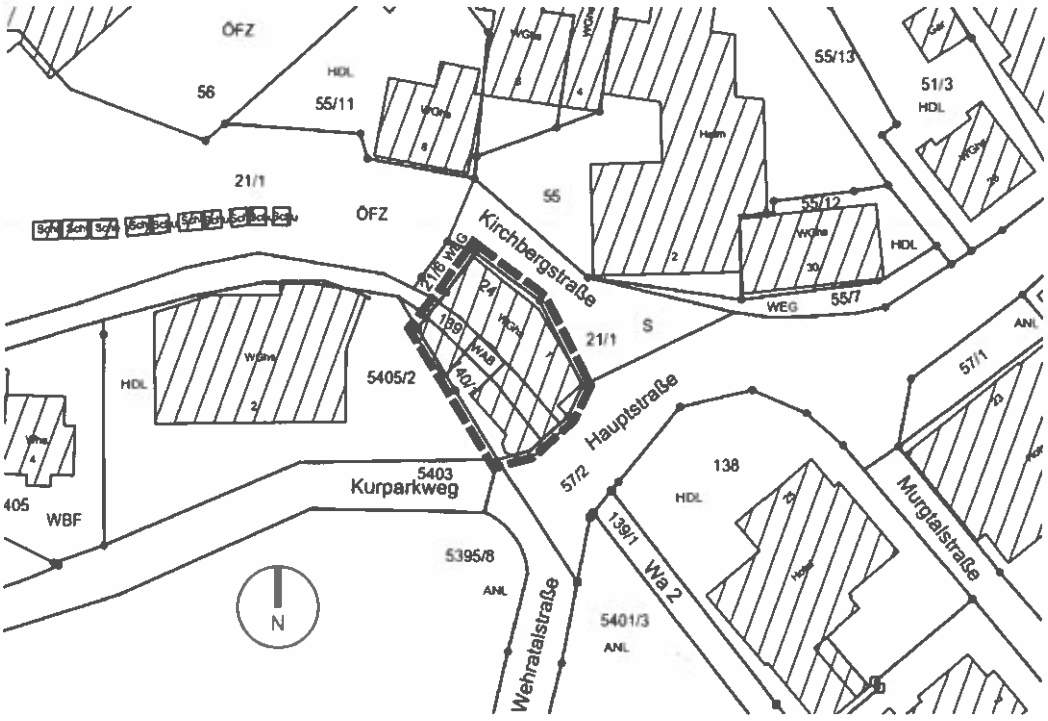
Gemeinde Todtmoos

Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos“ im Bereich Kirchbergstraße/Hauptstraße

Satzung
Planzeichnung (Deckblatt)
Begründung

Stand: 09.06.2026
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



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

GEMEINDE TODTMOOS

SATZUNG

über

die Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos" im Bereich Kirchbergstraße/ Hauptstraße

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Todtmoos hat am 09.06.2026 die Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Vordertodtmoos" der Gemeinde Todtmoos, genehmigt am 10.01.1983, in der Fassung der letzten Änderung

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 09.06.2026).

§ 2
Inhalte der Änderung

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 24, 140/1 und 139 (Teil) geändert.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der letzten Änderung bleiben von der Änderung unberührt.

§ 3
Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem zeichnerischen Teil,
Deckblatt M 1:1.500 vom 09.06.2026

Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbelangen vom 09.06.2026

§ 4
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos" der Gemeinde Todtmoos tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die Änderung überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Vordertodtmoos" außer Kraft.

Gemeinde Todtmoos, den 10.06.2026

Marcel Schneider
Bürgermeister

GEMEINDE 1 TODTMOOS

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Todtmoos übereinstimmen.

