

# **GEMEINDE TODTMOOS**

## **GEMARKUNG TODTMOOS**

### **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT,**

### **FLST.NR. 5636,5637,5638,5639 UND 5640**

---

**GEOplan** Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55  
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlackner 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300  
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT

AM 15.10.2019  
AM 31.10.2019

TODTMOOS, DEN

FUCHS, BÜRGERMEISTERIN

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH §3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
IN DER ZEIT  
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT  
TODTMOOS, DEN

VOM 11.11.2019

BIS 11.12.2019  
AM 31.10.2019

FUCHS, BÜRGERMEISTERIN

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
MIT §4 ABS. GO

AM 11.02.2020

TODTMOOS, DEN

FUCHS, BÜRGERMEISTERIN

## AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-  
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE TODTMOOS ÜBEREINSTIMMT.

TODTMOOS, DEN

FUCHS, BÜRGERMEISTERIN

## RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
IN KRAFT GETRETEN

AM  
AM

TODTMOOS, DEN

FUCHS, BÜRGERMEISTERIN

# SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplans

## „Kirchenberg-Mättlematt“

Flst.Nr. 5636, 5637, 5638, 5639 und 5640  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), jeweils in der zuletzt gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Todtmoos in öffentlicher Sitzung am 11.02.2020 die Bebauungsplanänderung "Kirchenberg-Mättlematt, Flst.Nr. 5636, 5637, 5638, 5639 und 5640" als Satzung beschlossen.

## § 1

### **Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 04.01.1973 (Datum der Bekanntmachung) in der Fassung der letzten Änderung vom 07.11.2008. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 5636, 5637, 5638, 5639 und 5640 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 11.02.2020.

## § 2

### **Änderung des Bebauungsplans**

1. Für die Grundstücke Flst.Nr. 5638 und 5639 werden folgende Festsetzungen geändert:
  - a. Änderung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).
  
2. Zusätzlich werden nach § 74 LBO für die Grundstücke Flst.Nr. 5636, 5637, 5638, 5639 und 5640 folgende örtliche Bauvorschriften geändert:
  - a. Dachform  
Zulässig ist neben dem Satteldach auch das Walm- oder Krüppelwalmdach.
  
  - b. Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung beträgt 26° bis 55°.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Abgrenzungsplan vom 11.02.2020
2. Planzeichnung (Lageplandeckblatt) zum zeichnerischen Teil vom 11.02.2020

Beigefügt sind:

- Begründung vom 11.02.2020
- FNP-Ausschnitt
- Gestaltungsplan vom 11.02.2020
- Gegenüberstellung Planfassung 1973/2008 und Änderungsfassung (Ausschnitt)

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 Nr. 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 5**

#### **Planungshinweise**

Zur Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes ist eine Umgestaltung des Waldrandes durch Fällung aller größerer Fichten, Buchten und evtl. einzelner Tannen auf den Flurstücken 5638 bis zur Flurstücksgrenze und teilweise auf Flurstück 5639 vorzunehmen, so dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m zum geplanten Gebäude eingehalten werden kann. Äste und Reisig sind zu entfernen, so dass sich zwischen den verbleibenden kleineren Bäumen der Magerrasen erholen kann. Die Fläche ist regelmäßig darauf hin zu überprüfen, ob sich Naturverjüngung in Form von Sträuchern und Laubgehölzen einstellt. Bäume, die eine Höhe erreicht haben, die größer/gleich dem individuellen Abstand zum Gebäude ist, sind fortlaufend zu entnehmen. Diese Bewirtschaftungsform ist mittels einer Baulast dauerhaft zu gewährleisten.

### **§ 6**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Todtmoos, den

Janette Fuchs,  
Bürgermeisterin

# **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT, FLST.NR. 5636,5637,5638,5639 UND 5640“**

GEMEINDE TODTMOOS

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **11.02.2020**

---

## **1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT**

Im Gebiet Kirchenberg-Mättlematt wurde der Gemeinde ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Die Fläche östlich des Sonnenweges stellt eine Baulücke innerhalb des seit 1973 bestehenden Baugebietes dar. Dass diese Fläche so lange unbebaut blieb, ist u.a. sicher der steilen Hanglage zuzuschreiben, deren Bebauung – zumal unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen – erschwert ist.

