

## VVG Titisee-Neustadt / Eisenbach

### 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Teilbereich „Sondergebiet Hornbach-compact/Schlossäcker“

I. Begründung gem. § 5 Abs.5 BauGB

#### 1. Grund für die Aufstellung

Die Hornbach Baumarkt AG, Bornheim plant die Errichtung und Betrieb eines *Compact - Bau-Baustoff- und Gartenmarktes* in Titisee-Neustadt.

Die Stadt Titisee-Neustadt hat das Anliegen der Hornbach Baumarkt AG geprüft und sich entschlossen, zur Steigerung der Sortimentsbreite der örtlichen und regionalen Einzelhandelsversorgung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Ansiedlung zu schaffen.

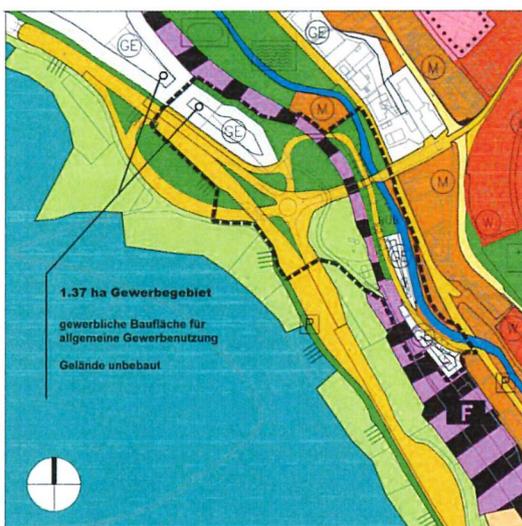
Dies im Einklang mit den Zielen und Aufgaben die der Stadt aus Landesentwicklungsplan und Regionalplan vorgegeben und aufgegeben sind. Dazu treten die Erkenntnisse aus Gutachten zu Stärken aber auch Entwicklungspotentialen des örtlichen Einzelhandels, die zur Entwicklung des Einzelhandels und geeigneter Standorte für diese Entwicklung vorliegen.

Daher sieht die Stadt Titisee-Neustadt die Regelung mittels eines Bebauungsplans aus folgenden Gründen als notwendig an:

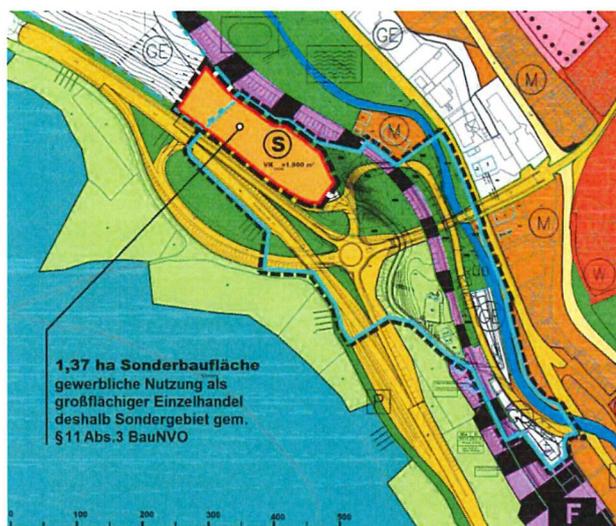
- Mit der Ansiedlung eines Hornbach-Markts entsteht ein Vorhaben mit Signalwirkung, das die Attraktivität des umgebenden Gewerbegebiets erhöhen wird.
- Damit möchte die Stadt Titisee-Neustadt zugleich ihre Aufgaben als Mittelzentrum und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe vermehrt erfüllen. Als Mittelzentrum hat die Stadt Titisee-Neustadt eine hervorgehobene Funktion als Arbeitsplatzstandort. Die Ansiedlung eines bundesweit agierenden großen Unternehmens wird sich hierbei förderlich auswirken. Es sind ca. 20-25 neue qualifizierte Arbeitsplätze zu erwarten.
- Bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne „Hintere Schlossäcker“ und „Vordere Schlossäcker/Anbindung Unterstadt“ wurden die möglichen Auswirkungen neuer größerer Vorhaben auf die ortsansässigen Betriebe gesehen. Um einen größtmöglichen Schutz der Betriebe zu erzielen, wurde die Zulässigkeit beschränkt auf nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wird zum Schutz der Betriebe im den Ortszentren auf eine mit den Plansätzen 2.4.4.7/2.4.4.6 des Regionalplans vereinbares Maß festgeschrieben.