Gemeinde Todtmoos, den 10.06.2026

Marcel Schneider
Bürgermeister

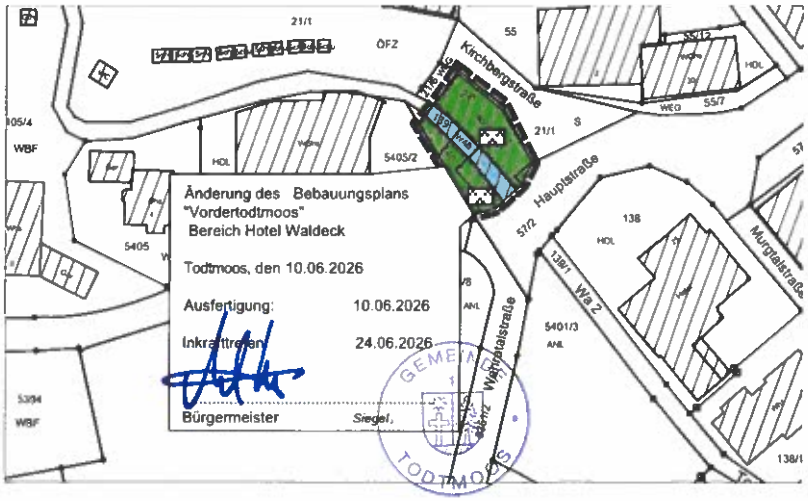
GEMEINDE 1 TODTMOOS

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 24.06.2026

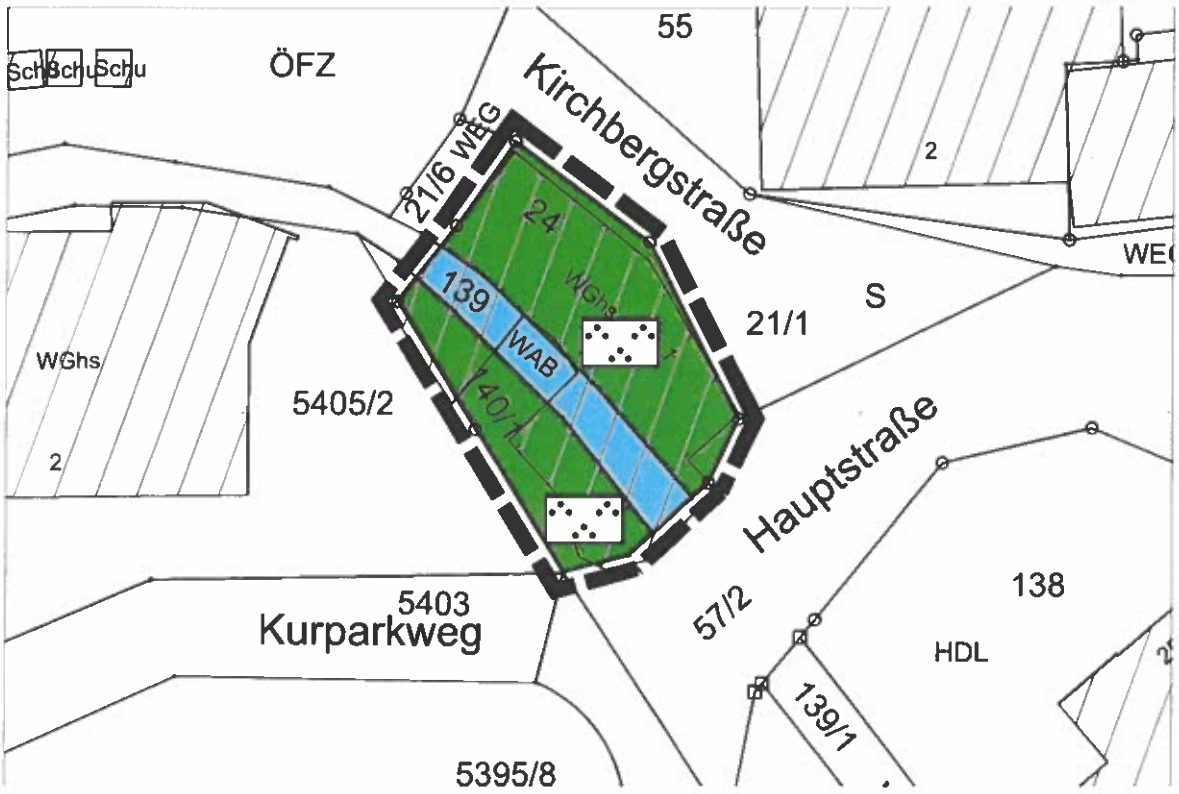
Gemeinde Todtmoos, den 24.06.2026

Marcel Schneider
Bürgermeister

GEMEINDE 1 TODTMOOS



Deckblatt M 1 : 1.500 zum Einpflegen in den Bebauungsplan



Deckblatt M 1 : 500 (vergrößert dargestellt)