So wurde im fraglichen Bereich des Bebauungsplanes die nutzbare Breite der Grundstücke mit lediglich ca. 20 Metern festgelegt und die Baufenster mit 12 bis 14 m Breite grundstücksweise aufgegliedert. Die Bebauung einer Hanglage erfordert jedoch Flächen zum Ausgleich der Geländeunterschiede und zur Herstellung einer praktikablen Gebäudeerschließung.

Die Gemeinde verfolgt im Grundsatz die Zielsetzung, auf den noch verfügbaren Innenbereichsflächen eine Bebauung zuzulassen, um die Innenentwicklung zu fördern. Dabei ist sicher zu stellen, dass sich die künftige bauliche Entwicklung angemessen in die Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Zielsetzung, weil mit seiner Realisierung eine langjährige Baulücke geschlossen werden kann. Die Gebäudeplanung nimmt zudem angemessen Bezug auf das Gelände wie auf die ortsbild- und landschaftstypische Bauweise.

Durch die Zusammenlegung zweier Grundstücke und Ausweisung eines neuen Baufensters wird erreicht, dass sich die Gebäudelängsseite hangparallel ausrichten kann und genügend seitliche Abstände zur Geländemodulation verfügbar sind. Das Gebäude kann näher an die Straße rücken und somit tiefer im Gelände angeordnet werden, wodurch auf der Hangseite ein größerer Abstand zum Wald möglich wird. Städtebauliche Bedenken gegen das Vorhaben sind insofern nicht zu ermitteln.

Mit dem Vorhaben ist zwar keine Nachverdichtung, sondern im Gegenteil eine Reduzierung der hier noch verfügbaren Bauplätze von drei auf zwei verbunden. Aber mit der Planung wird erreicht, dass eine über lange Jahre vorhandene Baulücke nun bebaut und der Wohnnutzung zugeführt wird. Das Vorhaben kann insofern als Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung eingestuft werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, um die Innenentwicklung im Bereich Kirchenberg-Mättlematt zu fördern. Hierzu sind im Wesentlichen die festgesetzten Baugrenzen neu anzuordnen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der zusammengelegten Grundstücke geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Umstrukturierung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes eingeordnet. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.



# **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT, FLST.NR. 5636,5637,5638,5639 UND 5640“**

GEMEINDE TODTMOOS

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **11.02.2020**

---

## **2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 5636, 5637, 5638, 5639 und 5640. Die Fläche ist im Süden und Westen von bebauten Grundstücken umschlossen. Nördlich und östlich grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Fläche und Wald.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird für die Grundstücke Flst.Nr. 5638 und 5639 die überbaubare Fläche so erweitert, dass die beiden betroffenen Grundstücke zusammengelegt werden können. Das neue Baufenster erlaubt eine Anordnung des Gebäudes über der bisherigen Grundstücksgrenze. Gleichzeitig erfolgt die Anordnung näher zur Erschließungsstraße bei größerem Abstand zum Wald.

Der Straßenabstand wird von ca. 11 m auf 9 m verringert. Somit kann das Gebäude tiefer im Gelände angeordnet werden, was den Anschluss an die Erschließungsstraße erleichtert. Gleichzeitig kann der rückwärtige Abstand zur Grundstücksgrenze und damit zum Waldrand auf nahezu 30 m vergrößert werden.

Ergänzend werden für den gesamten Änderungsbereich die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, dass die maximale Dachneigung von bisher 43° auf 55° erhöht und bei der Dachform das Walm- oder Krüppelwalmdach zusätzlich zum Satteldach ausdrücklich zugelassen wird.

Damit wird auf Elemente einer schwarzwaldtypischen Bauweise Bezug genommen, die sich auch in der vorhandenen Umgebungsbebauung innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches bereits wiederfinden.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

## **3 ERSCHLIEßUNG**

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind durch den Sonnenweg erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Leitung in der Straße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert mit einem Schmutzwasserkanal DN 200 und einer Regenwasserleitung DN 300.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung. Diese ist gesichert und auch im Hinblick auf die vorgenommenen Änderungen ausreichend.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Planbereich erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes können somit erfüllt werden.