Der gewählte Standort im Bereich Schlossäcker am Anschlussknoten der Kernstadt Titisee-Neustadt, Gem. Neustadt an die B 31 liegt im Geltungsbereich der seit 2012 bzw. 2011 rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“ und „Hintere Schlossäcker“.

Trotz der Konzeption als „Compactmarkt“ wird der Betrieb dennoch als großflächiger Einzelhandel eingestuft, der nur in einem Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauNVO realisiert werden kann.



FNP Bestand: Gewerbliche Baufläche 1,37 ha



FNP 14. Änd.: Sondergebiet großfl. Einzelhandel 1,37 ha

Demgemäß wird für die in Anspruch zu nehmenden Teilflächen des Geltungsbereichs der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“ und „Hintere Schlossäcker“ eine Änderung der bisherigen Festsetzung als *Gewerbegebiet* (§ 8 Abs.1 BauNVO) mit *ausnahmsweiser Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel* gem. § 8. Abs.3 BauNVO in *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt, Baustoffhandel*“ erfolgen.

Da diese Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des bereits 2012 für diesen Bereich geänderten „Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach vom 17.06.2004 entwickelt werden kann, wird mit vorliegender Änderung für diese Teilfläche die neue Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Bau- und Gartenmarkt, Baustoffhandel“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der geplante Markt gehört einer neuen Generation von Compact-Märkten der Hornbach Baumarkt AG, Bornheim/Pfalz an, die mit einem neuen Verkaufskonzept unter dem Begriff „Hornbach Compact“ betrieben werden:

der Kunde durchläuft spartengebundene Ausstellungsbereiche -Baumarkt, Garten, Baustoffe- in denen Muster der Ware ausgestellt sind, die dort betrachtet und geordert werden können. Anschließend bekommt der Kunde die ausgewählte Ware an einer zentralen Abholstelle übergeben und zahlt dort.

Die maximale Verkaufsfläche – also im Wesentlichen diejenige Fläche, die vom Kunden im Zuge der Warenauswahl und Kaufabwicklung betreten werden kann - wird auf maximal 1.800 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Auf dieser maximalen Verkaufsflächen-Größe basieren auch die zur Prüfung der regionalen Auswirkungen ausgearbeiteten Einzelhandelsgutachten. Zur Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ siehe Anmerkung 1) auf S. 12 dieser Begründung.

Geplant ist die Errichtung eines rechteckigen Hauptgebäudes von rund 96 m Breite, 38 m Tiefe und maximal 7,90 m Höhe mit Sattel- oder Pultdach im rückwärtigen Grundstücksteil. Im Südosten schließt unmittelbar an das Gebäude eine eingefriedigte, nicht überdachte Fläche (ca.13 m breit, ca. 28 m tief) zur Präsentation von Pflanzen und Gartenartikeln an und im Nordwesten eine Fläche für Baustoffe (ca. 43 m breit, ca. 20 m tief). Weiter nordwestlich anschließend ist ein Pavillon von rd. 35 m Länge, 6 m Breite und max. 4,0 m Höhe für korrespondierende Nutzungen wie z.B. einen Baumaschinen-Verleih vorgesehen.

Zwischen der erschließenden Straße Im Bildstöckle und dem Hauptgebäude werden ca. 86 PKW- Stellplätze und 4 Plätze für PKW mit Anhänger angelegt.

Zu den Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf den lokalen und regionalen Einzelhandel hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach mit Datum vom 23.07. 2018 eine *„Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Hornbach Compact Marktes im Gewerbegebiet „Schlossacker / Bildstöckle“ in Titisee-Neustadt“* erstellt, das dieser Begründung als Anlage ebenso beigefügt ist, wie eine ergänzende Stellungnahme des Büro Dr. Acocella vom 20.05.2020.