Gemeinde Todtmoos

Bebauungsplanänderung "Vordertodtmoos" im Bereich Kirchbergstraße / Hauptstraße

0 15 30 75 120 m

M.1:1.500
im A4-Format

Planstand: 09.06.2026
Projekt-Nr: S-25-153
Bearbeiter: Schi / Wa
25-06-09 BPLA Vordertodtmoos (26-05-26).dwg

Die Planunterlage nach dem Stand vom 13.10.2025 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 12.08.2025.
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

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

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Änderungsbereichs 3
1.3 Flächennutzungsplan 3
2 VERFAHREN 4
2.1 Verfahrenswahl 4
2.2 Verfahrensablauf 5
3 INHALTE DER ÄNDERUNG 6
4 ERSCHLIESSUNG 7
5 VER- UND ENTSORGUNG 7
6 LANDWIRTSCHAFT 7
7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 7
8 BODENORDNUNG 11
9 KOSTEN 11
10 STÄDTEBAULICHE DATEN 11
11 HINWEISE 11
11.1 Denkmalschutz 11
11.2 Telekommunikation 11
11.3 Stromversorgung 11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Vordertodtmoos“ wurde am 10.01.1983 genehmigt und seither mehrmals geändert.

Der Bebauungsplan wurde zur städtebaulichen Ordnung und Sicherung des Bestands über die damals bestehende Siedlungsstruktur gelegt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Kurpark als öffentliche Grünfläche gesichert. Als Kur- und Erholungsort sind die innerörtlichen Grün- und Freiflächen von besonderer Bedeutung für die Attraktivität des Ortes un

d damit für den Tourismus. Die Gemeinde Todtmoos ist daher bestrebt, alle Möglichkeiten zu ergreifen, die zu einer höheren Attraktivität und zu einer besseren Vernetzung der innerörtlichen Grünflächen beitragen können.

Im Ortskern von Todtmoos (Grundstücke Flst. Nrn. 24 und 140/1) wird die Nutzung des Hotel Waldeck aufgegeben, so dass in längerer Leerstand droht. Die Gemeinde erkennt hier in zentraler Ortslage die Chance, den überbauten Bachverlauf entlang der Kirchbergstraße zu öffnen und im Zusammenhang mit dem Kurpark eine Grünvernetzung herzustellen. Durch diese Maßnahme soll im Sinne des Tourismus die Freiraumqualität erhöht werden. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde Todtmoos nun, den bestehenden Bebauungsplan im Bereich des Hotels „Waldeck“ mit dem wesentlichen Inhalt zu ändern, an Stelle des heutigen Mischgebiets eine öffentliche Grünfläche, welche kein Baugebiet gemäß § 1 BauVO darstellt, festzusetzen. Damit soll die bestehende öffentliche Grünfläche entlang der Kirchbergstraße mit dem entlangfließenden Todtenbach nach Südwesten bis zum zentralen Knotenpunkt Kirchbergstraße/Hauptstraße/ Wehratalstraße/Kurparkweg verlängert und damit das Ortsbild in diesem zentralen Bereich aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, den Bebauungsplan „Vordertodtmoos“ im genannten Bereich zeichnerisch durch ein Deckblatt zu ändern.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht tangiert werden und es sich um eine Fläche im bebauten Innenbereich handelt, kann die Bebauungsplan-änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung entwickelt werden. Denn der Begriff der Innenentwicklung beschränkt sich nicht auf eine reine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten, sondern soll auch eine qualitative Entwicklung des Siedlungsbereichs fördern, etwa durch die Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen. § 13 a BauGB soll in einem weiten Sinne eine Planung fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient.

