

# Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

## „Hauptstraße 5“

Der Gemeinderat der Stadt Todtnau hat am 16.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 5“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Ziele und Zwecke 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

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 an dieses an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 16.12.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,28 ha (Stand 16.12.2021)

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung, Formblatt zur natura 2000 Vorprüfung, Geotechnischer Bericht*) vom

**24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022** (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Stadt Todtnau, Rathausplatz 1, 79674 Todtnau, im Gewölbekeller, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Zur Einsichtnahme der ausgelegten Unterlagen, bitten wir um Anmeldung beim Bürgerservice.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter

<https://stadt.todtnau.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html> eingesehen werden.

Falls Fragen zu den Unterlagen auftreten, können diese schriftlich per E-Mail an [sarah.maier@todtnau.de](mailto:sarah.maier@todtnau.de) eingereicht werden, telefonisch unter Tel.: 07671 996-41 oder persönlich unter der aktuell geltenden Corona-Bedingungen (derzeit 3G-Regelung – geimpft, genesen und getestet nur mit Testzertifikat) besprochen werden.

Das Betreten des Rathauses ist nur zulässig mit dem Tragen eines Mund- und Nasenschutzes. Eine FFP2-Maske ist erforderlich. Es wird dringend gebeten, diese Regeln zum Schutz der Gesundheit einzuhalten.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Prüfung sowie FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Gletscherkessel Präg und Weidfelder im Oberen Wiesental“ und das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ vom 16.12.2021

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (insb. Käfer, Amphibien, Reptilien, Vögel u. Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Informationen zu potenziellen Konflikten mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Gletscherkessel Präg und Weidfelder im Oberen Wiesental“ und des Vogelschutzgebietes „Südschwarzwald“. Informationen zur erforderlichen niederwaldartigen Bewirtschaftung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feldgehölzes aufgrund der Nicht-Einhaltung des gesetzlichen 30 m-Abstands.

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen;

3. auf das Wasser:

Informationen zu Oberflächengewässern und zum Grundwasser einschließlich Verlängerung und Verlegung des vorhandenen Grabens und Niederschlagsversickerung.

4. auf das Klima:

Informationen über die geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;

5. auf die Landschaft:

Informationen über die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;

6. auf den Menschen:

Informationen zu unwesentlichen Erhöhungen von bau- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen.

7. auf Kultur- und Sachgüter:

Keine Betroffenheit.

8. auf die Fläche:

Informationen über den Gebietscharakter, den Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und die erforderliche niederwaldartige Bewirtschaftung.

- **Geotechnischer Bericht** vom 16.07.2021 (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten)
  - Geotechnische Beurteilung im Hinblick auf Steinschlag- und Felssturzgefahr an der Hauptstraße 5 in Todtnau, Ortsteil Schlechnau

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Lörrach – Kommunale Abwasserbeseitigung, Stellungnahme vom 12.11.2021: Das Baugebiet ist im genehmigten Gesamtentwässerungsplan enthalten. Die Ableitung des zufließenden Hangwassers darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks führen. Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen haben stets naturverträglich zu erfolgen.
- Landratsamt Lörrach – Wasserversorgung / Grundwasserschutz, Stellungnahme vom 12.11.2021: Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
- Landratsamt Lörrach – Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Starkregen, Stellungnahme vom 12.11.2021: Öffentliche Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Von Osten führt ein Trockengraben zum Baugrundstück, der bei Starkregen Oberflächenwasser abführt. Das Konzept zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers soll in Zusammenarbeit mit der Wasserwirtschaft erfolgen.
- Landratsamt Lörrach – Klima & Boden, Stellungnahme vom 12.11.2021: Es werden Hinweise zum Bodenschutz gegeben. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des Erdaushubs zu klären. Die Empfehlungen des Steinschlaggutachtens sind zu beachten.
- Landratsamt Lörrach – Waldwirtschaft, Stellungnahme vom 12.11.2021: Innerhalb des Plangebiets ist kein Wald vorhanden. Außerhalb des Plangebiets befindet sich jedoch Wald auf den Flurstücken Nrn. 232, 234 und 234/1. Die Waldfläche ist zudem gleichzeitig als Waldbiotop nach § 33 NatSchG „Feldgehölz O Schlechnau“ (Biotop-Nr: 8113:5516:16) geschützt. Die Waldabstandsregel ist einzuhalten. Das Baufenster ist grundsätzlich auf den Regelwaldabstand von 30 m abzurücken. Die Forderung des geotechnischen Gutachtens zur Weiterführung der Waldbewirtschaftung im Stadtwald Todtnau zur Reduzierung der Steinschlaggefahr ist auch auf das Waldbiotop auf Flst. Nr. 233 zu übertragen. Die Aussagen bezüglich der Waldfläche auf Flst. Nr. 233 sind widersprüchlich. In den Bebauungsvorschriften und der Begründung ist von einer niederwaldartigen Bewirtschaftung die Rede, im Umweltbericht ist eine niederwaldartige Bewirtschaftung mit Waldumwandlung vorgesehen. Das Ziel ist jedoch der Erhalt der Bestockung mit Bewirtschaftungsaufgabe, um den Biotopschutz und die Schaffung einer atypischen Gefahrenlage sicherzustellen.

- Landratsamt Lörrach – Umwelt, Stellungnahme vom 12.11.2021: Keine eigenen Planungen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 25.10.2021: Es werden geotechnische Hinweise zur Aufnahme in den Bebauungsplan gegeben. Es sollte vorab untersucht werden, ob ein ausreichender Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist. Hinweise auf geeignete geologische Informationsgrundlagen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion, Stellungnahme vom 09.11.2021: Nordöstlich grenzt unmittelbar eine Waldfläche, die gleichzeitig als Waldbiotop geschützt ist, an das Plangebiet an, bei welcher der gesetzliche Waldabstand unterschritten wird. Die Empfehlung des geotechnischen Gutachtens die vorhandenen Waldnutzungen oberhalb des Plangebiets (Stadtwald Todtnau) weiterzuführen ist auch auf das Unterliegerflurstück Nr. 233 übertragbar. In den Unterlagen sind die Aussagen bezüglich der Waldfläche auf Flst. Nr. 233 widersprüchlich. Im Umweltbericht ist von einer niederwaldartigen Bewirtschaftung mit Waldumwandlung die Rede. Ziel ist jedoch der Erhalt der Bestockung mit Bewirtschaftungsaufgabe. Einer Waldumwandlung kann von Seiten der Höheren Forstbehörde nicht zugestimmt werden. Intention ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit Grundbuchsicherung zur Schaffung einer atypischen Gefahrenlage.
- Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Stellungnahme vom 12.11.2021: Der Einbezug des Außenbereichs soll nur als notwendiges Mittel eingesetzt werden, wenn anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen.
- Landesnaturschutzverband – Arbeitskreis Lörrach, Stellungnahme vom 10.11.2021: Die umfangreichen vorgesehenen Maßnahmen werden befürwortet.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Stadt Todtnau, Rathausplatz 1, 79674 Todtnau, Zimmer 1.7 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Bitte beachten Sie bei Einsicht der Unterlagen die aktuellen Corona-Regelungen.

Andreas Wießner  
Bürgermeister

Todtnau, den 14.01.2022