Das Gutachten kommt zusammenfassend in Ziffer 3. zu folgendem Ergebnis:

*„Es ist festzuhalten, dass die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung vom Planvorhaben eingehalten werden, sofern die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden:*

*Während dies für sämtliche Ziele mit Ausnahme des Beeinträchtigungsverbotsrechts offensichtlich ist, wurde in der vorliegenden Stellungnahme begründet, warum auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen ist.*

*- Insbesondere hinsichtlich Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist der hier zugrunde gelegte worst-case-Ansatz zentral (vgl.Kap.1, Fußnote 6, S.2): Die abgeleiteten Werte stellen jeweils deutliche Obergrenzen dar.“*

### 3. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der 1,37 ha große Geltungsbereich dieser Teilflächenänderung des FNP liegt nordöstlich der Bundesstraße 31 im Gewann Schlossacker direkt am neu ausgebauten Knoten B 31-Ausfahrt Neustadt-Mitte/Ringstraße und wird vom dortigen Kreisverkehr über die Straße *Im Bildstöckle* erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Erwerbsfläche für die Realisierung des Vorhabens auf Flst. Nr. 804/15.

### 4. Übergeordnete Planungen: Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im *Regionalplan südlicher Oberrhein, rechtswirksam seit dem 22.09.2017*, ist Titisee-Neustadt als „Mittelzentrum“ innerhalb der Landesentwicklungsachse Freiburg – Kirchzarten – Titisee-Neustadt – Donaueschingen ausgewiesen.

Diese Funktion als Mittelzentrum ist im Regionalplan bereits abgeleitet aus den Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 haben Mittelzentren neben der Aufgabe der Einzelhandelsversorgung den gehobenen und spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs zu decken: hier (Mittelbereich Titisee-Neustadt mit den zugehörigen örtlichen Verwaltungsräumen Hinterzarten, Löffingen, Lenzkirch, Schluchsee).

Neustadt ist als „Siedlungsbereich“ innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen soll nach Maßgabe des Landesentwicklungsplans vorrangig

- die Zuwanderung der Bevölkerung aus Wanderungen,
- die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen stattfinden.

Die Siedlungsentwicklung des Stadtteils soll über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen.

Der Regionalplan südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit 22.09.2017 enthält zum Thema dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ansiedlung nicht- zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels in Titisee- Neustadt für den hier anstehenden Planfall zutreffende allgemeine Ziele und Leitsätze aber auch konkrete Planaussagen und Darstellungen (*Zitate kursiv gedruckt*):

**„Ziff. 1.1.1. Leitbild der Regionalentwicklung dort Begründung Abs.4**

*Daneben kommt es darauf an, eine einseitige Belastung verdichteter Räume zu vermeiden und die Tragfähigkeit für eine leistungsfähige technische und soziale Infrastruktur in ländlichen Räumen zu verbessern um den ländlichen Räumen adäquate Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Dabei kann nicht die Schaffung identischer Lebensverhältnisse in allen Teilräumen im Vordergrund stehen, sondern die Gewährleistung des Zugangs und der Erreichbarkeit von Leistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge.“*

Titisee-Neustadt wird im Regionalplan per Tabelle ausdrücklich dem Ländlichen Raum zugeordnet, das geplante Vorhaben dient der Gewährleistung des Zugangs und der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Einzelhandelsversorgung, die im Lebensalltag den Einrichtungen der Daseinsvorsorge assistierend zur Seite steht.

**„2.2.1 Landesentwicklungsachsen** (Auszug aus Tabelle *nachrichtliche Übernahmen und Ziele*)

• Freiburg im Breisgau – Kirchzarten – Hinterzarten – **Titisee-Neustadt** – Löffingen  
(– Donaueschingen)“

Titisee-Neustadt liegt auf einer Landesentwicklungsachse zur besonderen Entwicklung der regionalen Versorgung mit Siedlungsflächen, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen.

**„2.3.2 Mittelzentren und Mittelbereiche**

(1) *N (nachrichtliche Übernahme aus LEP)* Als Mittelzentren der Region Südlicher Oberrhein sind im Landesentwicklungsplan festgelegt: Achern, Bad Krozingen/Staufen im Breisgau, Breisach am Rhein, Emmendingen, Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach, Kehl, Lahr/Schwarzwald, Müllheim, **Titisee-Neustadt** und Waldkirch.