# **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT, FLST.NR. 5636,5637,5638,5639 UND 5640“**

GEMEINDE TODTMOOS

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **11.02.2020**

---

## **4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Umstrukturierung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den zulässigen Versiegelungsgrad auf der Vorhabensfläche, da die Grundflächenzahl mit 0.3 GRZ unverändert bleibt.

Ein etwa 15 – 20 m breiter Streifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde im Rahmen einer Vorabstimmung der Planung mit dem Landratsamt Waldshut als gem. § 30 BNatSchG eingestufte Biotopfläche identifiziert. Die Abstimmung hat diesbezüglich ergeben, dass der gesetzliche Biotopschutz hier nicht greift, weil der Bebauungsplan „Kirchenberg-Mättlematt“ bereits vor dem 01.01.1992 in Kraft getreten ist und insofern aufgrund der Übergangsregelung nach § 82 Abs. 3 NatSchG 2005 Bestandsschutz genießt. .

Nach Einschätzung und entsprechenden schriftlichen Stellungnahmen des Landratsamtes Waldshut (Umweltschutz) bedarf es zur Änderung des Bebauungsplanes keiner weiteren naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Die Vorhabenfläche grenzt im Nordosten an Wald. Auch hierzu hat im Vorfeld des Änderungsverfahrens bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut (Forst) stattgefunden mit dem Ergebnis, dass es sich bei dem betroffenen Wald nicht um Bodenschutzwald handelt. Die Einstufung erfolgte auf Erholungswald der Stufe 2 ohne rechtliche Bindung, so dass einer Umgestaltung des Waldes in einen abgestuften Waldrand mit Sträuchern am Rand und niedrig bleibendem Hauptbestand nichts im Wege stehe.

Im Ergebnis wird also eine Umgestaltung des Waldrandes durch Fällung aller größerer Fichten, Buchten und evtl. einzelner Tannen auf den Flurstücken 5638 bis zur Flurstücksgrenze und teilweise auf Flurstück 5639 vorgenommen, so dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m zum geplanten Gebäude eingehalten werden kann. Äste und Reisig werden entfernt, so dass sich zwischen den verbleibenden kleineren Bäumen der Magerrasen erholen kann.



**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT,  
FLST.NR. 5636,5637,5638,5639 UND 5640“**

GEMEINDE TODTMOOS

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **11.02.2020**

---

Die Fläche ist regelmäßig darauf hin zu überprüfen, ob sich Naturverjüngung in Form von Sträuchern und Laubgehölzen einstellt. Bäume, die eine Höhe erreicht haben, die größer/gleich dem individuellen Abstand zum Gebäude ist, sind fortlaufend zu entnehmen. Diese Bewirtschaftungsform ist mittels einer Baulast dauerhaft zu gewährleisten.

## **5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN / HINWEISE**

Die nicht von der Änderung betroffenen Vorschriften des Bebauungsplanes „Kirchenberg-Mättlematt“, zuletzt geändert durch Satzung vom 07.11.2008, bleiben weiterhin gültig.

## **6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/REGIONALPLAN**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Todtmoos ist die gesamte Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Todtmoos ist dem Verwaltungsraum St. Blasien zugeordnet und als Schwerpunkt für Kur, Fachkliniken und Fremdenverkehr eingestuft. Die Gemeinde ist als heilklimatischer Kurort prädikatisiert. Aussagen des *Regionalplans 2000* stehen der Änderung nicht entgegen.

## **7 VERFAHREN**

Die Bebauungsplanänderung wird als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung durch Umstrukturierung innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes eingestuft. Die Änderung kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenberg-Mättlematt“ wurde am 15.10.2019 gefasst. Der Entwurf wurde in gleicher Sitzung gebilligt. Die 1-monatige Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2020 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 11.02.2020 gefasst.

aufgestellt:

Todtmoos, den

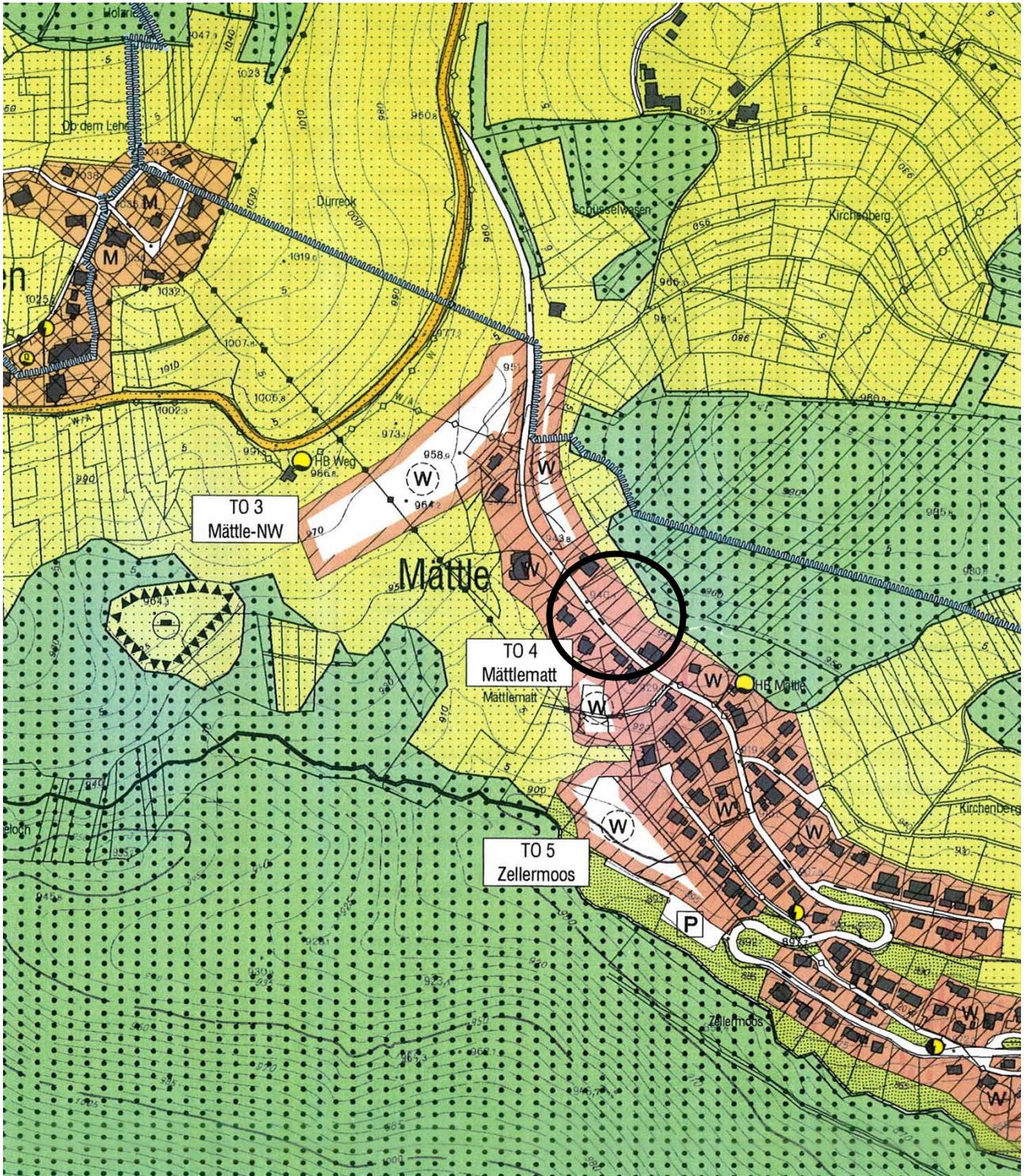
Murg, den 11.02.2020  
**GEOplan**



Janette Fuchs,  
Bürgermeisterin

Till O. Fleischer  
Dipl.-Geogr./Freier Stadtplaner



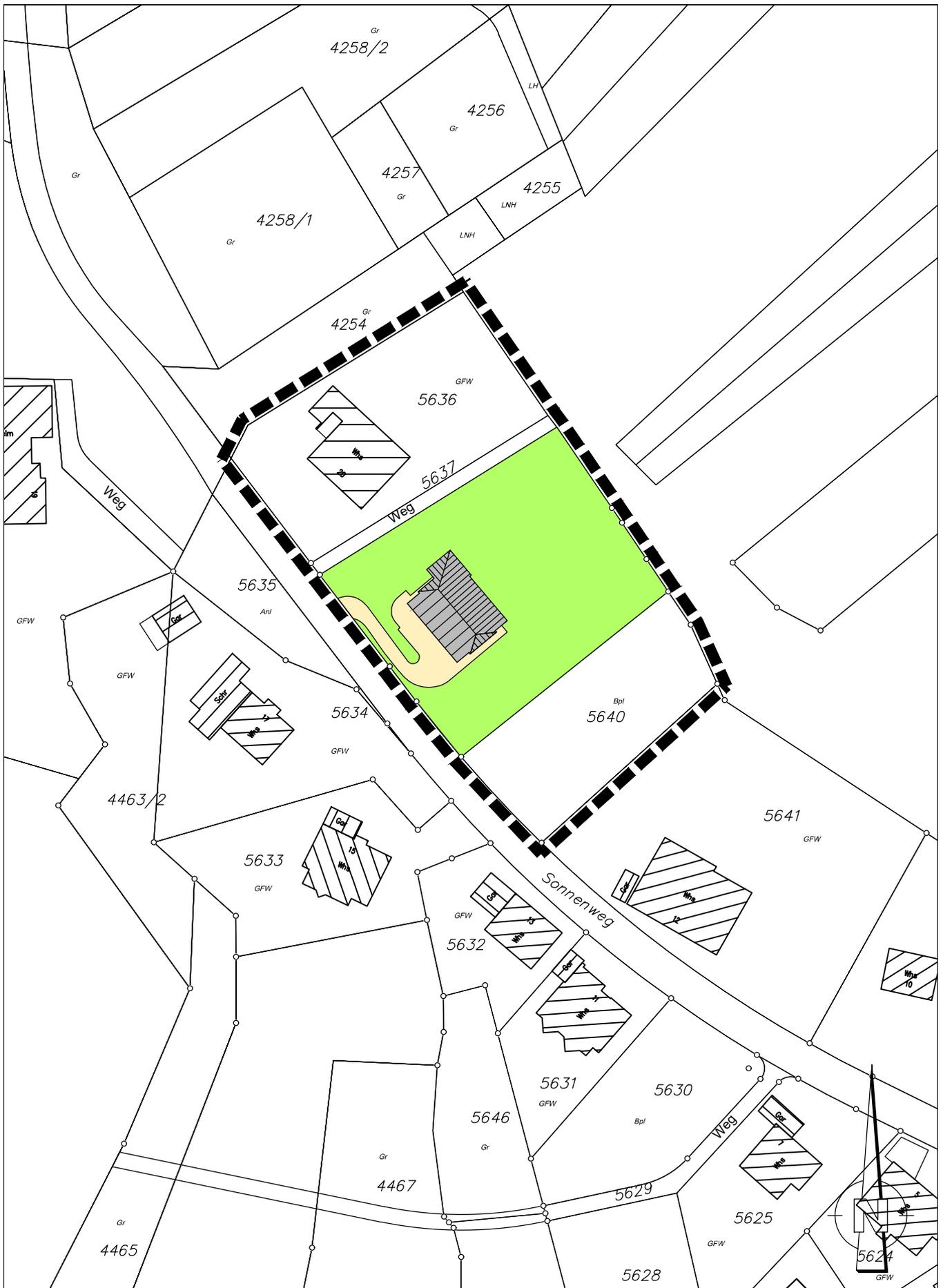


○ Lage des Planbereiches

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

unmaßstäblich





**Gemeinde Todtmoos**  
 Bebauungsplanänderung  
**Gestaltungsplan**

Gemarkung Todtmoos  
**Kirchenberg-Mättlematt,**  
**Flst.Nr. 5636, 5637, 5638, 5639 und 5640**

**GEOplan**



Planstand: 11.02.2020

Maßstab: **1:1000**

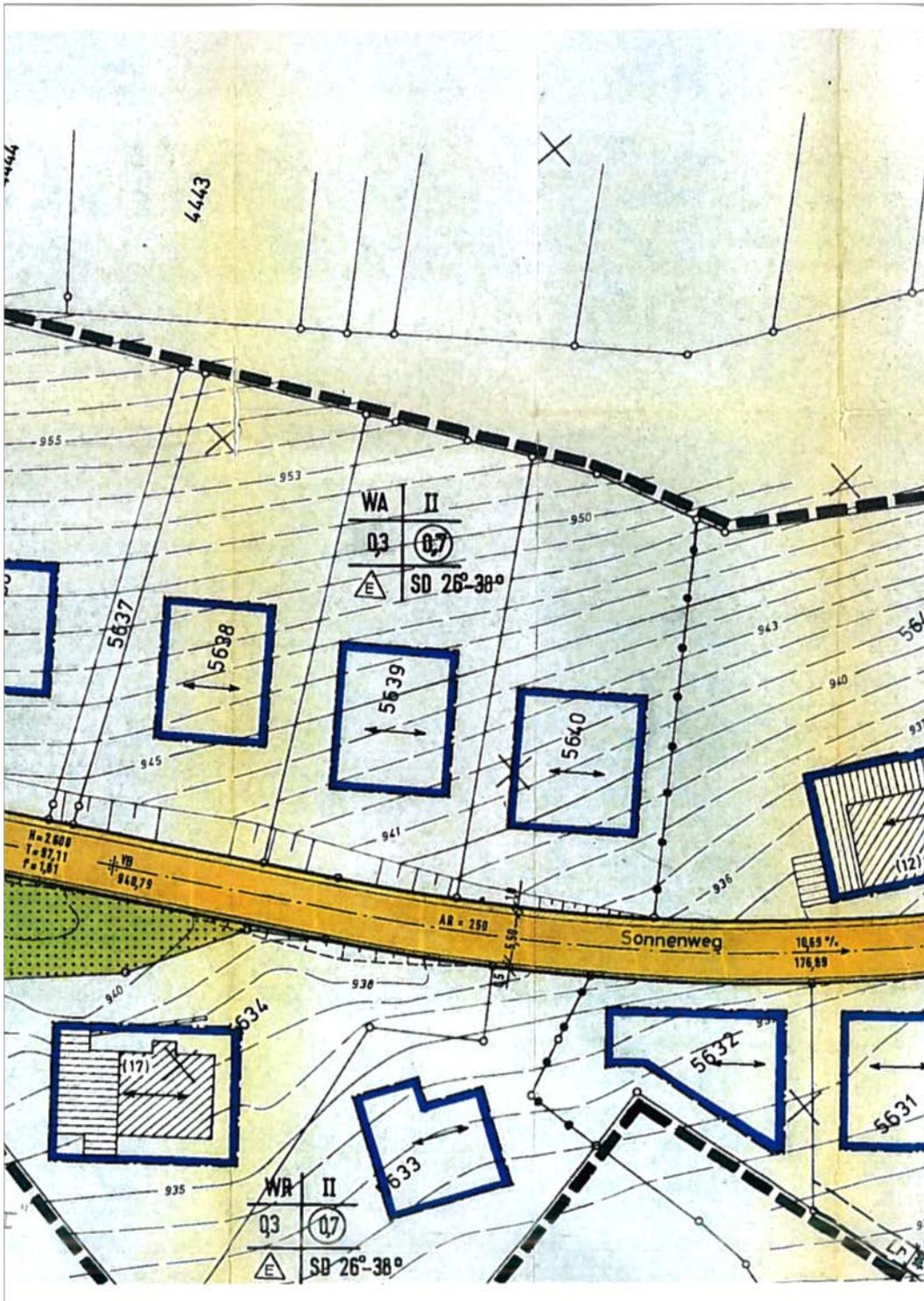
Größe: 21,0 x 29,7

Gez: sc

Layout: Abgrenz PDF

Proj.Nr.: B 1609

Unterschrift:



