies wird nicht berücksichtigt.  Die Flurstücke Nr. 64/1 und 66 sind bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB regelt sich deswegen nach den Vorschriften der §§ 34f BauGB. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft u.a. die planungsrechtliche Zulässigkeit von wohnbaulichen Vorhaben dort, wo diese zuvor ausdrücklich nicht gegeben war (z.B. Flst. Nr. 64).	
C.7.5.1	Hat man wegen persönlichen Beziehungen oder wegen der genannten Größe von 20.000 qm für das beschleunigte Planungsverfahren diese Grundstücke nicht berücksichtigt?  Mit der Obergrenze von 20.000 qm erklärt sich für mich warum sich das Gebiet der Veränderungssperre nicht mit dem Gebiet des Bebauungsplans deckt. Die Bürger wurden meines Erachtens zur Frage, warum weichen das Gebiet der Veränderungssperre zum Bebauungsplan ab, falsch informiert	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a BauGB) dürfen eine Grundfläche von 20.000 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.  Die zulässige Grundfläche bezeichnet den errechneten Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 (2) BauNVO), nicht den gesamten räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes.  Diese liegt mit ca. 10.119 m <sup>2</sup> deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche für Bebauungspläne der Innenentwicklung.  Für die Abgrenzung der Veränderungssperre war die Grenze des ursprünglichen Bebauungsplans Unter dem Rain maßgeblich. Die Verkleinerung um den bereits vollzogenen Bereich der damals ausgewiesenen Bauplätze ist im Verfahren erfolgt, da dort ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Das Flst. Nr. 64/1 ist nicht im bisherigen Bebauungsplan enthalten gewesen und daher nicht mit einbezogen worden. Selbiges gilt für das Flst. Nr. 66. Das Flst. Nr. 66 liegt zudem im Bereich der Gesamtanlagensatzung Schwarzwaldorf Geschwend. Da für dieses Gebiet ein eigener Bebauungsplan in der Bearbeitung ist (Veränderungssperre liegt vor) wurde dieses Grundstück nicht im Verfahren Unter dem Rain berücksichtigt.	
C.7.6	<u>Eine weitere Aussage im Bebauungsplan</u> „Bebauungspläne, die in einem engen zeitlich, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor“ steht meines Erachtens im Widerspruch zum Beschluss in der Gemeinderatssitzung am 04, Mai 2017, auch für das Schwarzwaldorf ein Bebauungsplan zu erstellen. Besonders auffällig ist, dass die erlassenen Veränderungssperren Unter dem Rain und Schwarzwaldorf unmittelbar angrenzend sind,	Dies wird berücksichtigt.  Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Kumulationsgebotes berücksichtigt. Die Begründung wird an den Sachverhalt angepasst. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren entstehen durch die Summe der beiden maximal überbaubaren Grundflächen jedoch nicht.	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 23 von 32
	was zweifelsfrei einen räumlichen Zusammenhang beweist.		
C.7.7	Ich beantrage deshalb das zweistufige Planungsverfahren.	Dies wird nicht berücksichtigt. Ein genereller Anspruch auf die Durchführung eines zweistufigen Bebauungsplanverfahrens besteht bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) nicht.	
<b>C.8</b>	<b>BÜRGER 8</b> (Schreiben vom 01.02.2018)		
C.8.1	Als Anrainer an eine von oben genannter Änderungsplanung „Unter dem Rain“ betroffenen Grünfläche erheben wir hiermit Einspruch gegen die genannte Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Unter dem Rain“ (im Folgenden BPÄEUDR genannt) mit folgenden Begründungen:	Wird zur Kenntnis genommen.	
C.8.2	Zum Zeitpunkt des Erwerbs unseres Grundstückes, Unter dem Rain 4, war ein maßgeblicher Faktor für die Kaufentscheidung, dass die als Grünfläche ausgewiesene Nachbargrundstückfläche der Eigentümerin Frau Schmid nicht bebaubar ist und auch zukünftig nicht werden soll, eine entsprechende Bestandssicherung wurde auch seitens der Stadt Todtnau zugesagt. Die Bebauung dieser Fläche würde unsere Wohnsituation drastisch verändern und unsere Privatsphäre erheblich einschränken. Insofern berücksichtigt die BPÄEUDR unsere Interessen als Anrainer nicht ausreichend.	Eine solche Zusage ist aus den Kaufverträgen nicht ersichtlich. Änderungen der Bauleitplanung liegen in der Planungshoheit der Stadt.	