(2) *Z (Ziel des RegPlan)* **Die Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf der ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können.**“

Titisee-Neustadt hat also den entsprechenden regionalplanerischen Status und die regionalplanerische Aufgabe zur Eigenversorgung und Versorgung des im zugeordneten Mittelbereichs im oben beschriebenen Spektrum wahrzunehmen; diesem Spektrum ist ein Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel zuzurechnen.

**„2.4.4.1 Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung**

*G (Grundsatz der Raumordnung)* Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß- und im Radverkehr hingewirkt werden.

**2.4.4.2 Konzentrationsgebot**

(1) *Z (Ziel des RegPlan)* Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig.

**2.4.4.5 Integrationsgebot**

*N (nachrichtliche Übernahme aus LEP)* Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

**2.4.4.7 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**

*G (Grundsatz der Raumordnung)* Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind

### Regionalplan Region Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019)

#### Regionale Siedlungsstruktur

	Siedlungsbereich Wohnen (PS 2.4.1.2)
	Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen (PS 2.4.1.1)
	Siedlungsbereich Gewerbe (PS 2.4.2.2)
	Gemeinde mit Eigenentwicklung Gewerbe (PS 2.4.2.1)
	Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus (PS 2.4.3)
	Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.4.6)
	Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) (PS 2.4.4.7)
	Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
	Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)

#### Regionale Freiraumstruktur

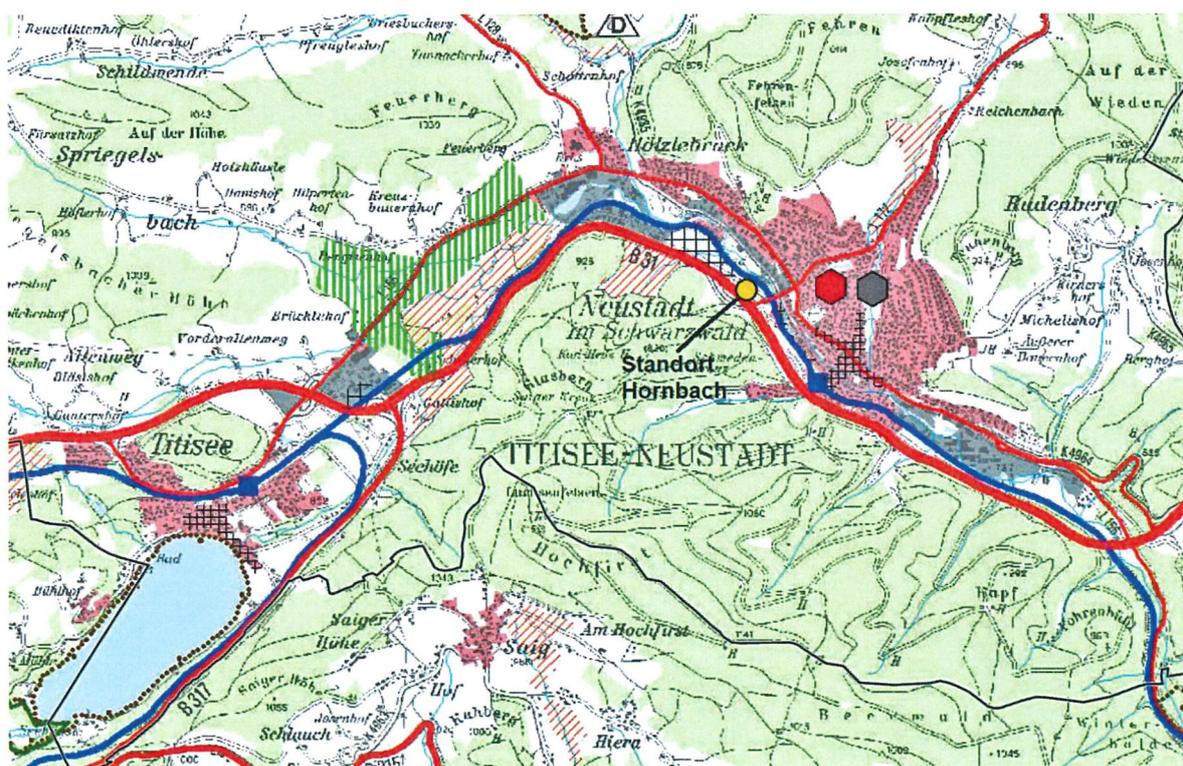
	Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (PS 3.1.1)
	Grünzäsur (Vorranggebiet) (PS 3.1.2)
	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2)
	Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gegliedert in Zone A, B, C (PS 3.3)
	Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit HQ <sub>100</sub> -Ausnahmevorbehalt (PS 3.4)
	Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ohne HQ <sub>100</sub> -Ausnahmevorbehalt (PS 3.4)
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (PS 3.5.2)
	Vorranggebiet zur Sicherung von Rohstoffen (PS 3.5.3)
	Nationalpark Schwarzwald (nachrichtliche Darstellung aus RIPS) (N)



Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

(Dazu aus der Begründung zu Ziffer 2.4.4.7) Eine weitere disperse Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten soll jedoch grundsätzlich vermieden werden, weshalb diese in den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) realisiert werden sollen. Für die Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Möglichkeit der Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie ggf. an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs,
- bestehende Einzelhandelsgroßprojekte,
- Gemeinde- bzw. Stadtgröße.



In der Zusammenschau auf die in Ziffer 2.4.4.1 bis 2.4.4.7 benannten Ziele, Grundsätze, Übernahmen und Standortanforderungen des Regionalplans für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-Vorhaben hat der für die Hornbach-Ansiedlung gewählte Standort eine geradezu idealtypische Lage und erfüllt die wesentlichen Kriterien der Regionalplanung.

(Der geplante Hornbach Standort ist dem in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiet unmittelbar benachbart und von der städtebaulichen Struktur identisch. Auf die in der Raumnutzungskarte nicht gegebene und auch nicht gewollte Parzellenschärfe der Darstellung wird hingewiesen.)

Regionale Freiraumstrukturen (Grünzug, Grünzäsur) und schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen (Vorrangbereiche bzw. schutzbedürftige Bereiche für Rohstoffabbau, für Überschwemmungen, für wertvolle Biotope) werden durch die Planung nicht tangiert.

## 5. Alternativenprüfung

Die in Ziffer 2 genannte Gutachterliche Stellungnahme des Büro Dr. Acocella fußt auf einem umfangreichen Gutachten zu Bestand und Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten in Titisee-Neustadt desselben Verfassers (Gutachten zur räumlichen Steuerung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten sowie zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Titisee-Neustadt vom 16.01.2012, beschlossen vom Gemeinderat am 18.12.2012). Dies hat wiederum ein Märkte- und Zentrenkonzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Büro Dr. Acocella als Grundlage (Gutachten als Grundlage für ein Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Titisee-Neustadt vom 22.10.2009, beschlossen vom Gemeinderat am 26.01.2010).

Beide Gutachten liegen beim Stadtbauamt Titisee-Neustadt, Pfauenstraße 4, 79822 Titisee-Neustadt im Zimmer 104 zu jedermanns Einsicht vor. Außerdem können diese auf der Homepage der Stadt Titisee-Neustadt unter folgendem Pfad eingesehen werden: Startseite -> Unsere Stadt -> Stadt Titisee-Neustadt -> Konzepte und Pläne bzw. über den Link: <https://www.titisee-neustadt.de/unsere-stadt/stadt-titisee-neustadt/konzepte-und-plaene>.

Das Gutachten vom 16.01.2012 zu Bestand und Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten in Titisee-Neustadt enthält auf den Seiten 51 bis 55 eine im Wesentlichen weiterhin aktuelle Zusammenstellung der in Titisee-Neustadt bestehenden und entwickelbaren Gewerbeflächen, die hinsichtlich ihrer Eignung für Gewerbe- und/oder großflächigen Einzelhandel gelistet und unter den relevanten städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet und gegeneinander abgewogen werden. Dies insbesondere unter dem Blickwinkel von Erschließung, Lage im Nutzungsgeflecht der Stadt und Eignung für zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Aus den in Titisee-Neustadt bestehenden oder entwickelbaren neun Standorten weisen fünf Standorte keine Flächenentwicklungsmöglichkeiten mehr auf und scheiden daher wegen des Flächenbedarfs für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes aus.