GEOlan

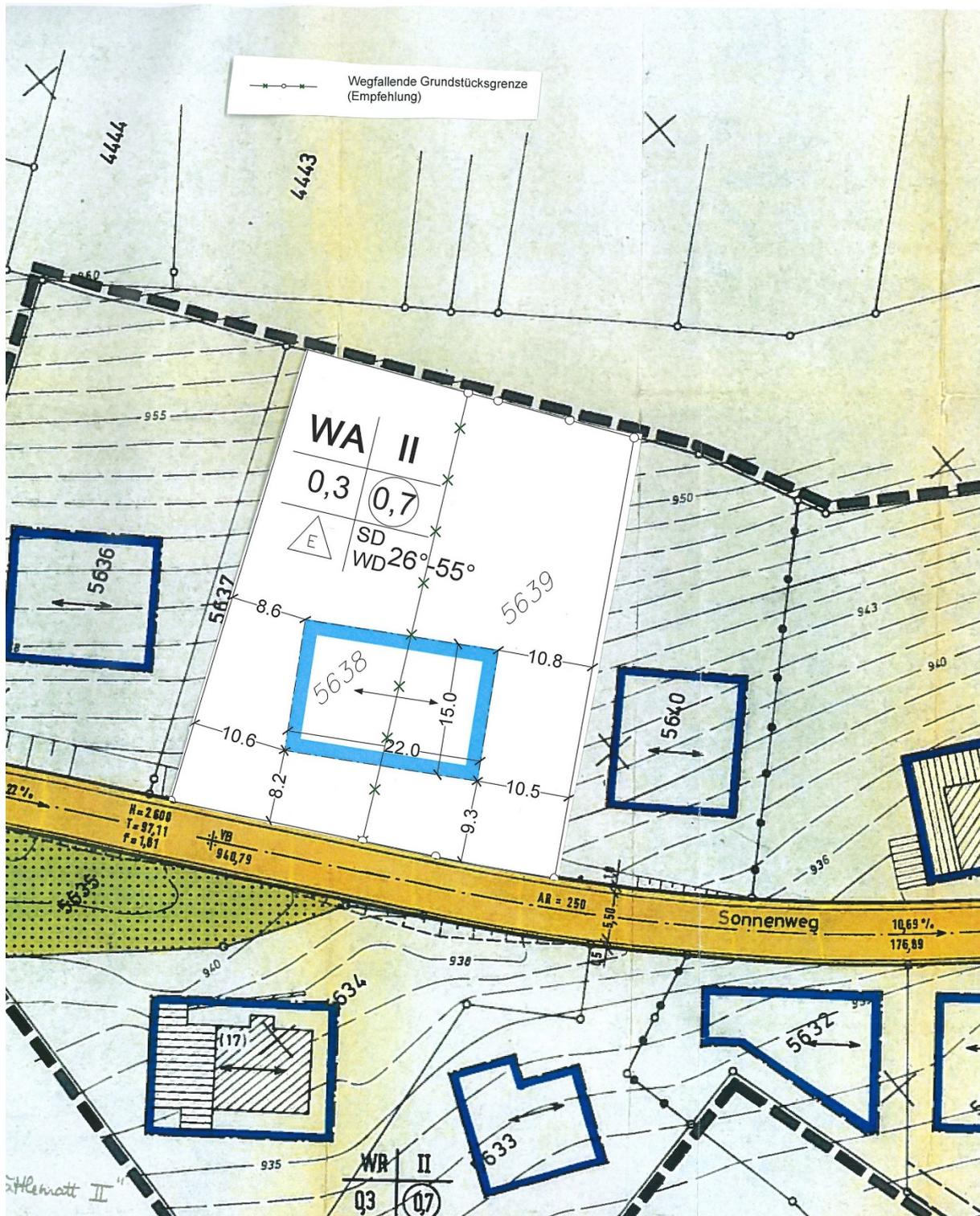
GEMEINDE TODTMOOS  
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
 „KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT, FLST.NR. 5636, 5637, 5638, 5639 UND 5640“

GEMARKUNG TODTMOOS

RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 1973/2008

PLANFERTIGUNG 11.02.2020





GEMEINDE TODTMOOS  
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
 „KIRCHENBERG-MÄTTLEMATT, FLST.NR. 5636, 5637, 5638, 5639 UND 5640“

GEMARKUNG TODTMOOS

GEOplan



LAGEPLANDECKBLATT/ZEICNERISCHER TEIL PLANFERTIGUNG: 11.02.2020