Die Umweltbelange sind dabei dennoch zu berücksichtigen. Vorteil des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist auch, dass nur ein Verfahrensschritt in Form einer Offenlage erforderlich ist und auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1 dieser Begründung.

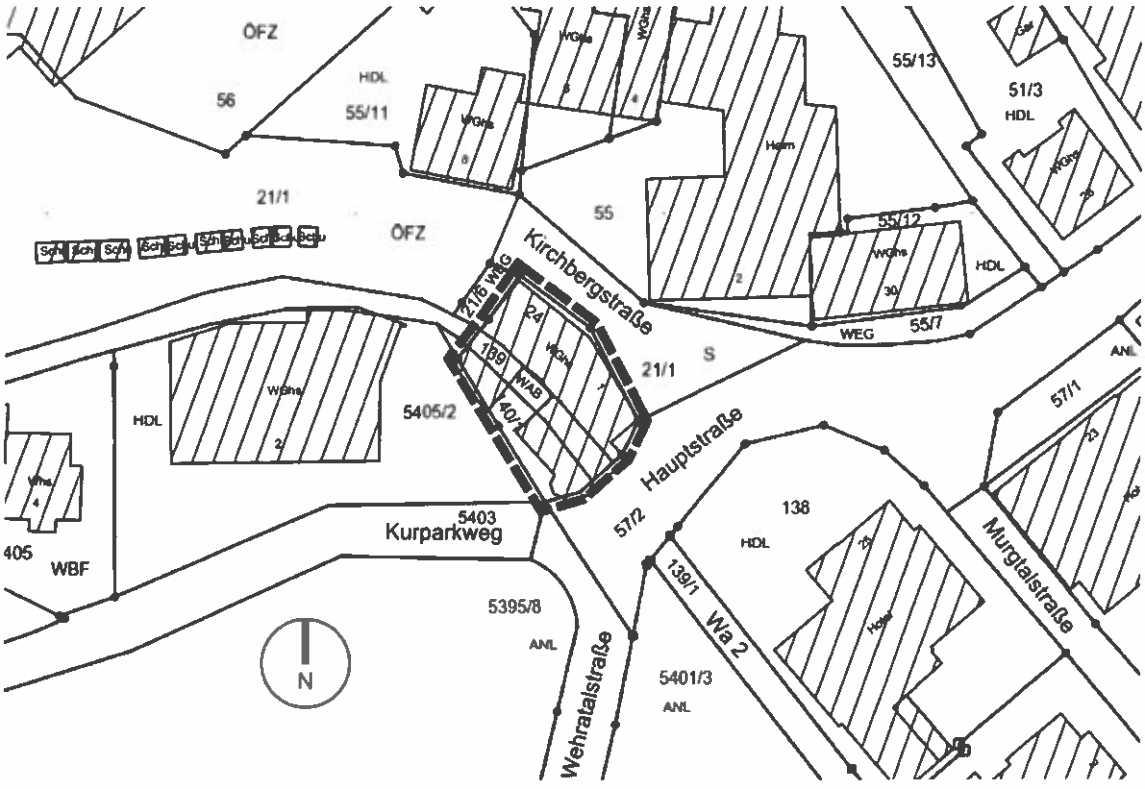
1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich (Deckblatt) hat eine Gesamtgröße von ca. 362 m² und umfasst die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 24, 140/1 sowie einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 139 (Teil) mit dem Gewässer (Todtenbach).

Es liegt zentral im Gesamtbebauungsplangebiet in unmittelbarer Nähe des Kurparks und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Kirchbergstraße bzw. den Todtenbach
- im Osten bzw. Südosten durch die Kirchbergstraße und die Hauptstraße
- im Süden durch die Hauptstraße bzw. Wehratalstraße/Kurparkweg
- im Südwesten durch einen Platz bzw. Flst. Nr. 5405/2

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs (Deckblatt) ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

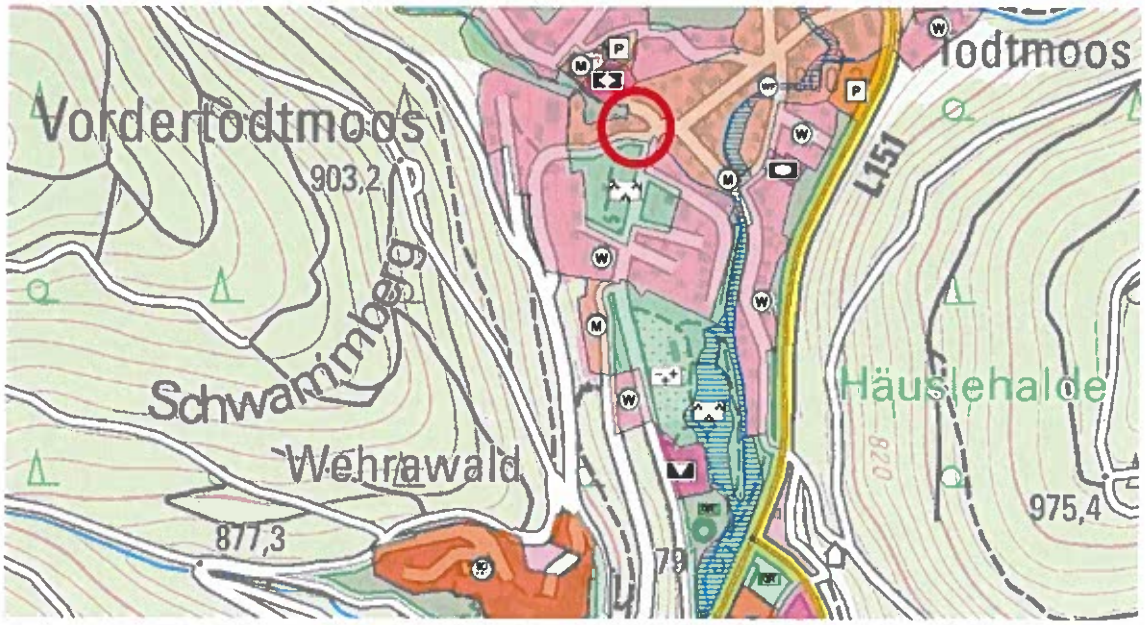
1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien (bestehend aus der Stadt St. Blasien und den Gemeinden Bernau, Dachsberg, Häusern, Höchenschwand, Ibach und Todtmoos) ist seit dem 05.05.2006 wirksam. Dieser sieht für das Plangebiet eine Mischbaufläche vor.

Durch die Bebauungsplanänderung ist eine öffentliche Grünfläche und ein Gewässer mit einer Größe von ca. 362 m² geplant. Grünflächen kleineren Umfangs sind auch in Baugebieten möglich, so dass die Festsetzung einer Grünfläche nicht grundsätzlich

den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerentspricht. Die städtebauliche Ordnung innerhalb der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt. Die Ausweisung einer Grünfläche kann daher als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Somit sind weder eine FNP-Änderung noch eine FNP-Berichtigung notwendig.

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wenn gewährleistet ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, was vorliegend der Fall ist.



Flächennutzungsplanausschnitt (Quelle https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer, ohne Maßstab)

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos“ im Bereich Kirchbergstraße/Hauptstraße erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Innenentwicklungsmaßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Begriff der Innenentwicklung beschränkt sich nicht auf eine reine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten, sondern soll auch eine qualitative Entwicklung des Siedlungsbereichs fördern, etwa durch die Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen. So liegt de Fall hier, denn durch die vorliegende Planung soll der Grünraum, der sich südlich der Kirchbergstraße befindet mit dem Kurpark verbunden werden, wodurch sich eine qualitative Verbesserung für den relativ dicht bebauten Ortskern von Todtmoos ergibt.

Vorliegend ist geplant, innerhalb eines Siedlungsgebiets ein bestehendes Gebäude über einem Gewässer in eine öffentliche Grünfläche umzunutzen. Durch diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit dem bestehenden Kurpark die

Freiraumqualität und gleichzeitig die Wohnqualität im zentralen Ortskern von Todtmoos verbessert. Da ein Gewässer freigelegt und renaturiert wird, sind negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden.