Unter dem Gesichtspunkt einer Eignung zur Nutzung durch nicht-zentrenrelevanten (großflächigen) Einzelhandel werden drei der neun Standorte als ungeeignet bewertet; an vier Standorten wird eine Ansiedlung als „ausnahmsweise zulässig“ eingestuft.

Nur an einem Standort – dem Entwicklungsbereich GE Hintere/Vordere Schlossäcker“ ist für seinen Teilbereich „Vordere Schlossäcker“ „unter der Voraussetzung einer verkehrlichen Anbindung und auf Grund der räumlichen Nähe zum Neustädter Stadtzentrum wodurch sich

*mögliche Kopplungseffekte ergeben können, aus Gutachtersicht auch der großflächige / regionalplanerisch bedeutsame nicht zentrenrelevante Einzelhandel möglich.“*

Dementsprechend ist die Ansiedlung des Hornbach-Compact Marktes nun hier geplant und Gegenstand dieses laufenden Parallelverfahrens gem. § 8 Abs.3 BauGB; zumal durch Ausbau des Anschlussknotens an die B 31 im Jahr 2017/18 die verkehrliche Anbindung an Stadt und Umland optimal geworden ist.

Die Abwägung von Standortalternativen wird über die Gutachten des Büro Dr. Acocella hinaus durch Erhebungen der Stadtverwaltung angereichert, die ergeben haben, dass Stand 2018 in allen gemäß Acocella-Gutachten für großflächigen Einzelhandel „ausnahmsweise zulässigen“ Standorten, eine Ansiedlungs-Fläche der benötigten Größe nicht mehr zur Verfügung steht, da sich dort inzwischen bereits Gewerbebetriebe angesiedelt oder erweitert haben.

## **6. Erschließung**

Die Verkehrserschließung und die technische Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgen von der Straße Im Bildstöckle und sind gesichert. Für die Verkehrserschließung sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant.

## **7. Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans und zu Grunde liegende Gutachten**

Angesichts des zu Planungsbeginn relativ kurzen Zeitraums von rund acht Jahren seit Inkrafttreten der 2012 neu aufgestellten Schlossäcker-Bebauungspläne und der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans (für Vordere Schlossäcker) wurden die damaligen fachgutachtlichen Ausführungen und Gutachten zu Entwässerung, Schallschutz, Grünordnung und Artenschutz in diese Teilflächen der Schlossäcker-Bebauungspläne übernommen. Veranlasst durch die zwischenzeitlich eingetretene Verfahrensdauer und Bedenken von Seiten der Naturschutzbehörden sind die 2012 erstellten Fachgutachten zu Schallschutz, Artenschutz und der Umweltbericht in den Jahren 2020 und 2021 aktualisiert worden. Der neue Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung beigefügt, die Schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage bei.

Die voraussichtlichen Lärmemissionen sind von der geplanten Handels-Nutzung im neuen Schallgutachten bewertet worden und entsprechende Grenzwerte ermittelt worden, die auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Damit können die bisher festgelegten Immissionskontingente für den Geltungsbereich entfallen und eine Lärmbeeinträchtigung der am Gegenhang liegenden Wohnquartiere wird unterbunden.

Grundlage dieser Einschätzung sind die Ergebnisse einer Gutachterlichen Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans (Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 6526/804 vom

09.04.2021) die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt: *„Die HORNBACH Baumarkt AG plant die Errichtung eines Baumarkts "HORNBACH compact" im Gewerbegebiet "Vordere Schlossäcker" in Titisee-Neustadt. Ausgehend von den vom Auftraggeber mitgeteilten betrieblichen Randbedingungen wurde in der vorliegenden Ausarbeitung nachgewiesen, dass der bestimmungs-gemäße Betrieb des geplanten Baumarkts auch unter der Annahme einer relevanten Lärmvor-belastung durch benachbarte, ebenfalls gemäß TA Lärm zu beurteilende Anlagen keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursachen wird. Vorausgesetzt wird dabei, dass der Baumarkt ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) betrieben wird.“*

