
Stadt Titisee-Neustadt

**Bebauungsplan „Sondergebiet
Hornbach-Compact/Schlossäcker“**

**Umweltbericht mit integriertem
Grünordnungsplan**

Freiburg, den 01.12.21
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss



Stadt Titisee-Neustadt, Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact/Schlossäcker“, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Offenlage

Projektleitung:
Anja Ullmann, M.Sc. Biodiversität

Bearbeitung:
Stefanie Breunig, M.Sc. Geoökologie
Anja Ullmann, M.Sc. Biodiversität

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ausgangslage.....	6
2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.2 Allgemeine Umweltziele	7
2.3 Geschützte Bereiche.....	9
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	11
2.5 Prüfmethode	15
2.6 Datenbasis	17
3. Beschreibung städtebaulichen Planung	18
3.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften.....	18
3.2 Wirkfaktoren der Planung.....	18
3.3 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen	19
4. Derzeitiger Umweltzustand	20
4.1 Vorbemerkung	20
4.2 Fläche	20
4.3 Boden	20
4.4 Wasser.....	21
4.5 Klima / Luft	21
4.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
4.6.1 Pflanzen und Biotoptypen.....	22
4.6.2 Tiere.....	23
4.7 Landschaftsbild und Erholungswert.....	23
4.8 Mensch	24
4.9 Kultur- und Sachgüter	24
5. Grünordnungsplanung.....	24
5.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept.....	24
5.2 Grünordnerische Maßnahmen.....	25
6. Prognose der Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	26
6.1 Fläche	26
6.2 Boden	26
6.3 Wasser.....	27
6.4 Klima / Luft	27
6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	27
6.5.1 Pflanzen und Biotoptypen.....	27
6.5.2 Tiere.....	28

6.5.3	Spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)	28
6.6	Landschaftsbild und Erholungswert	30
6.7	Mensch	30
6.8	Kultur- und Sachgüter	30
6.9	Betroffenheit geschützter Bereiche	31
6.10	Abwasser und Abfall	31
6.11	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	31
6.12	Wechselwirkungen	31
6.13	Störfallbetrachtung	31
6.14	Kumulation	32
7.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	32
8.	Ersatz für FFH-Mähwiese	32
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	34
10.	Planungsalternativen	34
10.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
10.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	34
11.	Zusammenfassung	35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (rote Markierung)	6
Abb. 2:	Übersicht über Schutzgebiete. Zur besseren Lesbarkeit wurde der Naturpark „Südschwarzwald“ nicht dargestellt, er nimmt den kompletten Bildausschnitt ein.	11
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein	12
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan zum Schutzgut Klima und Luft. Hellgrüne Bereiche sind von mittlerer Bedeutung, gelbe Schraffur steht für Freiraumbereich mit erhöhtem Luftbelastungsrisiko, orange Schraffur steht für Freiraumbereich mit stark erhöhtem Luftbelastungsrisiko.	13
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan zum Landschaftsbild und Erholung. Hellgrüne Bereiche sind von mittlerer Bedeutung, rote Schraffur steht für Lärmkorridor längs Hauptstraßen, Haupteisenbahnstrecken sowie im Umfeld gewerblicher Emittenten.	13
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	14
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW 2020)	15
Abb. 8:	Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken (roter Umrandung: Lage Plangebiet)	22
Abb. 9:	Übersicht über die Flächen für den Mähwiesenausgleich. Rot = Zukünftige Mähwiesenflächen, gelb = aktuell bereits FFH-Bergmähwiese.	33

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands	15
Tab. 2: Relevanzmatrix	19

Anhang

- Karte: Aktuelle Erfassung der Biotoptypen (2021)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (faktorgruen)

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

In Titisee-Neustadt soll ein Hornbach-Compactmarkt im Geltungsbereich der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne für die Gewerbegebiete „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker/ Anbindung Unterstadt“ (im Folgenden bezeichnet als „Vordere Schlossäcker“) und „Hintere Schlossäcker“ angesiedelt werden. Da der Baumarkt als großflächiger Einzelhandel eingestuft wird, erfolgt eine Änderung der bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiet in ein Sondergebiet.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1,37 ha, wovon ca. 0,9 bebaut werden sollen und ca. 0,47 ha als Grünfläche erhalten bleiben. Die GRZ wird auf 0,6 festgelegt und die maximale Firsthöhe beträgt 9 m.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich von Neustadt zwischen der Bahnlinie Freiburg – Donaueschingen, der B 31 und der L 172. Der westliche Teil liegt auf einer leicht nach Nordosten abfallenden Hochfläche. Im mittleren Bereich fällt das Gelände dann steil Richtung Bahnlinie und Gutach-Talau ab. Von der Ortslage Neustadt, insbesondere von den nördlich bebauten Hangflächen, ist das Baugebiet gut einsehbar.

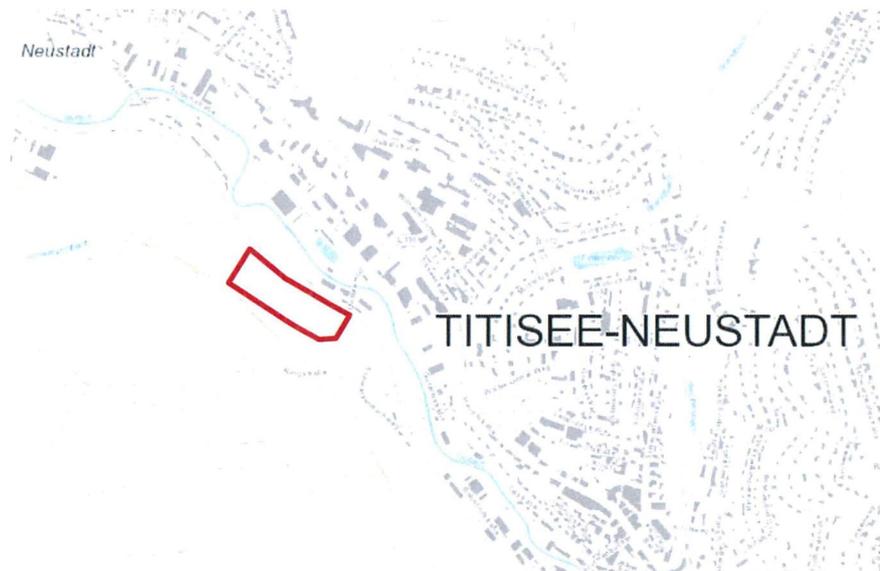


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rote Markierung).