Vorliegend wird eine Fläche entsiegelt, so dass diese Maßnahme keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB hat. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist beim vorliegenden Änderungsbereich nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Fall gibt es außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Gleiches gilt für die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren entsprechend Gebrauch gemacht.

2.2 Verfahrensablauf

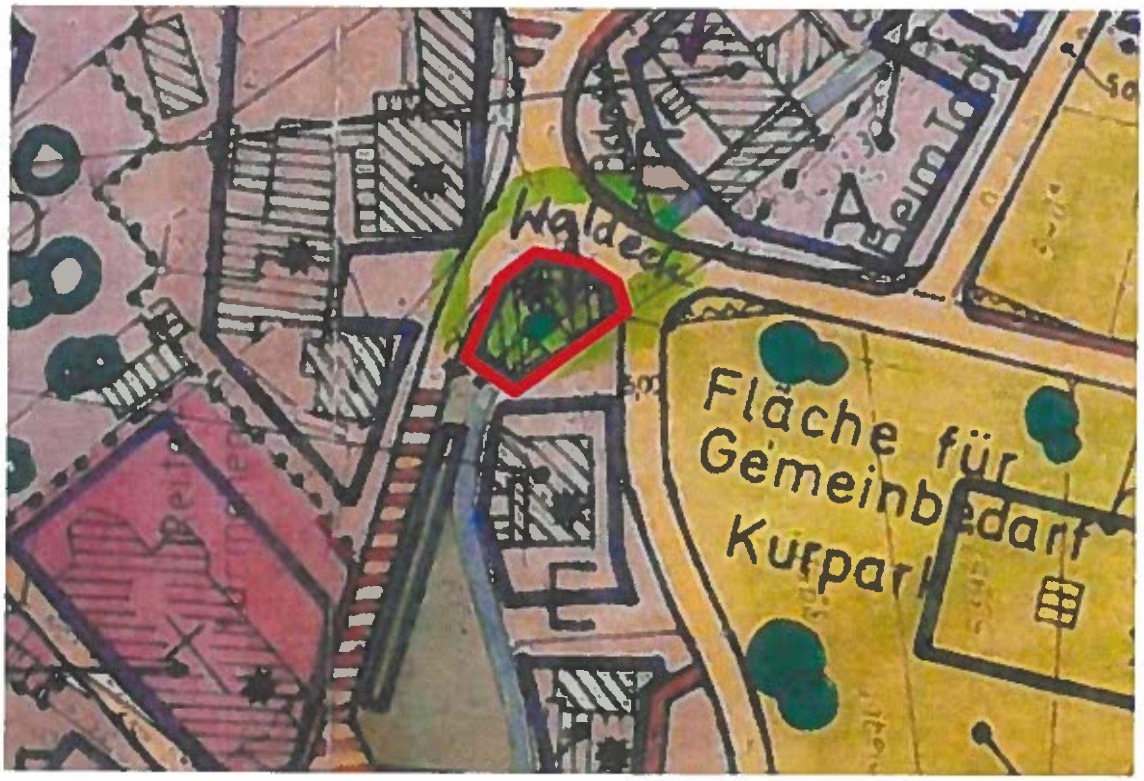
04.11.2025	Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos“ im Bereich Kirchbergstraße/Hauptstraße gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
04.11.2025	In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
Anschreiben vom 05.11.2025 bis	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.

12.12.2025	
10.11.2025 bis 12.12.2025	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
09.06.2026	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Vordertodtmoos“ im Bereich Kirchbergstraße/Hauptstraße gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 INHALTE DER ÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Umnutzung eines bebauten Grundstücks mit Weg in einem Mischgebiet (MI) in eine öffentliche Grünfläche mit Gewässer (Todtenbach), welches im Zusammenhang mit dem benachbarten Kurpark steht und damit den Grünraum in sinnvoller Weise erweitert. Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan „Vordertodtmoos“ mit Genehmigung vom 10.01.1983 in Form eines Deckblatts zeichnerisch zu ändern. Dieses Deckblatt wird auf den Ursprungsbebauungsplan aufgebracht und überlagert zukünftig die Grundstücke Flst. Nrn. 24, 140/1 und einen Teil von Flst.-Nr. 139 (Todtenbach).