Die Einhaltung dieser vorausgesetzten Betriebszeiten einschließlich der Vorgänge zur Warenanlieferung können im Rahmen der Genehmigung als Auflage vorgegeben werden, soweit im Genehmigungsverfahren nicht nachgewiesen wird, dass diese zur Beachtung des Schutzniveaus nach TA-Lärm nicht erforderlich sind.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft, Belange des Artenschutzes**

Da die festgesetzten Werte zum Maß der Nutzung aus den Bebauungsplänen Vordere Schlossäcker-Anbindung Unterstadt und Hintere Schlossäcker übernommen werden und der Anteil unversiegelter Fläche schwerpunktmäßig in zusammenhängenden Flächen das Areal umschließend angeordnet ist, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht höher und nicht qualitativ anders, als im Umweltbericht von 2012 ermittelt.

Vom geplanten Vorhaben gehen also - mit Ausnahme einer zwischenzeitlich in den Bewertungshorizont aufgewachsenen FFH-Mähwiese, deren Überplanung an anderer Stelle der Gemarkung vollumfänglich ausgeglichen werden wird - umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima über das von den bisherigen Fachgutachten und von den bisher in der Fläche des neuen Geltungsbereichs wirksamen Festsetzungen der Schlossäcker- Bebauungspläne gegebene Maß hinaus nicht aus.

Durch Übernahme der Grünzone „Ortsrandeinbindung / Ökologische Ausgleichsfläche (AF 1)“ im Nordosten des Geltungsbereichs entlang der Bahntrasse wird auch den Belangen des Artenschutzes, insbesondere hinsichtlich des entlang der Bahntrasse gelegenen Kreuzottern-Habitats, Rechnung getragen.

Zur Überprüfung des aktuellen Bestands der artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich wurden im Jahr 2021 neue Untersuchungen vorgenommen. Deren Ergebnisse sind im - „Umweltbericht zur 14.Änderung des FNP – Teilflächenänderung für Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact/Schlossäcker““ vom 01.12.2021 und in einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Relevanzprüfung“ der Landschaftsarchitekten **faktorgrün**, Freiburg i.Brg. dargestellt, die beide als Bestandteil dieser Begründung beigefügt sind. Zusätzlicher Bestandteil ist der inhaltsgleiche, aber ausführlichere

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach compact/Schlossäcker vom 01.12.2021.

Umweltbericht und Relevanzprüfung basieren auf Untersuchungen des Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH „FrInaT“ vom 21.07.2021, das ebenfalls Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Umweltbericht zum FNP kommt zusammengefasst im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

***Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:***

*Bei Nichtdurchführung der Änderung kommt es kurz bis mittelfristig zur Bebauung mit den aktuell zulässigen Gewerbebauten.*

***Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)***

*Aus den in Titisee-Neustadt bestehenden oder entwickelbaren neun Standorten weisen fünf Standorte keine Flächenentwicklungsmöglichkeiten mehr auf und scheiden daher wegen des Flächenbedarfs für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes aus.*

*Unter dem Gesichtspunkt einer Eignung zur Nutzung durch nicht-zentrenrelevanten (großflächigen) Einzelhandel werden drei der neun Standorte als ungeeignet bewertet; an vier Standorten wird eine Ansiedlung als „ausnahmsweise zulässig“ eingestuft.*

*Nur für einen Standort – den Entwicklungsbereich GE Hintere/Vordere Schlossäcker“ - wird für seinen Teilbereich „Vordere Schlossäcker“ „unter der Voraussetzung einer verkehrlichen Anbindung und auf Grund der räumlichen Nähe zum Neustädter Stadtzentrum wodurch sich mögliche Kopplungseffekte ergeben können, aus Gutachtersicht auch der großflächige / regionalplanerisch bedeutsame nicht zentrenrelevante Einzelhandel möglich.“ (Zitat aus einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Acocella aus dem Jahr 2010)*

***Hinweis auf Schwierigkeiten oder fehlende Kenntnisse : keine***

***Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)***

*Möglicherweise wird ein Monitoring im Hinblick auf das Thema Artenschutz und/oder FFH-LRT relevant. Dies ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.*