C.8.3	Der im Rahmen der ursprünglichen Bebauung Unter dem Rain (1995) der Eigentümerin Frau Schmid von der Stadt Todtnau gemachten Zusage hinsichtlich der an unser Grundstück grenzenden Grünfläche, wird hier seitens der Stadt Todtnau keine Rechnung getragen. Die eigenmächtige Änderung der Nutzungsart dieser Grünfläche in Bauland seitens der Stadt Todtnau - gegen den ausdrücklichen Willen der Eigentümerin, Frau Schmid - kann als Akt kommunaler Willkür angesehen werden. Da die Eigentümerin bzw. deren Nachfolgerin durch eine Nutzungsänderung erhebliche Kosten im Erbfall zu bestreiten hätte und dies keinesfalls in deren Interesse liegt, sie ggf. durch die Nutzungsänderung der Grünfläche gar zu einem Verkauf der Fläche gezwungen werden könnte.	Wird zur Kenntnis genommen. In der Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung drückt sich das Recht auf kommunale Selbstverwaltung (Art. 22 (2) GG) der Stadt Todtnau aus.	
C.8.4	Die nun vorgelegte BPÄEUDR vom 14.12.2017 kann nicht als Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung angesehen werden, da die Fläche, für die der derzeit gültige Bebauungsplan „Unter dem Rain“ hauptsächlich erstellt worden ist, entgegen ersten Entwürfen (Veränderungssperre Unter dem Rain) nicht in der Planung berücksichtigt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung- und Erweiterung, weil der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Unter dem Rain“ teilweise geändert, und der Geltungsbereich erweitert wird. Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbe-	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 24 von 32
		reiches im Verlauf des Planungsprozesses ist zulässig.	
C.8.5	Die BPÄEUDR gleicht einem „Flickenteppich“ in dem verschiedene Arten baulicher Nutzung vorzufinden sind, was sich zwangsläufig aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Gebäude und Nutzungsarten der Grundstücke ergibt. Somit ist erkennbar, dass das Planungsziel hier nicht die einheitliche Gestaltung des Gebietes ist, sondern auch im Interesse der Eigentümer der Bestand gewahrt werden muss. Dies muss dann gleichermaßen für alle Eigentümer gelten. Von einer Überplanung eines Grundstückes gegen den Willen der Eigentümer ist deshalb abzusehen.	<p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bestehende bauliche Nutzungen und ermöglicht dort eine geordnete und gemäßigte städtebauliche Nachverdichtung.</p> <p>Für die bisher unbebauten Bereiche schafft der Entwurf des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung. Durch den Bebauungsplan ergibt sich kein Zwang, die Grundstücke zu bebauen.</p> <p>Die Nutzungsgliederung des Plangebietes, welches sich insbesondere von emittierenden Nutzungen (Dorfgebiet, Gewerbe) im Osten zu einer schutzwürdigen Nutzung im Westen (Allgemeines Wohngebiet) entwickelt, wird konsequent umgesetzt, indem das ursprünglich als MI geplante Flurstück Nr. 65 ebenfalls als WA festgesetzt wird.</p>	
C.8.6	Die BPÄEUDR entbehrt eines Winterkonzepts hinsichtlich der Schneeräumung bzw. Schneelagerung. Bisher wurde die Schneelagerung auf den städtischen Flächen unterhalb des Schulgrundstückes (neben dem Eingang zur Elsberghalle) vorgenommen. Aufgrund der geplanten Grundstückszufahrt für das Mischgebiet neben dem Gewerbegebiet entfällt diese Fläche zur Lagerung. Durch die nachträgliche Verdichtung des Gebietes verschärft sich diese Situation zusätzlich.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Flurstück 54/1 war bisher nicht Bestandteil der Verkehrsflächen. Ein Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche zur Schneeablagerung kann daher nicht begründet werden.</p>	
C.8.7	Die derzeitige BPÄEUDR entbehrt einer schlüssigen Konzeption. Z.B, wird das Grundstück Elsbergstr. 13 von der Planung ausgeschlossen, obwohl alle anderen Grundstücke die östlich des Straßenverlaufes „Gässle“ liegen in die Planung eingeschlossen wurden. Betrachtet man ferner die nachträgliche Ausklammerung des Wohngebietes Unter dem Rain, ist naheliegend, dass die Plangröße unter den Schwellenwert von 20.000 qm <sup>2</sup> gedrückt werden sollte, um ein beschleunigtes Planverfahren zu ermöglichen.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a (1) Nr. 1 BauGB) dürfen eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Die zulässige Grundfläche bezeichnet den errechneten Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 (2) BauNVO), nicht den gesamten räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Diese liegt hier mit ca. 10.119 m<sup>2</sup> deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche für Bebauungspläne der Innenentwicklung.</p>	