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis

2.1 Rechtliche Grundlagen

Umweltschützende Belange im BauGB:

Umweltprüfung

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die

durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Dokumentation der Umweltprüfung erstellt der Vorhabenträger einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

*Untersuchungs-
umfang und -methode*

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2f BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Rahmen der 2011 und 2012 aufgestellten Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“ wurden Umweltberichte und Artenschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis der Behördenanhörung zur 2. Offenlage des Bebauungsplans „Sondergebiet Hornbach-Compact/Schlossäcker“ vom Juli 2020 zeigt, dass von Trägern öffentlicher Belange keine zusätzlichen Aufgaben zum Biotop- und Artenschutz gefordert werden, die über die Erhebungen der vorliegenden Umweltberichte 2011/2012 hinausgehen.

Dennoch wurde durch eine Übersichtsbegehung vor Ort geprüft, ob die damals getätigten Aussagen noch heute Gültigkeit haben und dies sowohl für die Schutzgüter, als auch für geschützte Artengruppen.

*Eingriffsregelung
nach BNatSchG
und BauGB*

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Artenschutzrecht

Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

2.2 Allgemeine Umweltziele

Definition

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten

eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.

*Funktion:
Bewertungsmaßstab*

Die Umweltziele stellen den Bewertungsmaßstab für die im Umweltbericht zu ermittelnden Auswirkungen dar. Sie werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt und sind aus den genannten Fachgesetzen abgeleitet.

Pflanzen und Tiere

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt der strukturellen und geografischen Eigenheiten von Lebensgemeinschaften und Biotopen in einer repräsentativen Verteilung

Fläche, Boden und Wasser

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit bzw. der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zu-

stands von Fließgewässern

- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Luft / Klima

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie Ausbau erneuerbarer Energien kommt besondere Bedeutung zu

*Landschaftsbild;
Erholungswert;
Kultur- und Sachgüter*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen

Mensch / Lärm

Vorgaben zum Lärmschutz in Form der

- Orientierungswerte der DIN 18005
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm

2.3 Geschützte Bereiche

*Natura2000
(§ 31 ff BNatSchG)*

Nicht betroffen.

Naturschutzgebiete

Nicht betroffen.

<i>(§ 23 BNatSchG)</i>	
<i>Nationalpark (§ 24 BNatSchG)</i>	Nicht betroffen.
<i>Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)</i>	Nicht betroffen.
<i>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)</i>	Das LSG „Titisee-Neustadt“ (Schutzgebiets-Nr. 3.15.033) grenzt auf der anderen Straßenseite der B31 an (Entfernung ca. 50 m) und ist vom Vorhaben nicht betroffen.
<i>Naturpark (§ 27 BNatSchG)</i>	Das Plangebiet liegt komplett im Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6).
<i>Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)</i>	Nicht betroffen.
<i>Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG, § 33 a LWaldG)</i>	Die gesetzlich geschützten Biotope „Nassgalle am Schwarzenbach südlich Neustadt“ (Biotop-Nr. 180153150247) und „Schwarzenbach südlich Neustadt II“ (Biotop-Nr. 180153150556) liegen ca. 150 m westlich des Plangebiets. Die gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecke Auffahrt B31 westlich Neustadt“ (Biotop-Nr. 180153150560), „Feldhecke an der B31 südwestlich Neustadt“ (Biotop-Nr. 180153150249) und „Magerrasen an der B31 westlich Neustadt“ (Biotop-Nr. 180153150561) liegen auf der anderen Straßenseite der B31. Die Schutzgebiete sind nicht durch das Vorhaben betroffen.
<i>Streuobstbestände (§ 33a NatSchG)</i>	Nicht betroffen.
<i>FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)</i>	Die „Bergmähwiese westlich Neustadt I“ (MW-Nummer 6520031546159873) liegt auf der anderen Straßenseite der B31 und ist nicht betroffen.
<i>Wasserschutzgebiet</i>	Nicht betroffen.
<i>Festgesetzte Überschwem- mungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)</i>	Nicht betroffen.
<i>Waldfunktionen</i>	Nicht betroffen.

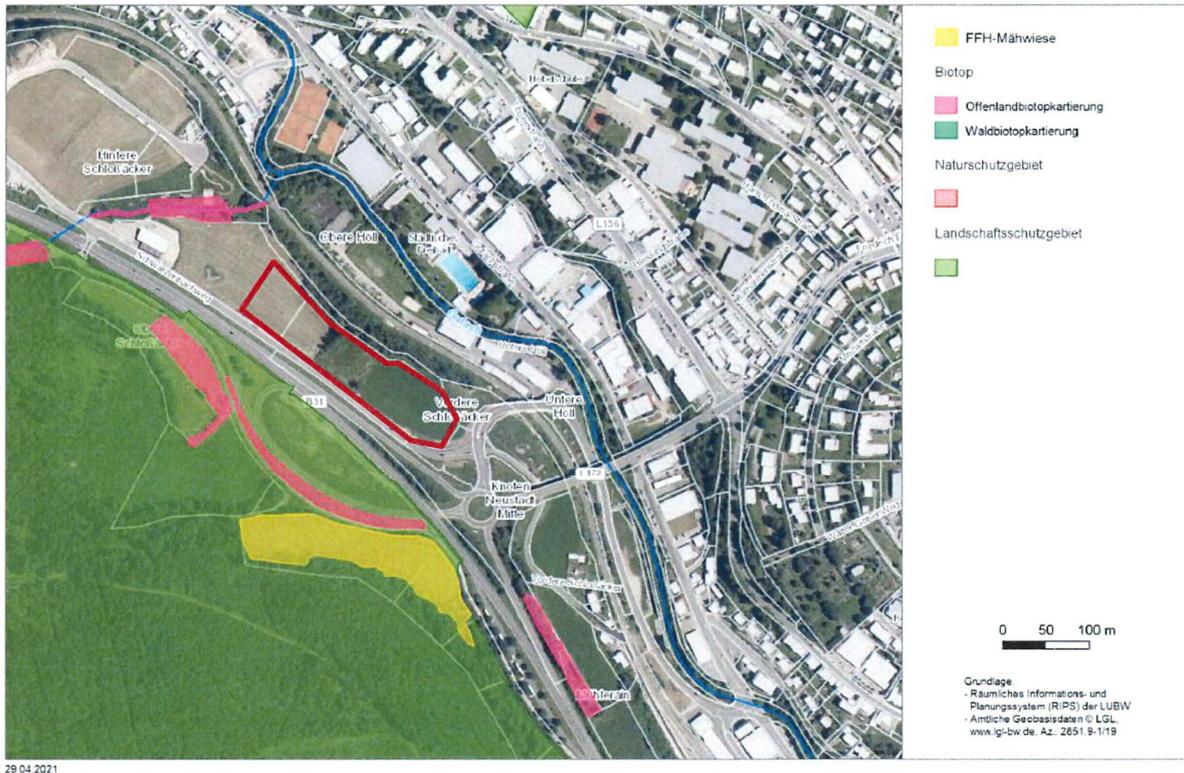


Abb. 2: Übersicht über Schutzgebiete. Zur besseren Lesbarkeit wurde der Naturpark „Südschwarzwald“ nicht dargestellt, er nimmt den kompletten Bildausschnitt ein.

2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP, Wirtschaftsministerium BW 2002) gehört Titisee-Neustadt zum Ländlichen Raum im engeren Sinne und stellt ein Mittelzentrum dar.

Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum i.e.S. ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes und qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, um den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einerleistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.

Im Ländlichen Raum haben größere Mittelzentren vielfach eine spezialisierte Infrastrukturausstattung und einen differenzierten Arbeitsmarkt, von denen Impulse für die weitere Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche ausgehen. Mittelzentren verkörpern jene Funktionsstufe, die durch ein breites Spektrum von höherwertigen Einrichtungen im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen einschließlich übergemeindlich fungierender Verwaltungsbehörden sowie durch ein reichhaltiges Arbeitsplatzangebot gekennzeichnet ist.

Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand: Juni, 2019) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet

außer der Straße und der Bahnlinie.

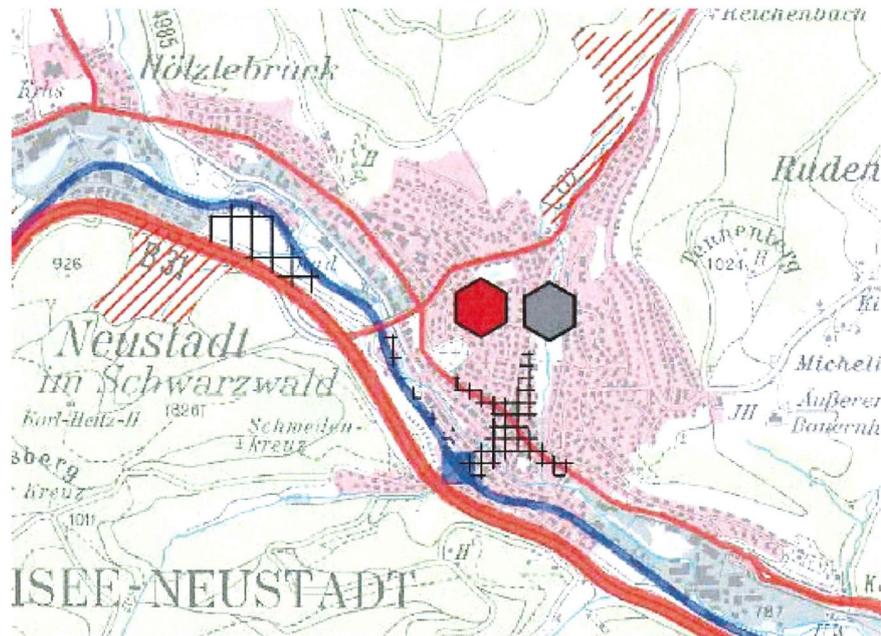


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein

Landschaftsrahmenplan

Aufgrund des Vorliegens eines Bebauungsplans ist das Untersuchungsgebiet im LRP (Stand: September 2013) als gewerbliche Baufläche/Sonderbaufläche dargestellt.

Dem Schutzgut Boden kommt im Bereich des Plangebiets eine mittlere Bedeutung zu. Das Schutzgut Grundwasser hat keine Bedeutung. Für Klima und Luft liegt das Plangebiet im Bereich mittlerer Bedeutung, allerdings auf beiden Seiten angrenzend an Freiraumbereiche mit erhöhtem bis stark erhöhtem Luftbelastungsrisiko (siehe Abb. 4). Dem Landschaftsbild kommt eine mittlere Bedeutung zu, allerdings wird das Gebiet vom Lärmkorridor längs Hauptstraßen, Haupteisenbahnstrecken sowie im Umfeld gewerblicher Emittenten beeinträchtigt (siehe Abb. 5).

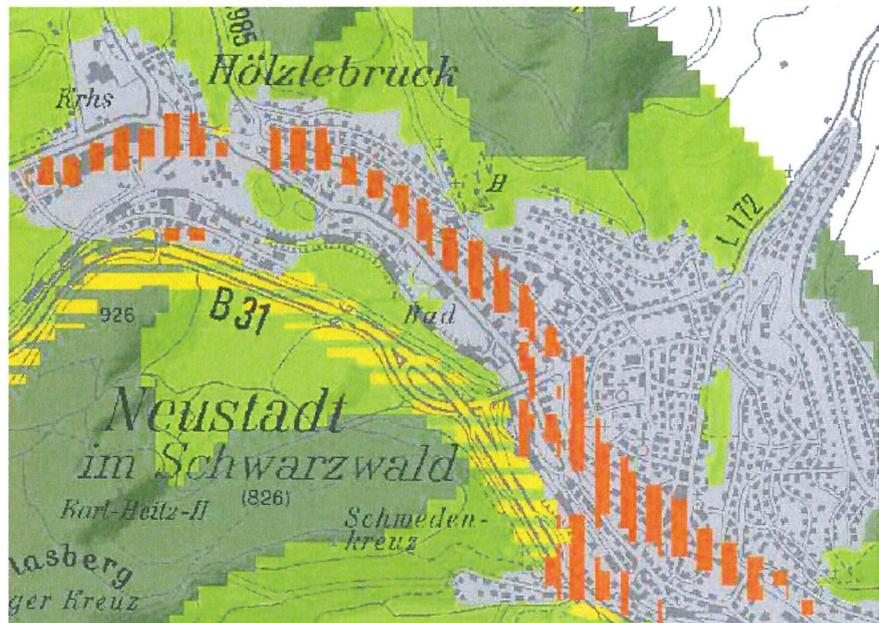


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan zum Schutzgut Klima und Luft. Hellgrüne Bereiche sind von mittlerer Bedeutung, gelbe Schraffur steht für Freiraumbereich mit erhöhtem Luftbelastungsrisiko, orange Schraffur steht für Freiraumbereich mit stark erhöhtem Luftbelastungsrisiko.

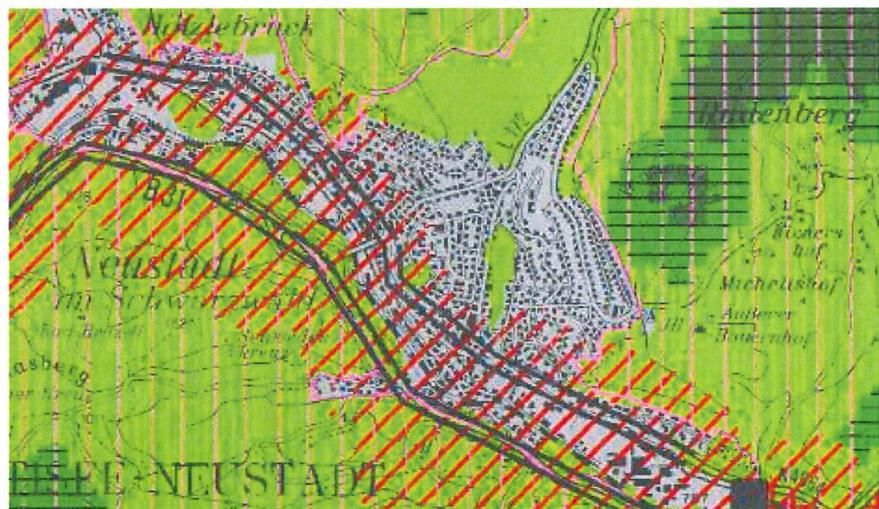


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan zum Landschaftsbild und Erholung. Hellgrüne Bereiche sind von mittlerer Bedeutung, rote Schraffur steht für Lärmkorridor längs Hauptstraßen, Haupteisenbahnstrecken sowie im Umfeld gewerblicher Emittenten.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2004 (FNP, 13. Aktualisierung mit Einzeländerungen und Berichtigungen, Stand: Juni 17.06.2004) der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach ist die betroffene Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Damit kann der aufzustellende Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden, da der Baumarkt als Großflächiger Einzelhandel eingestuft wird und damit nicht im Gewerbegebiet stehen darf. Eine Anpassung (punktuelle Änderung) des FNP in ein Sondergebiet läuft bereits (14. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilflächenänderung für

Bebauungsplan "Schlossäcker/Hornbach-Compact").



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Es existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996, dieser lag jedoch nicht vor.

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne für die Gewerbegebiete „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“.

Der B-Plan „Vordere Schlossäcker“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,96 ha, wovon das Gewerbegebiet ca. 1,57 ha umfasst. Die GRZ wurde auf 0,6 festgelegt und die maximale Firsthöhe betrug im hinteren Bereich Richtung Bahnlinie 8 m und im vorderen Bereich an der B 31 etwa 12 m.

Der B-Plan „Hintere Schlossäcker“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,8 ha, wovon das Gewerbegebiet ca. 6,12 ha umfasst. Die GRZ wurde auf 0,6 festgelegt.

Biotopverbund

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW 2020) stellt für das Plangebiet keine Biotopverbundsflächen dar. Allerdings befinden sich Flächen des Biotopverbunds feuchter und trockener Standorte in ca. 150 m Entfernung. Dies bezieht sich auf den Schwarzenbach, die Nassgalle am Schwarzenbach, Magerrasenstreifen südl. B31 westl. Neustadt und weitere Biotope jenseits der B31.