### **Hinweise zur Abschichtung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenso erfolgt dort die Erarbeitung eines Fachbeitrags zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Bereich der geplanten FNP-Änderung ist aktuell ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches in ein Sondergebiet umgewidmet wird. Aufgrund der bereits zulässigen Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet ist insgesamt mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **8. Bestandteile dieser Begründung und Anlagen**

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gutachten für die Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker und Anbindung Unterstadt“ von 2012 und „Hintere Schlossäcker“ von 2011:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 4773/1044 vom 30.04.2010, Büro ISW, Reute (Verkehrsemissionen )
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 4773.1/1091 vom 13.05.2011, Büro ISW, Reute (Emissionskontingentierung Gewerbenutzung)
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 3377-986 vom 26.11.2008 (Emissionskontingentierung Gewerbenutzung und Verkehrsemissionen)
- Artenschutzgutachten: Berücksichtigung des Artenschutzes für die Kreuzotter und die Schlingnatter im Projekt „Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“, vom 09.11.2010, Planungsbüro Dr. Brinkmann, Gundelfingen
- Entwässerungskonzept zum B-Plan Hintere Schlossäcker vom 25.03.2010, Ingenieurbüro ITP, Freiburg
- Entwässerungskonzept zum B-Plan Vordere Schlossäcker und Anbindung Unterstadt in Neustadt vom 27.07.2011
- Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept zum B-Plan Hintere Schlossäcker vom 05.04.2011

-Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept zum B-Plan Vordere Schlossäcker und Anbindung Unterstadt vom 07.11.2011

sowie neu erstellt in den Jahren 2018 bis 2021

- „Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Hornbach Compact Marktes im Gewerbegebiet „Schlossäcker/Bildstöckle“ in Titisee Neustadt, Lörrach, 23.07.2018 der *Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach* mit ergänzenden Ausführungen vom 20.Mai 2020.
- 14. Änderung des FNP – Teilflächenänderung für Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact / Schlossäcker“, Umweltbericht vom 01.12.2021 der Landschaftsarchitekten faktorgrün, Freiburg i.Brg.
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact/Schlossäcker“ vom 01.12.2021 der Landschaftsarchitekten faktorgrün, Freiburg i.Brg.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung vom 01.12.2021 der Landschafts-architekten faktorgrün, Freiburg i.Brg.“
- Änderung des Flächennutzungsplans Titisee-Neustadt für den Teilbereich "Schlossäcker / Hornbach-Compact" – Prüfung auf Aktualität und Plausibilisierung der bisherigen naturschutzfachlichen Bewertungen und Maßnahmen für Kreuzotter und Schlingnatter  
Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH „FrInaT“ vom 21.07.2021
- Gutachterliche Stellungnahme zur Prognose und Beurteilung der Betriebslärm-einwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft Nr. 6526/804 vom 09.04.2021, Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans

Weitere verfügbare Fachgutachten auf gewünschte Einsichtnahme:

- Hydraulische Untersuchung (Hochwasserschutz), 07/2011, Büro Fichtner, Freiburg
- Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Neustadt, 06/2010, Büro Fichtner, Freiburg
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, vom 20.08.2010, Weiss Ing.e, Frbg.,

**Anmerkung 1)** Zur Definition der „Verkaufsfläche“ ist durch das Bundesverwaltungsgericht am 24.11.2005 (4 C 10.04) ein bis heute maßgebliches Urteil ergangen. Das Ergebnis wird umfassend in der einschlägigen Kommentierung zur Baunutzungsverordnung abgebildet – hier zitiert aus *Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung Kommentar, 12. Auflage, 2014, S. 934: § 11. Abs.3 Rn 19.3* „... ist die Verkaufsfläche demnach die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die zu diesem Zwecke betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des

Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie Stellflächen für Einkaufswagen). Zur VF sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen, Schaufenster, soweit diese dem Kunden zugänglich sind (z.B. in Möbelgeschäften) und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur VF.“

Titisee-Neustadt / Stuttgart, 28.06.2022 Nölle redaktionell korrigiert 07.09.2022

Titisee-Neustadt, den 26.07.2022



Folkerts, Verbandsvorsitzende



**Genehmigt**

gez. Flemming  
begl. Ziegler

**21. Dez. 2022**

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald