

INHALT

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Regionalplan | 3 |
| 1.4 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.5 | Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte | 4 |
| 1.6 | Qualifizierter Bebauungsplan | 4 |
| 1.7 | Verfahrensablauf..... | 4 |
| 2 | KONZEPTION DER PLANUNG | 5 |
| 2.1 | Städtebau..... | 5 |
| 2.2 | Nutzungen..... | 5 |
| 2.3 | Erschließung | 5 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 5 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3 | Bauweise | 6 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 6 |
| 3.5 | Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen | 6 |
| 3.6 | Grünordnerische Festsetzungen | 7 |
| 4 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 7 |
| 4.1 | Dächer | 7 |
| 4.2 | Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke | 8 |
| 4.3 | Einfriedungen..... | 8 |
| 4.4 | Außenantennen..... | 8 |
| 4.5 | Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser..... | 8 |
| 5 | UMWELTBELANGE | 8 |
| 5.1 | Umweltbericht | 8 |
| 5.2 | Steinschlag und Felssturz | 9 |
| 5.3 | Oberflächenwasser | 9 |
| 5.4 | Lärmschutz | 9 |
| 5.5 | Waldabstand | 9 |
| 6 | BODENORDNUNG..... | 9 |
| 7 | KOSTEN..... | 10 |
| 8 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 10 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Todtnau beabsichtigt, bauliche Erweiterungsspielräume für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. In diesem Sinne soll im Ortsteil Schlechnau hinter dem Anwesen „Hauptstraße 5“ in zweiter Reihe die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Nachdem das durch den Grundstückseigentümer bereits konkret geplante Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage abgelehnt wurde, soll nun als Genehmigungsgrundlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Bauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung bzw. Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Schutz vor Steinschlag- und Felssturzgefahr

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Todtnau im nördlichen Bereich des Ortsteils Schlechnau. Richtung Norden und Süden schließt sich entlang der „Hauptstraße“ Bebauung an. Parallel zur Hauptstraße verläuft im Westen die B317. Östlich des Plangebiets befinden sich Wiesenflächen, die in ein Waldgebiet übergehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets grenzt eine kleinere Waldfläche direkt an dieses an.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2020)

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 232. An der Hauptstraße gelegen befindet sich ein Bestandsgebäude, welches bisher die Nutzungen als Wohnhaus,

Werkstatt und Gaststätte vereint hat. In Verbindung mit diesem bestehen eine Zufahrt, Garagen und Stellplatzflächen. Im Anschluss an den Stellplatzbereich ist Richtung Osten ein deutlicher Geländesprung vorzufinden. Durch die Wiesenfläche im Osten des Plangebiets verläuft ein offener Graben. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Regionalplan

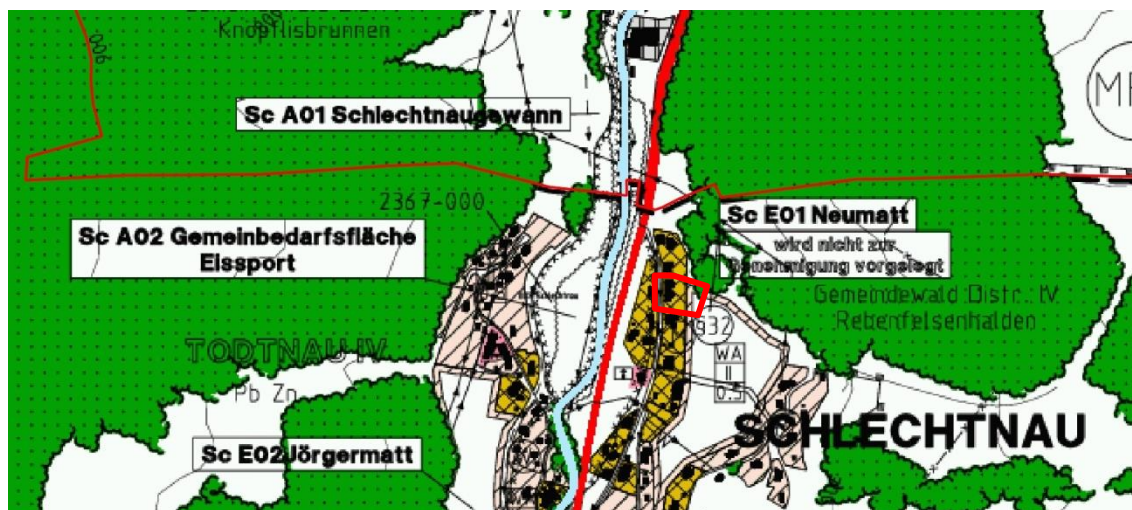
In der Raumnutzungskarte West des gültigen Regionalplans 2000 Region Hochrhein-Bodensee ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Ziele der Raumordnung gemäß Regionalplan stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Todtnau ist am 17.04.2009 in Kraft getreten und stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im westlichen Bereich Mischgebietsfläche im Bestand dar. Im östlichen Bereich ist eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan und das geplante Vorhaben wird diese Wohnbauentwicklungsfläche nicht beeinträchtigt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Todtnau von 2009 (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich überschreitet geringfügig die dargestellte Mischbaufläche. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Abgrenzung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan „noch entwickelt“ werden.

1.5 **Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

Im Bereich des Plangebiets sind keine geltenden Bebauungspläne vorhanden. Das Plangebiet ist für den westlichen Teil im Innenbereich (§ 34 BauGB) und für den östlichen Teil im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu verorten. Um die geplante Neubebauung umsetzen zu können, ist als Genehmigungsgrundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.6 **Qualifizierter Bebauungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Hauptstraße 5“ zu, da das Plangebiet über die Hauptstraße von Westen her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

1.7 **Verfahrensablauf**

| | |
|---|--|
| 09.09.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße 5“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 11.10.2021 bis 12.11.2021 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom 05.10.2021 mit Frist bis 12.11.2021 | Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 5“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| ____.____.____ bis ____.____.____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB |
| Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ____.____.____ ____.____.____ | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Hauptstraße 5“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Der Bebauungsplan „Hauptstraße 5“ stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung entlang der „Hauptstraße“ im nördlichen Bereich Schlechtnaus dar. Hier soll zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Da entlang der Hauptstraße bereits vereinzelte Gebäude in zweiter Reihe realisiert worden sind, fügt sich die Bebauung gut in die städtebauliche Struktur des Ortsteils ein.

Auch die örtlichen Bauvorschriften wurden so gewählt, dass der Ortscharakter gewahrt bleibt, auf der anderen Seite jedoch auch moderne Bauformen ermöglicht werden.

2.2 Nutzungen

Im Mischgebiet sollen neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzungen angesiedelt werden. Auf dem Areal befinden sich im Bestand bereits eine Gaststätte, eine Autowerkstatt und Fremdenzimmer und das Betreiberwohnhaus. Für die Neubebauung in zweiter Reihe ist ein Wohngebäude geplant. Die geplante Sockelgarage kann auch als Werkstatt genutzt werden. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht den bereits realisierten und geplanten Nutzungen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Hauptstraße“ erschlossen. Die Hauptstraße mündet an ihrem nördlichen und südlichen Ende in die parallel verlaufende Straße „Meise“ und dient als eine der Haupteerschließungsstraßen Schlechtnaus. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe soll über die bestehende Hoffläche erfolgen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Gebiet soll den Charakter eines Mischgebiets erhalten. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden so formuliert, dass eine Neubebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird, die sich gut in die Umgebungsbebauung einpasst.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter, den geplanten Nutzungen und der überwiegenden Darstellung der Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Hiermit sollen störende, bzw. flächenintensive Nutzungsarten und damit ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel einen sehr großen Flächenbedarf haben, der im Plangebiet kaum zu realisieren wäre. Tankstellen werden insbesondere deshalb ausgeschlossen, da die mit dieser Nutzung in Verbindung stehenden Lärm- und Geruchsemissionen und der entstehenden Quell- und Zielverkehre dem dörflichen Gebietscharakter in diesem Bereich entgegenstehen. In dem nur ca. 1 km entfernten Todtnau sind zudem bereits zwei Tankstellen vorzufinden. Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese ebenfalls zu Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen führen können. Ziel der vorliegenden Planung ist es, Raum für Wohnen und Gewerbe für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, sodass die Fläche auch dementsprechend genutzt und bebaut werden soll.

Anhand des festgesetzten bedingten Baurechts wird planungsrechtlich gesichert, dass die bestehende Steinschlag- und Felssturzgefahr bereits im Vorfeld abgewendet wird.

Die Umsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen zur Gefahrenabwehr ist eine Voraussetzung für die Nutzung von Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Damit kann die Errichtung der Schutzmaßnahme und des Gebäudes gleichzeitig genehmigt und realisiert werden. Der Bezug des Wohnhauses setzt aber die Fertigstellung voraus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zu Gebäude- (GH) und Traufhöhen (TH) und den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung. Damit die Bebauung des Mischgebiets in zweiter Reihe, insbesondere auch in Zusammenhang mit der Topografie, nicht zu dominant in Erscheinung tritt, ist für dieses Baufenster eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dem Umgebungscharakter entsprechend ermöglicht das an der Hauptstraße liegende Baufenster hingegen eine zweigeschossige Bauweise.

Im Mischgebiet werden entsprechend der vorherrschenden städtebaulichen Strukturen Dichteziffern von GRZ 0,5 und GFZ 1,0 festgesetzt. Ebenso wie die Festsetzungen zu den Höhen orientieren sich diese Werte an der Umgebungsbebauung sowie an den Entwicklungszielen im Plangebiet. Die Grundflächenzahl darf durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen auf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich zur Realisierung der Erschließung in zweiter Reihe und zur Unterbringung des erhöhten Stellplatzbedarfs aufgrund der Gaststättennutzung. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Hofflächen schon heute bestehen und zukünftige Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) anzulegen sind.

3.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der benachbarten Bebauung, womit sich die Neubebauung harmonisch in die dörfliche Umgebung einfügt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Das westliche Baufenster bleibt bestandsorientiert 2 m von der Straßenkante zurück, womit weiterhin ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird. Die Baufenster entsprechen dem Bauwunsch des Eigentümers und bieten ausreichend Abstände zur Nachbarschaft.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ sollen nur in den Baufenstern bzw. in der entsprechenden Zone für Garagen-, Carports- und Nebenanlagen (GA / CP / NA) zugelassen werden. Damit wird sichergestellt, dass Nebengebäude nah an den Hauptgebäuden errichtet und die unbebaute Grünfläche im hinteren Grundstücksbereich von größeren Nebengebäuden freigehalten werden. Kfz-Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können im gesamten Baugebiet realisiert werden.

Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt, gemessen vom Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme an der

Mitte des jeweiligen Baukörpers und der oberen Dachbegrenzungskante. Damit soll erreicht werden, dass einerseits Garagen, Carports und Nebengebäude im Vergleich zu den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten und andererseits dem Bedarf an Unterstellmöglichkeit, etwa in Form von Garagen und kleineren Schuppen, Rechnung getragen wird.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

Im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche F1 eine Trockenmauer vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll in Verbindung mit der Anlage von Totholzhaufen der Verlust zweier Wurzelstubben, eines Weidengebüschs und der westexponierten steilen Böschung mit Ruderalvegetation ausgeglichen werden und somit der Lebensraum der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen insgesamt erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen soll im Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich gut in den Standort einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Zulässig sind generell Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig, womit sie sich ebenfalls gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. So können einerseits die heute typischen Garagen und Carports mit Flachdächern realisiert werden, zum anderen kann durch die Begrünung dieser Nebenanlagen auch ein Teil des Eingriffs in Natur und Umwelt ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrünten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben. Die Flachdächer von Sockelgebäuden müssen nicht begrünt werden, wenn sie anderweitig, wie beispielsweise als Terrassenfläche, genutzt werden, um hier notwendige Gestaltungs- und Nutzungsspielräume einzuräumen.

Die Bauvorschriften zu den Dachaufbauten wurden so gewählt, dass die Dachgeschosse entsprechend auch als Wohnraum ausgebaut und genutzt werden können. Zur Wahrung des Ortsbildes werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen.

Zur Freihaltung der Gartenflächen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ausschließlich am Gebäude zulässig. Sie sind zudem aus blendfreiem Material herzustellen, sodass Konflikte mit der Nachbarschaft sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen sind. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf flachgeneigten Dächern - also nur auf Nebenanlagen, Garagen oder Carports - zulässig. Aufständierungen

auf steil geneigten Dächern beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und werden deshalb ausgeschlossen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Wahrung eines naturnahen Ortsbilds sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind im Ortsbild unerwünscht und auch schon nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da sie aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Darüber hinaus und zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und zu begrünen.

4.3 Einfriedungen

Im Sinne einer offenen Grundstücksgestaltung und zur Gewährleistung einer ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Stacheldraht und Nadelhölzer sind als ortsuntypische Einfriedungen nicht zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind zur gestalterischen Einbindung nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Hecken und Hinterpflanzungen ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um ein Hineinwachsen in den Straßenraum zu verhindern.

4.4 Außenantennen

Um einen Antennenwildwuchs zu vermeiden, sind Antennen oder Satellitenanlagen an einem Standort am Gebäude zu bündeln.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Der auf dem Plangebiet bestehende offene Graben soll verlegt und dadurch verlängert werden.

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen mit einem gedrosselten Ablauf und Notüberlauf herzustellen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2 a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen.

Der Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie mit den geeigneten Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt. Außerdem werden auch artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem

Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die genannten Prüfungen und der Umweltbericht wurden vom Büro GaLaPlan erstellt.

5.2 Steinschlag und Felssturz

Oberhalb des Plangebiets befinden sich Felsböschungen von denen Gefahren durch Steinschlag und Felssturz ausgehen können. Zur Beurteilung der Situation wurde vom Vorhabenträger eine Untersuchung veranlasst. Im geotechnischen Bericht zur Beurteilung einer möglichen Steinschlag- und Felssturzgefahr (Ingenieurgruppe Geotechnik, 16.07.2021) werden zur Gefahrenabwehr geeignete Schutzvorkehrungen wie die Errichtung eines Erdwalls empfohlen.

Die geplanten Maßnahmen sollen außerhalb des Plangebiets vom Vorhabenträger auf eigenem Grundstück realisiert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Vertrag zur Herstellung und Unterhaltung der Maßnahme. Das bedingte Baurecht für die Nutzung der Neubebauung setzt die Umsetzung geeigneter Schutzvorkehrungen zur Gefahrenabwehr voraus.

5.3 Oberflächenwasser

Das bergseits im Bereich der Hangwiese zuströmende Oberflächenwasser wird bislang in einem Wassergraben gefasst und oberhalb der bestehenden Hoffläche einem Kanaleinlauf zugeführt. Über den bestehenden Kanal im Geltungsbereich wird das zufließende Oberflächenwasser schon heute in das Gewässer „Wiese“ eingeleitet.

Zur Sicherung des Neubaus vor Außengebietszuflüssen soll oberhalb des Gebäudes ein neuer Wassergraben mit kleinem Schutzwall errichtet und der bestehende Kanaleinlauf nach Nordosten verlegt werden. Der bestehende Wassergraben wird über den neuen Wassergraben an den neuen Kanaleinlauf angebunden.

5.4 Lärmschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine typische Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen im zukünftigen Mischgebiet mit dem Charakter der Umgebungsbebauung weiterhin im Einklang stehen. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5.5 Waldabstand

Gemäß § 4 (3) der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg muss eine Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Wald einhalten. Ein Konflikt mit der Neubebauung entsteht somit auf einer Fläche von etwa 347 m² auf den nördlich gelegenen Grundstücken mit den Flurstücksnummern 233 und 234/1, welche in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Dieser Konflikt soll dadurch gelöst werden, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung die betroffene Waldfläche niederwaldartig bewirtschaftet wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass von diesem Waldbereich keine Gefahren für die heranrückende Wohnbebauung zu befürchten sind. Bis auf eine eventuell notwendige Entnahme von Einzelbäumen oder Rückschnitten soll das Gehölz bestehen bleiben. Der Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft wird gegenüber einer vollständigen Abholzung / Waldumwandlung minimiert und der Biotopschutz gewährleistet.

6 BODENORDNUNG

Evtl. Grundstücksneubildungen können durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | |
|-------------------------------|-----|----------------------|
| Geltungsbereich / Mischgebiet | ca. | 2.814 m ² |
|-------------------------------|-----|----------------------|

Stadt Todtnau, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Andreas Wießner
Bürgermeister

Planverfasser