

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften **„Inneres Zelgle West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat am 29.09.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Zelgle West“ gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet besteht bereits ein in Kraft getretener Bebauungsplan, der für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Baufenstern für Einzel- und Doppelhäuser im Norden sowie zwei weitere Baufenster für eine zweigeschossige Wohnbebauung und ein Mischgebiet im Süden mit einem großzügigen Baufenster festsetzt. Von der Stadt ist für diesen Bereich eine Nachverdichtung mit drei Mehrfamilienhäusern geplant. Mit den drei Mehrfamilienhäusern soll in der Stadt Stühlingen mehr Wohnraum geschaffen werden. Daher sollen die Baufenster und die zulässige Bebauung im Rahmen einer Bebauungsplanänderung geändert werden. Im Zuge dessen wird auch eine Änderung des südlich angrenzenden Teilbereichs vorgenommen. Die Neuordnung der Stellplatzfläche und die Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) von dem angrenzenden Mischgebiet (MI) soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung ebenfalls definiert werden. Die Stadt Stühlingen strebt eine Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern statt Doppelhäusern an und möchte durch eine dritte Änderung des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage schaffen.

Die Bebauungsplanänderung kann sich auf eine Deckblattänderung für die Bereiche der Nachverdichtung und Neuordnung beschränken und soll anstelle der vier Baufenster für Doppelhäuser drei Baufenster für Mehrfamilienhäuser festsetzen. Darüber hinaus sollen die Baufenster entlang des westlichen Kirchwegs neu definiert werden. Die öffentlichen Stellplätze werden südlich der Stichstraße angeordnet, das aufgesiedelte Mischgebiet wird von dem Allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt und das gemeinsame Baufenster soll geteilt werden. Weitere Änderungen oder Anpassungen (Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, etc.) sind ergänzend vorgesehen.

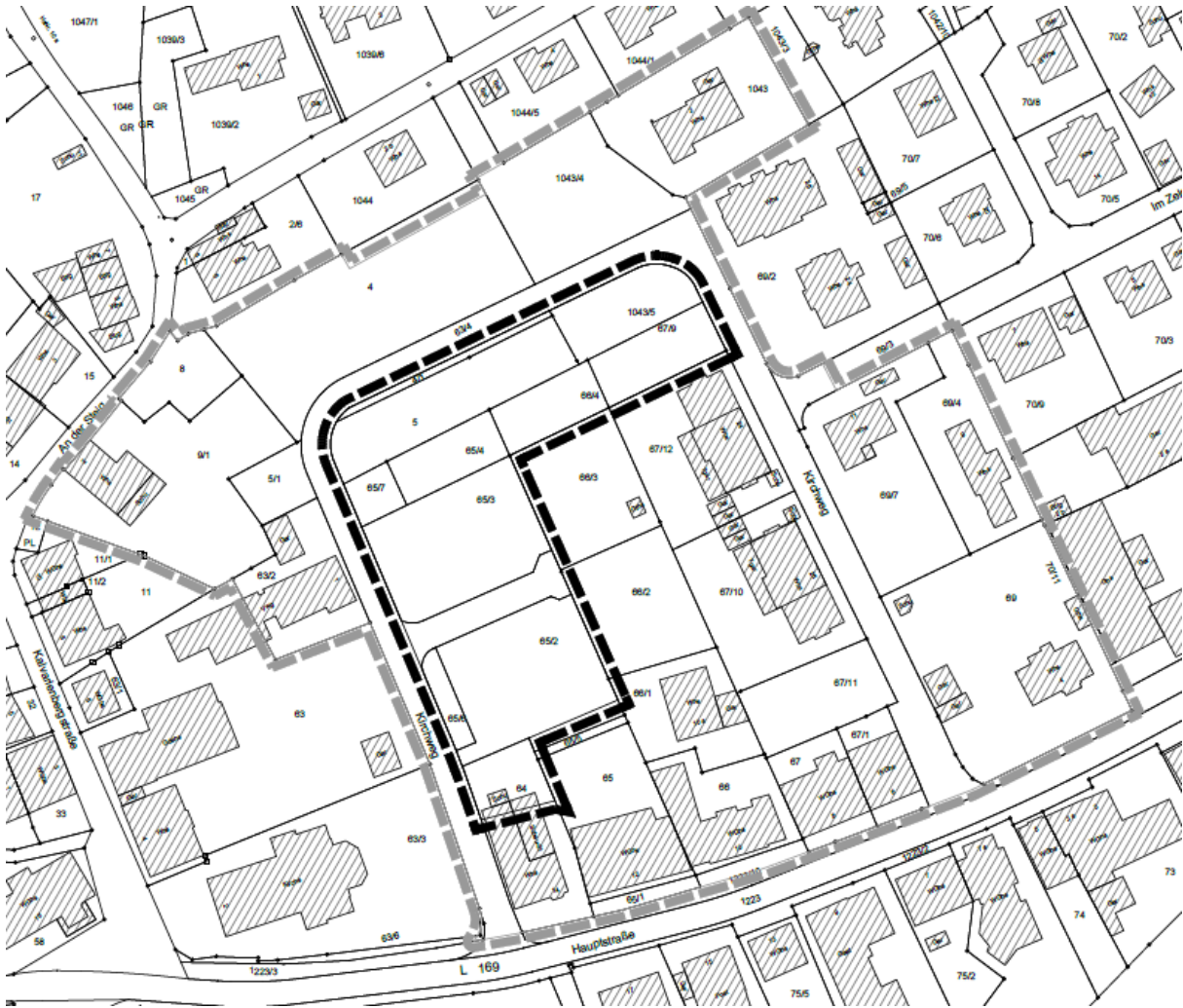
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Inneres Zelgle West“ verfolgt folgende Ziele:

- Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern
- Neue Definition der Baufenster entlang des westlichen Kirchwegs
- Organisation der öffentlichen Stellplätze südlich der Stichstraße
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Areals

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich in der Unterstadt der Stadt Stühlingen und hat eine Größe von ca. 0,53 ha. Die Fläche wird über die bestehende Erschließungsstraße „Kirchweg“ erschlossen. Die bestehenden Wohnlagen begrenzen das Plangebiet. Im Norden des Änderungsbereichs ist die Aufsiedelung des Wohngebiets nördlich des Kirchwegs noch nicht erfolgt.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 29.09.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Zelgle West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und artenschutzrechtlicher Einschätzung vom

10.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Stühlingen unter [Bekanntmachungen / Ausschreibungen / Veröffentlichungen - Stuehlingen](#) im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Stadt Stühlingen, Loretoweg 12, 79780 Stühlingen, Zimmer 16, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

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

Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 16.06.2025 (Büro galaplan decker, Todtnauberg): Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen, um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu verhindern. In allen Einwanderungsbereichen muss eine umfassende Lebensraumentwertung erfolgen, damit keine neuen Lockwirkungen entstehen.

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

- Landratsamt Waldshut – Altlasten mit Schreiben vom 04.09.2024: Uneingeschränkte Nutzung der Fläche, aufgrund der Einstufung in Handlungskategorie „A“, möglich. Mit entsorgungsrelevanten Bodenmassen ist nicht zu rechnen.
- Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz - Fachbereich Oberirdische Gewässer/ Grundwasser mit Schreiben vom 04.09.2024: Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge des Bauvorhabens Hangdruck- oder Grundwasser angeschnitten wird. Eine vorherige Untergrunderkundung wird empfohlen. Aufgrund der Topografie kann es zu einer erhöhten Gefährdung bei Starkregenereignissen kommen. Empfehlung einer Starkregenrisikoabschätzung.
- Landratsamt Waldshut – Umweltamt mit Schreiben vom 19.11.2024: Keine Bedenken für den besonderen Einzelfall. Hinweis auf die Einhaltung des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere bei Gehölzentfernungen und Bauarbeiten im Lebensraum geschützter Arten. Zudem wird empfohlen, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beizulegen und die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem ursprünglichen Plan von 2006 zu beachten.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 26.08.2024: Empfehlung individueller Baugrunduntersuchungen aufgrund möglicher Baugrundrisiken wie Setzungen, Verkarstungen und Schwankungen im Grundwasser. Zudem wird von technischen Versickerungsanlagen abgeraten, da diese den Baugrund beeinträchtigen könnten.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Stühlingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an neukum@stuehlingen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) 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.

Stühlingen, 08.10.2025

Joachim Burger

Bürgermeister