C.8.8	Wir bitten darum, unsere Einwände bei der Überarbeitung der BPÄEUDR zu berücksichtigen. Auch zukünftig soll der dörfliche Charakter unsers Wohngebietes erhalten bleiben und ein friedvolles Miteinander durch eine die Interessen der Anwohner wahrende Planung möglich sein.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Todtnau wägt die öffentlichen und privaten Belange, Stellungnahmen und Anregungen untereinander und gegeneinander ab.</p>	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 25 von 32
<b>C.9 BÜRGER 9</b> (Schreiben vom 09.02.2018)			
C.9.1	Der Eigentümer des Flurstückes 55 in Todtnau - Geschwend betreibt im Haupterwerb einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung (ca. 30 Rindern). Aktuell hält er sie noch im Anbindestall mit Weidegang. Bewirtschaftet werden ca. 20 ha Grünland, davon sind 15 ha Pachtflächen, die sich im Eigentum von über 20 verschiedenen Eigentümern befinden. Der größte Anteil ist in Gemeindeeigentum (ca.10 ha) in schwer zugänglichen Steillagen, auf § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG Biotopen, auf FFH Flächen und im Naturschutzgebiet Gletscherkessel Präg. Diese Flächen sind besonders schützenswert und artenreich. Um die Erhaltung und Entwicklung sowie die Offenhaltung dieser besonderen Flächen zu gewährleisten und somit auch das Landschaftsbild zu erhalten, liegt es meiner Meinung nach im öffentlichen Interesse die letzten zwei rinderhaltenden Betriebe auf Geschwender Gemarkung zu erhalten. Deshalb kommt ihnen eine besondere und schützenswerte Bedeutung für Geschwend zu.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.9.2	Es liegt im öffentlichen Interesse, wenn die Gemeinde eine Weiterentwicklung und zukünftig nötige Umstrukturierungen wie z.B. Laufstallhaltung und Betriebserweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht und im Planungsverfahren berücksichtigt. Aus diesem Grund sollte eine wirtschaftliche Bauweise von Gebäuden und ihre sinnvolle Positionierung auf dem Betriebsgelände ermöglicht werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.9.3	In den folgenden Punkten nehme ich Stellung gegenüber der ersten Bebauungsplanänderung „Unter dem Rain“:	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.9.4	Da keine Nutzungsänderung des Flurstückes 55 erfolgt ist, darf der Eigentümer gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 nicht schlechter gestellt werden. Eine Schlechterstellung erfolgt unter anderem mit der Festsetzung eines Baufensters, der Dachneigungen, der Gebäudehöhen sowie der Entwässerung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Das Baufenster wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des Bauwunsches des Eigentümers vergrößert.  Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachneigung werden angepasst, damit auch ein großvolumiges Wirtschaftsgebäude realisierbar bleibt.  Die Gemeinde macht von ihrer Planungshoheit gebrauch und entscheidet im Rahmen der Abwägung frei. Bereits durch den Bebauungsplan von 1995 bestehen Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks. Weitere Einschränkungen in einzelnen Punkten sind möglich und zulässig. Dabei genießt die vorhandene Bebauung jedoch Bestandsschutz.	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 26 von 32
C.9.5	<p><u>Dachneigung:</u> Die Dachneigung im Dorfgebiet MD (§ 5 BauN-VO) wurde auf 36-45 Grad als Satteldach und Walmdach festgesetzt, um kostengünstige landwirtschaftliche Gebäude bauen zu können. Wären hier die alten bzw. die gleichen Festsetzungen wie in den direkt angrenzenden Gebieten Gewerbe und Gemeinbedarf zu treffen. Meiner Meinung nach sollten auch Dächer mit geringer Neigung sowie Pultdächer und Flachdächer für landwirtschaftliche Betriebe zugelassen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden denen des Gewerbegebietes GE angepasst. Damit werden sowohl der Wunsch des Eigentümers berücksichtigt als auch ein städtebaulich vertretbares Ortsbild gesichert.</p>	
C.9.6	<p><u>Gebäudehöhe:</u> Die Gebäudehöhe ist im Plan mit GH=9m festgesetzt worden, was dazu führt das bei einem Brand oder Einsturz nicht einmal mehr die Bestandsgebäude wiederaufgebaut werden dürfen. Der aktuelle Bestand ist deutlich höher. Das Wohnhaus auf dem Flurstück 55 hat ca. 12,5m Firsthöhe, die dort befindliche Scheune hat eine Firsthöhe über 14m. Laut dem neuen Bebauungsplan wären an beiden Gebäuden keine gleich hohen Anbauten (z.B. Lift/Treppenhaus) mehr möglich. Meiner Meinung nach müssen die zulässigen Bauhöhen im Plangebiet gemäß dem tatsächlichen Bestand angepasst werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe im Dorfgebiet werden an die bestehenden Baukörper angepasst. Im Dorfgebiet MD wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt. Abweichend hiervon wird im Dorfgebiet MD für flache und flach geneigte Dächer (0°-15° Dachneigung) eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.</p>	
C.9.7	<p><u>Baufenster:</u> Ich kann nicht nachvollziehen, warum man landwirtschaftliche Betriebe durch ein Baufenster daran hindert ihre Gebäude sinnvoll anzuordnen, um unter anderem die Befahrbarkeit des Grundstückes mit Traktoren und Anhänger oder Anbaugeräten mit bis zu drei Metern Breite, vier Metern Höhe und Längen von bis zu 20 m sicherzustellen. Meiner Meinung nach ist es wichtig, dass Wirtschaftsgebäude sowohl in den Ecken und am Rand des Flurstücks gebaut werden können, so dass zwischen ihnen Güter wie Heu, Stroh oder Mist transportiert werden kann. Zusätzlich darf es meiner Meinung nach ebenfalls nicht sein, dass gemeinschaftlich genutzte Wege durch Nebenanlagen blockiert werden. Diese hätten mit Sicherheit an anderer Stelle einen sinnvolleren Platz.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Das Baufenster wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des Bauwunsches des Eigentümers vergrößert. Insbesondere wird berücksichtigt, dass das vorhandene Nebengebäude an der Grenze zur Schule eine abschirmende Wirkung hat und durch ein weiteres Nebengebäude erweitert werden soll. Diesem Wunsch soll einerseits entsprochen werden, andererseits soll daran festgehalten werden, dass in den rückwärtigen Bereichen zusammenhängende Freiflächen unbebaut bleiben. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind weit größer als die aufgrund der bisherigen und erneut festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässigen Grundflächen. Damit wird den Landwirten im Gebiet eine hohe Flexibilität bei der Grundstückorganisation eingeräumt.</p>	
C.9.8	<p>Meiner Meinung nach reichen die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 aus und sollten im landwirtschaftlichen Interesse beibehalten werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
C.9.9	<p>Eine Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsverfahren hat bisher noch nicht stattgefunden, eine Festsetzung als Dorfgebiet reicht nicht aus.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Mit Rücksicht auf vorhandene landwirtschaftliche Betriebe wurde der Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Landwirtschaftliche Betriebe sind</p>	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 27 von 32
	<p>Vorhandene Geräuschemissionen wie Heubelüftung, Melkanlage, Kreissäge Motorsägen, Traktoren oder ganz banal eine Kuh die nachts Muht, müssen meiner Meinung nach berücksichtigt werden.</p> <p>Zusätzlich sollte eine Berücksichtigung der Geruchsemissionen die vom Mistlager, Güllager oder dem Stall ausgehen, die je nach Windrichtung Einfluss auf das geplante Wohngebiet haben können, stattfinden.</p>	<p>ausdrücklich zulässig. Einschränkungen durch benachbarte Wohnlagen sind schon heute gegeben. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Emissionen als ortsübliche Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.</p>	
C.9.10	<p>Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Befahrbarkeit des Grundstückes der landwirtschaftlichen Betriebe müssen, meiner Meinung nach, im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Gerade aufgrund gesetzlicher Anforderungen z.B. den Umbau von Anbindehaltung auf Laufstallhaltung, (siehe beigefügten Lageplan).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan bietet große Spielräume für die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs.</p>	
C.9.11	<p>Im Folgenden habe ich meine Forderungen für den neuen Bebauungsplan dargestellt:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
C.9.11.1	<p>Geplante Vorhaben die bereits mit dem Bauamt besprochen worden sind, sollten im neuen Bebauungsplan Berücksichtigung finden, (siehe Bauvoranfrage).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Bauamt ist lediglich besprochen, dass diese Unterlagen eingereicht wurden. Eine positive Entscheidung oder eine Aussicht auf Erfolg wurde nicht zugesagt.</p>	
C.9.11.2	<p>Betriebliche Einschränkungen, welche durch den Bebauungsplan entstehen werden, können nicht akzeptiert werden.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Einschränkungen bestehen schon durch den vorhandenen Bebauungsplan. Weitere Einschränkungen wurden sorgfältig geprüft und sind hinzunehmen.</p>	
C.9.11.3	<p>Ich verlange von der Gemeinde, dass ein Geruchs- und Lärmgutachten erstellt wird, um nachzuweisen, dass die geplante Wohnbebauung sich nicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet auswirkt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Umliegende Wohnbebauungen sind bereits vorhanden. Weitere Wohnbebauung wäre auch schon auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans zulässig. Im Rahmen der Neuaufstellung werden künftige Bauherren auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb unterliegt bereits dem Rücksichtnahmegebot und der dynamischen Betreiberpflicht.</p> <p>Da durch die Bebauungsplanaufstellung die Situation der Gemengelage nicht wesentlich verändert wird, kann auf die Einholung weiterer Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden.</p>	
C.9.11.4	<p>Die Kartierung der versiegelten Flächen im Plan "Abwägung der Umweltbelange nach §13a BauGB ist meiner Meinung nach nicht korrekt. Des Weiteren ist auch der Bestand an Einzelbäumen zu korrigieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudeflächen ergeben sich durch die Darstellung der Gebäude im aktuellen Liegenschaftskataster der LUBW.</p>	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 28 von 32
		Die Kartierung von Einzelbäumen erfolgt nach der gängigen Kartierpraxis bzw. des Biotoptypenschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz.	
C.9.11.5	<p>Die textliche Festsetzung unter 1.13 Anpflanzung von Bäumen speziell 1.13.1 muss geändert werden:</p> <p>"Die privaten Baugrundstücke sind je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem Standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen. Durch den Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen sind Anrechenbar."</p> <p>Diese Festsetzung ist meiner Meinung nach absolut Überzogen. Bei meinem Grundstück mit knapp 2100 m<sup>2</sup> würde dies bedeuten, 6 weitere Bäume zu pflanzen, obwohl schon 8 Bäumen bestehen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen wurden an die jeweilige Nutzungsart angepasst. Im Dorfgebiet MD ist je angefangenen 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.</p>	
C.9.11.6	Festsetzungen zu den geforderten Bäumen: Bitte prüfen sie mögliche Standorte, da kein Baum im geplanten WA die gesetzlich nötigen Grenzabstände einhalten würde, sobald er außerhalb des Baufensters gepflanzt wird.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch unter Einhaltung des privaten Nachbarrechtsgesetz NRG BW kann die Realisierung der Pflanzgebote erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanes können die Bestimmungen des Nachbarrechts abweichen.</p>	
C.9.11.7	<p>Übertriebene Zerstückelung des Plangebietes in verschiedene Gebietsarten:</p> <p>Meiner Meinung nach, darf es nicht sein, dass Gebiete aus nur einem Flurstück bestehen. Aus welchem Grund erlaubt man einem Nachbarn z. B. die Unterbringung eines Gewerbebetriebes, einem anderen aber nicht? Gerade Flurstück 65 (ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen), welches lange Jahre als Dorfladen und Bäckerei genutzt und später als Modellbauladen bis zu dem kleinen Brand vor 1-2 Jahren genutzt wurde. Weshalb wird dieses Flurstück nicht als dörfliches Mischgebiet festgesetzt?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem benachbarten Gewerbegrundstück handelt es sich korrekterweise um Flurstück Nr. 54. Es ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und baulich in dieser Art genutzt. Um Nutzungskonflikte zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen zu reduzieren, wurde dieses Flurstück im westlichen Grenzbereich zu bestehenden wohnbaulichen Nutzung geändert und in diesem Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Entlang der Elsbergstraße ermöglicht die Festsetzung von Dorf- und Mischgebieten eine der Vergangenheit entsprechende, flexible Nutzung bestehender Gebäude. Da es planerisches Ziel der Stadt Todtnau ist, eine wohnbauliche Innenentwicklung voranzutreiben, wurden die derzeit unbebauten Grundstücke (z.B. Flst. Nr. 59+65) als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p>	
C.9.11.8	Selbiges gilt für Flurstück 59. Bisher mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 geplant, nach neuer Planung nur noch mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 überbaubar. Meiner Meinung nach sieht flächensparende Nachverdichtung anders aus. Zumal dort durch den Wegfall des dörflichen Mischgebietes auch z. B. die Nutzbarkeit als Brennholzlagerstätte wegfällt.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Änderung der Baugebietsart gelten entsprechend § 17 BauNVO auch andere Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Eine GRZ von 0,4 ist die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Eine GFZ von 0,8 ermöglicht eine zweigeschossige Be-</p>	

1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„ Unter dem Rain“

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 29 von 32
		<p>bauung.</p> <p>Die nicht gewerbliche Lagerung von Brennholz ist auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.</p>	
C.9.11.9	<p>Es sollte kein vorschneller Planungsentschluss der Gemeinde entstehen, ohne zu prüfen, ob diese Flächen im Immissionsschutzradius der benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe liegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Schutzwürdige Wohnnutzungen, die die landwirtschaftliche Entwicklung einschränken, bestehen schon heute und sind auch auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig. Die bestehenden Nutzungskonflikte innerhalb der Gemengelage können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden. Eine Verschärfung der Nutzungskonflikte ist jedoch durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.</p>	
C.9.11.10	<p>Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine oder wenig Beachtung gefunden. Man sollte Bauherren grundsätzlich auch die Möglichkeiten geben eine Einliegerwohnung unterzubringen. Diese könnte vorerst vermietet werden und anschließend für eigene Kinder Wohnraum bieten. Später kann dann die Wohnung mit den Eltern getauscht werden und die Kinder haben dann ausreichend Platz um eigene Kinder großzuziehen. Dies könnte auch die Jugend im Ort halten und ihnen eine Perspektive vor Ort bieten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Dorfgebiet dient der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe.</p> <p>Wohnungen sind damit zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p>	
<p><b>C.10 BÜRGER 10</b> (Schreiben vom 09.02.2018)</p>			
C.10.1	<p>Die Schwerpunkte eines Betriebes im Plangebiet liegen in den Bereichen Forst und Brennholzgewinnung. Zusätzlich werden ca. 4 ha Grünland bewirtschaftet. Diese vorhandenen und genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen stehen in eindeutigem Widerspruch zur geplanten Nutzung des Baugebietes.</p> <p>Die Gefahr von Nutzungskonflikten, die zu einer Existenzgefährdung des Betriebes führen können, liegt damit auf der Hand. Daher mache ich zu dem Bebauungsplan folgende Einwendungen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der bereits geltenden Festsetzung von Dorfgebieten wird im Bereich der beiden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben festgehalten.</p> <p>Nutzungskonflikte bestehen schon heute und werden durch den Bebauungsplan nicht verschärft. Vielmehr wird durch die Abstufung der Gebietstypen eine städtebauliche Gliederung im Sinne § 50 BImSchG gesichert.</p>	
C.10.2	<p>Die vorhandenen Gebäude und die landwirtschaftliche Nutzung im bestehenden Umfang auf dem Hof sind baurechtlich genehmigt und genießen daher Bestandsschutz.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestandsschutz gilt unverändert.</p>	
C.10.3	<p>Nach den von mir eingesehenen Planunterlagen wird durch die geplante Bebauung jedoch der immissionsbedingt erforderliche und damit auch vorgeschriebene Abstand unterschritten. Dadurch werden nicht nur die betrieblichen Belange, sondern ebenso die der künftigen Bewohner des Baugebietes erheblich beeinträchtigt: Die nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB „allgemeinen Anforderun-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Umliegende Wohnbebauungen sind bereits vorhanden. Weitere Wohnbebauungen wären auch schon auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans zulässig. Im Rahmen der Neuaufstellung werden künftige Bauherren auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen.</p>	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 30 von 32
	<p>gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden nicht berücksichtigt und können so nur über nachträgliche Auflagen für den Betrieb gelöst werden. Durch diese Auflagen wird der landwirtschaftliche Betrieb in seinem genehmigten Bestand beeinträchtigt, ungünstigsten Falls bis hin zur Betriebseinstellung.</p>	<p>Der landwirtschaftliche Betrieb unterliegt bereits dem Rücksichtnahmegebot und der dynamischen Betreiberpflicht, wodurch die Entwicklungsmöglichkeiten schon heute eingeschränkt sind.</p> <p>Die bestehenden Nutzungskonflikte innerhalb der Gemengelage können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden. Eine Verschärfung der Nutzungskonflikte ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.</p>	
C.10.4	<p>Die von seit längerem beabsichtigte, betriebswirtschaftlich dringend gebotene, Betriebserweiterung ist jetzt in die konkrete Planungsphase eingetreten. Bei einer Ausweisung des Baugebietes kann nicht mehr mit einer Genehmigung gerechnet werden. So werden dem Betrieb jegliche Entwicklungsmöglichkeiten genommen. Im Zuge des massiven Strukturwandels in der Landwirtschaft muss der Unternehmer flexibel auf die Anforderungen des Marktes reagieren können, ohne in ein starres Korsett durch die benachbarte Bebauung gezwungen zu sein. Eine Lösung durch Verlagerung des Betriebsstandortes scheidet aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan ändert sich im Bereich der vorhandenen Betriebe die Baugebietsart nicht.</p> <p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen definiert lediglich Bereiche, die gemäß dem planerischen Willen der Stadt Todtnau aus städtebaulichen Gründen nicht durch Hauptgebäude bebaubar sein sollten. Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und Versorgungsanlagen sind auch außerhalb dieser Baufenster zulässig. Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung BW sind unabhängig von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten und begründen teilweise auch die Ausprägung der hier festgesetzten Baugrenzen.</p>	
C.10.5	<p>Die vorgeschriebene Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gebietet, dass Sie als planende Gemeinde ein fachliches Gutachten der zuständigen Landwirtschaftsverwaltung zu den sich abzeichnenden Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und künftiger Bebauung einholen. Dieses sollte insbesondere zu folgenden Fragen Stellung nehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrete Belastung des Baugebietes durch die Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen meines Betriebs und Auswirkungen auf die geplante bauliche Nutzung;</li> <li>• Aus dieser Immissionsbelastung des Baugebietes dann resultierende Einschränkungen und Auflagen für meinen Betrieb;</li> <li>• Erforderliche Mindestabstände zwischen geplanter Bebauung und Spielräume für betriebswirtschaftlich gebotene Erweiterungen meines Betriebes.</li> </ul> <p>Das Ergebnis dieses Gutachtens muss in die gemeindliche Abwägung einfließen und im Hinblick auf eine mögliche Existenzgefährdung des Betriebes richtig gewichtet werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landratsamt Lörrach wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt. Der BLHV als Fachverband wurde ebenfalls beteiligt. Die eingebrachten Stellungnahmen werden im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Ein zusätzliches Gutachten ist nicht erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert zulässig. Ein zusätzliches Heranrücken der Wohnbebauung an die vorhandenen Betriebe ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben.</p>	
C.10.6	<p>Unter Berücksichtigung der von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze dürfen sich abzeichnende Nutzungskonflikte nicht in die anschließenden Genehmigungsverfahren hineinverlagert werden, sondern sind bereits bei</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich über die bestehenden Nutzungskonflikte und über die bereits zulässigen, teilweise entgegenstehenden Nutzungen im Klaren. Durch den Bebauungsplan</p>	

## 1.Bebauungsplanänderung,- erweiterung und örtliche Bauvorschriften

## „ Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 31 von 32
	<p>der Ausweisung dem Baugebiet entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Der VGH Baden - Württemberg verlangt von jedem Bebauungsplan, dass er die durch ihn entstehenden Konflikte bewältigt. Sie als planende Kommune sind aufgrund des Gebotes der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung gehalten, die zur Konfliktlösung geeigneten (z.B. immissionsrechtlichen) Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>werden keine Nutzungskonflikte neu geschaffen.</p> <p>Eine Lösung der vorhandenen Gemengelage wäre nur möglich durch Ausschluss bzw. Verlagerung der emittierenden Betriebe. Zum Schutz der vorhandenen und von der Stadt Todtnau unterstützten Landwirtschaft wird dieser Ansatz jedoch nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die Konfliktbewältigung kann weiterhin durch Gegenseitige Rücksichtnahme erfolgen.</p>	
C.10.6.1	<p>Die Idee, das Baugebiet als Dorfgebiet auszuweisen, um so die an sich erforderlichen Abstände unterschreiten zu können, ist keine Lösung. Da der Bebauungsplan keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorsieht, handelt es sich somit nach dem Bundesverwaltungsgericht um einen bloßen „Etikettenschwindel“.</p>	<p>Dies wird zurückgewiesen.</p> <p>Das Baugebiet (hier: Flst. Nr. 55, 56, 56/1, 57) ist bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Rain“ als Dorfgebiet festgesetzt.</p> <p>Den offengelegten Unterlagen des Entwurfes der 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften „Unter dem Rain“ ist den Bebauungsvorschriften unter Punkt 1.1.2 „Dorfgebiet“ zu entnehmen, dass die nach § 5 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“ auch hier weiterhin zulässig sind.</p>	
C.10.7	<p>Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann auch ein Eigentümer eines nicht innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücks die Verletzung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB rügen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.</p>	
C.10.7.1	<p>Dieses Abwägungsgebot ist vorliegend verletzt, weil bereits eine sachgerechte Abwägung nicht stattgefunden hat, da die Belange der Landwirtschaft nach § 1 Absatz 5 Ziff. 8 b) BauGB im Allgemeinen und bezüglich des Betriebes im Besonderen bei der Aufstellung des Planes offenkundig nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Diese Belange hätten jedoch nach Lage der Dinge in Ihre Abwägung eingestellt werden müssen, was, aus welchen Gründen auch immer, unterblieb. Die Bedeutung der von der Planung betroffenen betrieblichen Belange wurde ganz offenkundig verkannt bzw. der Ausgleich zwischen ihnen und den öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen, die zur objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht. Der im Bebauungsplan vorgesehene Grenzabstand zwischen dem Betrieb und den entsprechenden Bauplätzen ist keineswegs ausreichend und zum Schutz der Interessen des aktiven Landwirts geeignet.</p>	<p>Dies wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Stadt Todtnau hat die Belange der Landwirtschaft erkannt im Abwägungsvorgang in gerechter Weise berücksichtigt.</p>	
C.10.8	<p>Der Bebauungsplan verletzt den Landwirt in Rechten. Er gefährdet den von Art. 14 Grundgesetz geschützten landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Existenz. Er nimmt zur Weiterentwicklung des Betriebs jegliche wirtschaftlich gebotene</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe sind durch die benachbarten Wohnlagen und durch den bestehenden Bebauungsplan bereits eingeschränkt.</p>	

## 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung und örtliche Bauvorschriften

„Unter dem Rain“

## Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 32 von 32
	<p>Möglichkeit. Nach feststehender Rechtsprechung ist eine Verletzung der Rechte in einem möglichen Normenkontrollverfahren zu bejahen, wenn sich durch den Bebauungsplan für die Bebaubarkeit des Grundstückes - verglichen mit dem jetzigen Rechtszustand – Verschlechterungen ergeben. Da infolge des Bebauungsplanes sämtliche derzeit gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes de facto aufgehoben werden, ist dies der Fall. Die erwogene Normenkontrollklage hätte daher gute Aussicht auf Erfolg, ebenso ein Antrag auf einstweilige Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO.</p>	<p>Durch die Bebauungsplanänderung wird diese Situation nicht weiter verschärft.</p>	