Im Übrigen gelten die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen (planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Vordertodtmoos“ unverändert fort.



Bebauungsplan „Vordertodtmoos“ (Ausschnitt) mit Änderungsbereich (rot umrandet) ohne Maßstab

4 ERSCHLIESSUNG

Der geplante Abriss des Gebäudes hat keine Auswirkungen auf die innerörtliche Erschließungssituation. Diese ist über die bestehenden öffentlichen Straßen weiterhin gesichert.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Durch den Rückbau in eine Grünfläche entfällt ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen

6 LANDWIRTSCHAFT

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück in Innerortlage handelt, werden durch die vorliegende Änderung Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Allgemeines

Gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Vorliegend handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung innerhalb des Siedlungsbereiches von Todtmoos. Inhalt dieser Änderung ist, die Umnutzung einer bisher versiegelten bzw. bebaute Fläche in eine öffentliche Grünfläche. In diesem Zusammenhang wird im Sinne des Natur- und Wasserschutzes der unter dem Gebäude vorbeifließende Todtenbach freigelegt bzw. renaturiert und als Gewässer festgesetzt.



Luftbild mit der Bestandssituation Quelle: LUBW

Geschützte Bereiche

Nach erfolgter Prüfung sind durch die vorliegende Planung geschützte Bereiche wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG), Streuobstbestände (§ 33a BNatSchG), FFH-Mähwiesen (Anhang FFH-RL) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG) nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete (§ 31 ff BNatSchG) sind aufgrund der großen Entfernung (über 1 km) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereiches nicht betroffen.

Todtmoos mit dem Änderungsbereich liegt im Naturpark Südschwarzwald. Die geplante Änderung hat keine Auswirkungen auf diese Schutzkulisse.

Schutzgüter

<u>Fläche</u>

Vorliegend handelt sich um eine, mit einem Gebäude und Weg versiegelte Fläche, welche in eine Grünfläche mit Gewässer umgenutzt werden soll. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Schutzgut Fläche aus.

Boden, Wasser

Die Entsiegelung (Abriss der Überbauung) und die Freilegung des Gewässers (Todtenbach) wirken sich grundsätzlich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie den Hochwasserschutz aus.

Allerdings ist bei dem geplanten Abriss des Gebäudes darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Gewässer gelangen und damit eine Verunreinigung stattfinden könnte. In diesem Zusammenhang sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Klima/Luft

Durch die geplante Entsiegelung und Anlage einer Grünfläche mit Freilegung eines Gewässers werden positive Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation insbesondere in den Sommermonaten erwartet.

Tiere und Pflanzen

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Änderungsbereichs und der näheren Umgebung aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Störungen allgemein verbreitete und störungsunempfindliche Tierarten des Siedlungsraumes vorkommen. So bietet das bestehende Gebäude über dem Gewässer im Änderungsbereich sowie die umgebende Bebauung und der angrenzende Park insbesondere ein Habitatpotenzial für verschiedene siedlungstypische Vogelarten und Fledermausarten, welche Gebäudequartiere oder Quartiere in Gehölzen nutzen können. Durch die Freilegung des Todtenbachs entstehen neue Lebensräume für verschiedene Tierarten und Pflanzen, welche sich insgesamt positiv auf dieses Schutzgut auswirken.

Bei Abbruchmaßnahme wird darauf hingewiesen, dass nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden darf, welche unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie geschützte Amphibienarten und Reptilienarten, u. a. Zauneidechse usw.). Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist das entsprechende Gebäude vor Beginn des geplanten Abbruches von einem ökologischen Sachverständigen auf vorhandene Fledermaushabitate bzw. Fledermausbesatz und Vogelbrut zu untersuchen. Hierbei ist ein Begehungsbericht mit Fotodokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Sofern entsprechende Quartiere/Tiere vorgefunden werden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch einen ökologisch Sachverständigen zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abbrucharbeiten abzustimmen.

Landschafts- und Ortsbild

Durch die Lage im bebauten Siedlungsbereich, weist der Änderungsbereich mit dem bestehenden Gebäude keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Durch den Abriss des Gebäudes und der Freilegung des Todtenbachs entsteht im Zusammenhang mit dem benachbarten Kurpark und den Grünstrukturen südlich der Kirchbergstraße im

Uferbereich des Todtenbachs ein zusammenhängender Grünraum der sich insgesamt positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Erholungseignung

Durch die Größe und Lage besitzt der Änderungsbereich keine direkte Bedeutung für die Erholungsfunktion. Mit dem bestehenden Kurpark und den Grünstrukturen südlich der Kirchbergstraße entsteht jedoch ein zusammenhängender Grünraum, der positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion hervorruft.

Mensch

Durch die geplante Umnutzung einer mit einem Gebäude bestandenen Fläche bzw. Weg zu einer Grünfläche und der damit verbundenen Freilegung bzw. Renaturierung eines Gewässers werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Geschützte Bereiche

Der Änderungsbereich liegt in keinem geschützten Bereich oder innerhalb einer schützenswerten Gebietskulisse.

Abwasser und Abfall

Durch die geplante Umnutzung zu einer Grünfläche entstehen gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Abwässer bzw. Abfall, was positiv zu werten ist.

Erneuerbare Energien

Durch die geplante Umnutzung sind keine Auswirkungen auf erneuerbare Energien zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, welche zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine, mit einem Gebäude bebaute Fläche über einem Gewässer (Todtenbach) innerhalb des Siedlungsbereichs. Durch den geplanten Abriss des Gebäudes und der Entwicklung einer Grünfläche mit Freilegung bzw. Renaturierung des Gewässers werden im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern insgesamt positive Auswirkungen erwartet.

Die baubedingten Auswirkungen lassen sich durch folgende Vermeidungsmaßnahmen reduzieren:

Zeitliche Beschränkung bei Gehölzrodungen bzw. beim Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar. Andernfalls ist eine Begutachtung durch eine artenschutz-sachverständige Person erforderlich.

Abriss des Gebäudes im Hinblick auf Fledermäuse nur in den Wintermonaten von November bis Februar. Andernfalls ist eine artenschutz-sachverständige Person hinzuzuziehen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

8 BODENORDNUNG

Zum Vollzug der vorliegenden Änderung sind keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

9 KOSTEN

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen keine Erschließungskosten an.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich (Deckblatt) weist eine Fläche von ca. 362 m² auf, wovon ca. 291 m² auf die öffentliche Grünfläche und ca. 71 m² auf Gewässer entfallen.

11 HINWEISE

11.1 Denkmalschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sind archäologische Kulturdenkmale entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.

Sollten dennoch bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Ver-kürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gern. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

11.2 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich um den Hausanschluss des Bestandsgebäudes.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kündigung und der Rückbau des bestehenden Anschlusspunktes auf dem Grundstück über den Bauherrenservice zu beantragen und nur durch deren Auftragnehmer statthaft ist. Jedwede eigenmächtige Veränderung an TK-Linien, wie z.B. Umbau- oder Rückbauarbeiten, kann strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen und mit einer Freiheitsstrafe geahndet werden.

11.3 Stromversorgung

Im Änderungsbereich verlaufen mehrerer Anlagen, welche weiterhin gebraucht werden. Dies ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Eventuelle Anpassungen und Provisorien sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger (naturenergie netze GmbH) abzustimmen. Eine entsprechende Planauskunft ist online über folgenden Link zu

erhalten: https://planservice-regiodata-service.de. Im Anschluss hierzu ist Kontakt mit dem Betriebsstützpunkt in Herrischried aufzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach - im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden können.

Gemeinde Todtmoos, den 10.06.2026

Marcel Schneider
Bürgermeister

GEMEINDE 1 TODTMOOS

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