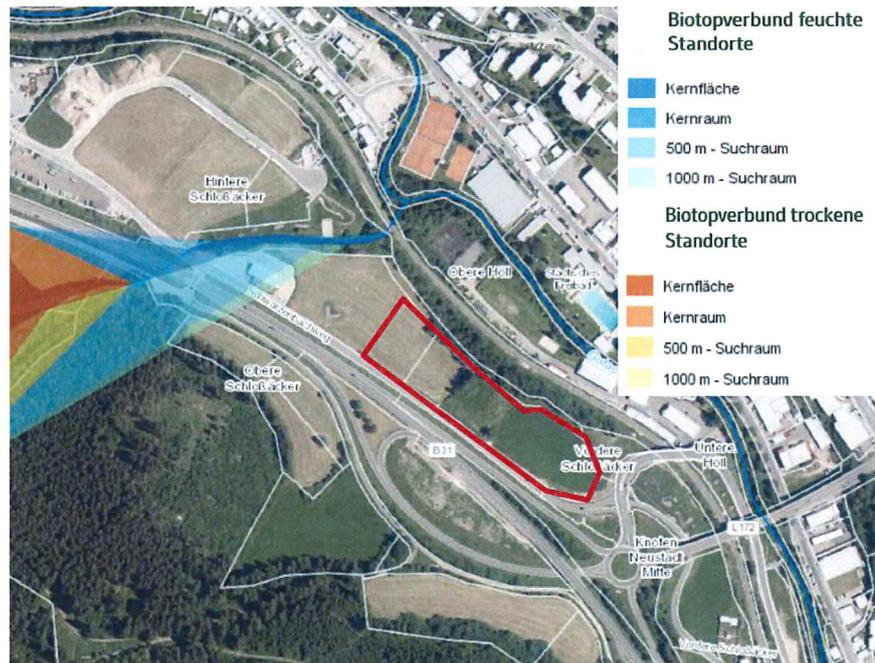


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW 2020)

2.5 Prüfmethode

Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen (s. hierzu auch Kap. 2.6).

Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
----------------------------	-----------------------	--------	--------	------	-----------

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

➔ Bewertung des Ist-Zustandes

Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB hinsichtlich ihrer „Erheblichkeit“ bewertet. Der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen“ Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen.

Diese Bewertung kann in der Regel zugleich für die Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen werden. Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Einzelfall wird das Maß der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung zusätzlich mittels einer 5-stufigen Skala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch) bewertet. In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens außerdem auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

- ▶ erhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung
- ▷ unerhebliche (oder keine) nacht. Auswirkung / Beeinträchtigung
- + positive Auswirkung

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethode in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfanges getrennt nach den einzelnen Schutzgütern gemäß folgendem Vorgehen:

- verbal-argumentative Beurteilung für alle natürlichen Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- zusätzlich Ökopunkte-Bilanzierung für die natürlichen Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“; hierfür wird die Bewertungsmethode der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg verwendet.
- Die Bilanzierung für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ erfolgt demnach anhand der Biotoptypen (Anlage 2, Abschnitt 1 und Tabelle 1 der ÖKVO). Danach wird jedem vorkommenden Biotoptyp ein Ökopunkte-Wert zugewiesen. Hohe Punktwerte stehen dabei für eine hohe ökologische Wertigkeit, niedrige Zahlen für eine geringe ökologische Wertigkeit. Der Punktwert wird anschließend mit der Fläche, die der Biotoptyp einnimmt, multipliziert. Die so für jeden vorkommenden Biotoptypen ermittelten Punktwerte werden

summiert, sodass sich ein Gesamtwert der Bestandssituation ergibt. Ebenso wird ein Gesamtwert der Planungssituation ermittelt. Dazu muss zuvor abgeschätzt werden, welche Biotoptypen sich aufgrund der Planung vermutlich einstellen werden.

- Die Bilanzierung des Schutzguts „Boden“ erfolgt demnach anhand der Bodenfunktionen (Anlage 2, Abschnitt 3 und Tabelle 3 der ÖKVO). Dabei werden die vier Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit bewertet. Wie bei den Biotoptypen lässt sich ein Punktwert pro Flächeneinheit im Ist-Zustand sowie im Planzustand ermitteln.

Bei den Schutzgütern "Boden" und "Biotoptypen" ergibt die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert i. d. R. ein Defizit an Wertpunkten (Ausgleichsbedarf), das den Umfang der nötigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgibt.

Die Auswahl an möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist hier, in der Bauleitplanung, nicht auf die abschließende Maßnahmenauflistung der Ökokontoverordnung beschränkt. Ausgleichsmaßnahmen müssen aber auf jeden Fall eine aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvolle Aufwertung des Naturhaushaltes und / oder des Landschaftsbildes darstellen.

2.6 Datenbasis

Verwendete Daten

- Landesentwicklungsplan (LEP, Wirtschaftsministerium BW 2002)
- Regionalplan Südlicher Oberrhein (Regionalverband Südlicher Oberrhein, Stand Juni 2019)
- Landschaftsrahmenplan (Regionalverband Südlicher Oberrhein, Stand September 2013)
- Flächennutzungsplan 2004 (FNP, 13. Aktualisierung mit Einzeländerungen und Berichtigungen, Stand: Juni 17.06.2004, Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach)
- Rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Schlossäcker“ in der Fassung vom 06.05.2011
- Rechtskräftige Bebauungsplan „Vordere Schlossäcker“ in der Fassung vom 03.02.2012
- Fachplan Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg (Kartendienst LUBW, Stand 2020)
- Offenland-Biotopkartierung, FFH-Mähwiesenkartierung und Schutzgebietskulissen (Kartendienst LUBW; Abruf am 05.05.2021); Waldbiotopkartierung (FVA; Abruf am 05.05.2021)
- Geländebegehung am 03.11.2020 und 18.06.2021 (faktorgruen)
- Bodenkarte 1 : 50 000 (GeoLa BK 50), Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Hydrogeologische Einheiten 1 : 50 000 (GeoLa HK 50), Landes-

amt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

- Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg (ROSER, 2014)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, Datenlücken

Es bestand die Schwierigkeit, alle bestehenden Unterlagen zu den geltenden Bebauungsplänen samt möglicher nachträglicher Änderungen und Anpassungen zusammenzutragen und zu sichten. Außerdem musste nachvollzogen werden, welche Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wofür gelten und ob sie bereits umgesetzt worden sind.

3. Beschreibung städtebaulichen Planung

3.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

Ziele

Die Hornbach Baumarkt AG, Bornheim plant die Errichtung und Betrieb eines Bau-, Baustoff- und Gartenmarktes in Titisee-Neustadt. Der Markt soll mit einem neuen Verkaufskonzept unter dem Begriff „Hornbach Compact“ betrieben werden. Die Verkaufsfläche – also die vom Kunden zur Warenauswahl und Bezahlung betretene Fläche - wird bei rund 1.400 qm Verkaufsfläche liegen. Es ist eine Entwicklungsreserve von weiteren 400 m² zulässig.

Festsetzungen

- GRZ von 0,6, Überschreitung auf max. 0,8
- Errichtung von Dachteilen, dachübertragenden Oberlichtern und untergeordnete Bauteile technischer Anlagen dürfen eine max. Höhe von 12 m aufweisen
- Der Haupteingang darf eine Höhe von max. 12 m auf einer Breite von max. 24 m aufweisen
- Ein Werbepylon mit bis zu 15 m Höhe ist zulässig
- Folgende Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig: Abstellplätze für Warentransportwagen und Abstellplätze für Fahrräder (jeweils inkl. baulichem Witterungsschutz), Leuchtmasten bis max. 6 m Höhe, Einfriedungen durch transparente Metallzäune bis 3,0 m Höhe
- Pflanzgebotflächen (pfg 1) sind flächendeckend zu begrünen
- Pflanzung von Bäumen an den im Plan eingetragenen Standorten sowie an 12 weiteren Standorten auf der Grundstückshälfte zwischen Hauptgebäude und Straße
- Erhalt und ggf. Ersatz von bestehenden Gehölzen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs außerhalb der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen

3.2 Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

- Beseitigung von Vegetation
- Abgrabungen und Aufschüttungen

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Lagerflächen
- Schall- und Staubemissionen durch Baugeräte
- Anlagebedingt*
 - Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
- Betriebsbedingt*
 - Schallemissionen (Lärm) durch Kunden und Anlieferungen
 - Stoffemissionen/-immissionen (Stäube, Luftschadstoffe) durch Anfahrt von Kunden und Anlieferungen
 - Lichtemissionen durch Parkplatzbeleuchtung

3.3 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen

Um gemäß dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit nicht alle denkbaren, sondern nur die möglicherweise erheblichen nachteiligen Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix werden die o. g. Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet:

Dabei wird unterschieden zwischen

- (■) möglicherweise erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die vertieft geprüft werden müssen (siehe Kap. 6)

und

- (-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen, die als nicht erheblich einzustufen sind und nicht weiter geprüft werden.

Zusätzlich wird bei der Bewertung auch zwischen den einzelnen Projektphasen (Bau, Anlage und Betrieb) unterschieden, um die erheblichen Auswirkungen präzise festlegen zu können.

Tab. 2: Relevanzmatrix

	Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	Landschaftsbild / Erholung	Mensch - Wohnen	Kultur- / Sachgüter
Baubedingt							
Beseitigung von Vegetation	-	-	-	■	■	-	-
Abgrabungen und Aufschüttungen	■	-	-	-	■	-	-
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	■	-	-	■	-	-	-

Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	-	-	■	-	-	■	-
Erschütterungen	-	-	-	-	-	-	-
Schallemissionen (Lärm)	-	-	-	-	-	■	-
Anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme	■	■	-	■	■	-	-
Betriebsbedingt							
Schallemissionen durch das Vorhaben	-	-	-	■	-	■	-
Stoffemissionen (Stäube, Luftschadstoffe)	-	-	■	-	-	-	-
Lichtemissionen	-	-	-	■	-	-	-

4. Derzeitiger Umweltzustand

4.1 Vorbemerkung

Geltende Bebauungspläne Durch die zwei geltenden Bebauungspläne besteht im Plangebiet aktuell schon Baurecht und die Eingriffe in die Schutzgüter sind bereits ausgeglichen und zulässig. Die zulässige Bebauung wurde jedoch noch nicht entwickelt, weshalb Fläche des Plangebiets aktuell noch komplett unversiegelt und mit Grünland und Gehölzen bestanden ist. Es werden zur Information beide Umweltzustände (der aktuell tatsächlich im Gelände zu findende und der laut aktuellem Planungsrecht geltende) im Folgenden aufgeführt.

4.2 Fläche

Flächen / -nutzungen Die aktuell geltenden Bebauungspläne sehen für diesen Bereich eine GE-Fläche vor mit einer GRZ von 0,6, die durch Nebenanlagen auf max. 0,8 überschritten werden darf.

Das Plangebiet ist zum momentanen Zeitpunkt unbebaut und umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha zwischen B31 und Bahntrasse. Die Fläche wird aktuell überwiegend als Grünland genutzt.

4.3 Boden

Bestandsdarstellung / Bestandsbewertung (→) Nach den geltenden Bebauungsplänen ist der Boden im Plangebiet aktuell bereits zu 80% durch Bebauung überprägt. Die Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen versiegelt. Die übrigen 20% der Fläche sind als Grünfläche ausgewiesen. Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt

Tatsächlich ist der Boden im Plangebiet aktuell noch unversiegelt und unbeeinträchtigt. Die Bodenfunktionen der beiden im Plangebiet vorhandenen Bodentypen (Braunerde aus würmzeitlichen Terrassenschottern und Braunerde, humose Braunerde und Podsol aus Moränensediment) werden insgesamt mit mittel bewertet (2,17 bzw. 1,83).

- Die Eingriffe in den Boden durch die geltenden Bebauungspläne sind bereits ausgeglichen. Nach aktuellem Planungsrecht ist im Plangebiet bereits 80% der Bodenfläche versiegelt.

4.4 Wasser

Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)

Grundwasser

Durch die aktuell bereits zulässige Versiegelung von 80% der Fläche trägt das Plangebiet aktuell gar nicht (versiegelte Fläche) oder nicht nennenswert (wasserdurchlässig befestigte Fläche) zur Grundwasserneubildung bei.

Die unversiegelt verbleibenden 20% der Fläche versickern nicht viel mehr, da das Plangebiet auf Sedimenten der Schwarzwaldverglescherung (einschl. Karbidung) mit einer Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit liegt.

- Das Grundwasser hat im Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Oberflächengewässer

Die Gutach fließt in ca. 100 m Entfernung nordöstlich außerhalb des Plangebiets vorbei.

- Oberflächengewässer haben eine mittlere Bedeutung im Plangebiet.

Hochwasser / Überflutungsflächen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasser und Überflutungsflächen.

- Plangebiet ohne Bedeutung für den Hochwasserschutz

Quell- / Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Quell- und Wasserschutzgebieten.

- Plangebiet ohne Bedeutung hinsichtlich Quell- / Wasserschutzgebiete.

4.5 Klima / Luft

Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)

Lokalklima

Das Plangebiet liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, in rund 846 m Höhe ü. NHN. Die dort herrschenden Winde wehen vor allem von Nordwesten und Westen (siehe Abb. 8). Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein, Teilkarte Schutzgut Klima und Luft (siehe Abb. 4), weist auf die mittlere Bedeutung dieses Schutzguts hin. Durch die Lage zwischen B31 und Bahntrasse am Ortsrand von Neustadt ist das Plangebiet durch den Verkehr vorbelastet. Von der laut aktueller Planung bereits zu 80% bebauten Fläche geht an heißen Tagen eine gewisse Wärmeabstrahlung aus. Die festgesetzten Bäume und randlichen Grünflächen entlang der Gutach vermindern diese Wirkung bis zu einem gewissen Grad

Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Fläche noch unversiegelt und produ-

ziert durch Verdunstung Kaltluft, was der Umgebung Gute kommt.



Abb. 8: Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken (roter Umrandung: Lage Plangebiet)

→ Durch die zulässige Versiegelung besteht eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Auswirkungen des Klimawandels

Aufgrund der Lage ist mit keiner Anfälligkeit gegenüber klimatischen Veränderungen zu rechnen. Sommerliche Hitzeereignisse können durch die umliegenden, sich südlich und westlich anschließenden Freiflächen (Kalt- und Frischluftproduktion) ausgeglichen werden.

Emissionen

Das Plangebiet liegt süd-/südöstlich von Neustadt zwischen B31 und Bahntrasse. Daher kommt es erhöhten Emissionen durch den Straßenverkehr. Diese reichen teilweise bis ins Plangebiet. Die CO-Emissionen laut LUBW Bezugskarte 2014 sind mittelhoch (5.000 - 10.000 kg bzw. 10.000-25.000 kg pro Jahr).

→ Planungsrechtlich gesehen ist das Gebiet bereits versiegelt und hat somit eine geringe Bedeutung.

4.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.6.1 Pflanzen und Biotoptypen

Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)

Biotoptypen

Bei den laut geltenden Bebauungsplänen vorhandenen Biotoptypen handelt es sich um weit verbreitete Biotoptypen der Siedlung. Versiegelte Verkehrsfläche, Gebäude, wasserdurchlässig befestigte Parkplätze, kleine Grünflächen und Einzelbäume. Im Nordosten schließt sich an die zulässige Bebauung eine Hecke aus heimischen Gehölzen an, die zur Ortsrandeingrünung dient und zudem eine ökologische Ausgleichsmaßnahme ist.

Die Begehung im Sommer 2021 ergab, dass sich aktuell im Plangebiet große, durch Mahd genutzte Grünlandflächen, sowie einzelne Gehölze und eine Birkenreihe befinden. Im Südosten sind magere Böschungsbereiche zu finden. Die vorgefundenen Biotoptypen stimmen nur teilweise mit denen überein, die im Zuge der Aufstellung der geltenden Bebauungspläne erfasst wurden. Die im mittleren Bereich befindliche Grünlandfläche wurde im Bebauungsplan "Vordere Schlossäcker" als Bolzplatz mit Rasenfläche kartiert. Diese hat sich durch fehlende Düngung und extensive Mahd mittlerweile zu einer montanen Magerwiese (FFH LRT 6520 Berg-Mähwiese) entwickelt. Der im bestehenden Bebauungsplan bereits erfasste Magerrasen im südlichen Böschungsbereich konnte bei der Kartierung 2021 bestätigt werden.

→ Die Biotoptypen im Plangebiet haben eine mittlere bis hohe Bedeutung

Pflanzenarten von besonderer Bedeutung

Im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen im Jahr 2021 wurden auch etwaige Vorkommen seltener und / oder gefährdeter Pflanzensippen mit berücksichtigt. Es wurden jedoch keine seltenen und / oder gefährdeten Pflanzen im Plangebiet angetroffen, die nicht bereits in den Umweltberichten zu den geltenden Bebauungsplänen berücksichtigt wurden.

→ Die Pflanzenarten im Plangebiet haben eine geringe Bedeutung

4.6.2 Tiere

*Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)*

Durch die bereits großflächig versiegelte Fläche bietet das Plangebiet keinen bedeutenden Lebensraum für Tierarten. Es finden sich dort einzelne, weit verbreitete und siedlungstolerante Arten, die dort zumindest einen Teillebensraum haben (z.B. Stadtauben)

→ Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

4.7 Landschaftsbild und Erholungswert

*Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)*

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 155, im Hochschwarzwald, innerhalb der Großlandschaft Schwarzwald (Nr. 15). Der Hochschwarzwald ist der tektonisch am höchsten herausgehobene südlichste Teil des Schwarzwalds, der mit dem Feldberg bis auf 1493 m über NN aufsteigt. Die naturräumliche Einheit, ist durch ihren freiliegenden kristallinen Untergrund, sowie durch ihr rheinorientiertes Gewässernetz und eine hohe Reliefenergie gekennzeichnet. Nach Osten geht der Hochschwarzwald in den Südöstlichen Schwarzwald (Naturraum 155) über, der sich insbesondere durch die danubische Orientierung seiner Flüsse (Richtung Donau/Schwarzes Meer) auszeichnet.

Das Plangebiet liegt westlich von Titisee-Neustadt zwischen B31 und Bahntrasse in ca. 100 m Entfernung zur Gutach. Die Fläche ist nach

den aktuell geltenden Bebauungsplänen zu 80% versiegelt und mit Gewerbebauten bestanden. Umliegend befinden sich südlich vor allem der B31 naturnahe Strukturen (FFH-Mähwiese, Magerrasen, Feuchtbiotope, Feldhecke). Das Plangebiet füllt die Lücke zwischen B31 und Bahntrasse und erweitert somit optisch das Gewerbegebiet von Titisee-Neustadt.

Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein, Teilkarte Schutzgut Landschaftsbild und Erholung (siehe Abb. 5), weist auf die prinzipiell mittlere Bedeutung dieses Schutzgutes im Plangebiet hin, welches allerdings im Lärmkorridor längs Hauptstraßen, Haupteisenbahnstrecken sowie im Umfeld gewerblicher Emittenten liegt.

→ Der Bestandwert des Schutzgutes Landschaftsbild ist durch die aktuell bereits zulässige Bebauung als gering zu betrachten.

Erholungswert

Das Plangebiet ist durch seine aktuell bereits zulässige Bebauung und aufgrund der Lage zwischen B31 und Bahntrasse uninteressant für die Naherholung. Ein betreten des Geländes für Spaziergänger ist theoretisch möglich. Zudem führt ein asphaltierter Feldweg neben der B31 entlang und bietet einen Blick auf das Plangebiet.

→ Der Erholungswert der Landschaft ist als gering zu bewerten.

4.8 Mensch

*Bestandsdarstellung /
-bewertung*

Lärmemissionen

Durch die Lage zwischen B31 und Bahntrasse besteht im Plangebiet ein gewisses Maß an Lärmvorbelastung. Durch die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet ist zudem ein gewisses Kontingent an Lärm zulässig.

Luftschadstoffemissionen

Es besteht eine geringe Vorbelastung durch die Lage zwischen B31 und Bahntrasse.

Geruchsemissionen

Es besteht keine Vorbelastung.

4.9 Kultur- und Sachgüter

*Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)*

→ Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

5. Grünordnungsplanung

5.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept

Ausgangssituation

Im Plangebiet gelten aktuell zwei Bebauungspläne. Ca. 75% des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Sondergebiet Hornbach-Compact / Schloßäcker“ überschneiden sich mit dem bestehenden Bebauungs-

plan „Vordere Schloßäcker“. Aus diesem Grund sind die grünordnerischen Vorschriften zum Großteil aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, wurden jedoch an die Anforderungen des Vorhabens angepasst. Beispielsweise wurde die Lage der zu pflanzenden Bäume neu festgelegt.

<i>Übergeordnete Konzeption</i>	Ziel ist die ausreichende Durchgrünung des Plangebiets, was gerade im Hinblick auf die großen versiegelten Flächen von Bedeutung ist. Die Flächenversiegelung von bis zu 80% war bereits vor dem aktuellen Bebauungsplanverfahren zulässig, weshalb aktuell bereits ein Grünordnungskonzept existiert. Dieses wurde nun auf den neuen Bebauungsplan angepasst.
<i>Pflanzbindungen und -gebote</i>	Die Durchgrünung des Plangebiets wird durch Einzelbaumpflanzungen sowie durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen für einzelne im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen erreicht.
<i>Verkehrsflächen</i>	Es werden die notwendigen Parkflächen geschaffen, die durch einen entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung festgelegt werden. Auch Abstellflächen für Fahrräder und Einkaufswagen werden eingeplant.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

<i>Maßnahme 1</i>	<p>Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind bestehende Gehölze außerhalb der vorhabenplangemäß zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und im Abgangsfall gleichartig nachzupflanzen (pfb 1 in der Planzeichnung).</p> <p>▷ Umsetzung als Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
<i>Maßnahme 2</i>	<p>Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit Stauden und Gräsern (mind. 50 %) und Kleingehölzen (max. 50%) flächendeckend zu begrünen (pfg 1 in der Planzeichnung).</p> <p>▷ Umsetzung als Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
<i>Maßnahme 3</i>	<p>An den im Plan eingetragenen Standorten sowie an 12 weiteren Standorten auf der Grundstückshälfte zwischen Hauptgebäude und Straße sind standortgerechte Hochstämme (StU 20/25 cm) einheimischer Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind wahlweise folgende Sorten zu verwenden: Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>). Von den im Planteil eingetragenen Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden (pfb 2 in der Planzeichnung).</p> <p>▷ Umsetzung als Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>

6. Prognose der Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

6.1 Fläche

Orientierungsmaßstab

Mit dem aus der EU-Richtlinie 2014/52/EU im Jahr 2017 in das Baugesetzbuch übernommenen Schutzgut „Fläche“ sollen in Umweltverträglichkeitsprüfungen die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch untersucht werden. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sieht als Ziel für das Jahr 2020 vor, die Flächeninanspruchnahme (Siedlung und Verkehr) auf 30 ha/Tag zu reduzieren.

Bei dem aktuell (2021) hohen Siedlungsentwicklungsbedarf von ca. 58 ha/ Tag kann das genannte Ziel nur durch eine hohe Effizienz in der Flächennutzung (und nur zu einem späteren Zeitpunkt) erreicht werden. Eine hohe Effizienz kann erreicht werden durch:

- Innenentwicklung
- Wiedernutzbarmachung vormals baulich beanspruchter Flächen
- hohe bauliche Dichte (bei gleichzeitig hinreichenden und qualitativ durchgrüntem Freiflächen)

Der Zielwert (30 ha/Tag) ist bei der Wohnbauentwicklung in etwa mit einem Orientierungswert für eine Mindestnutzungsdichte von etwa 60-65 Wohneinheiten je Hektar erreichbar. Eine solche Mindestnutzungsdichte lässt sich annäherungsweise mit einer 3-geschossigen Blockbebauung (einschließlich hinreichenden und qualitativ durchgrüntem Freiflächen) realisieren.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die Fläche ist offiziell bereits als Gewerbegebiet bebaubar. Es handelt sich daher nicht um die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland, sondern es erfolgt lediglich die Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet. Die zulässige versiegelbare Fläche bleibt gleich, es erfolgt kein weiterer Flächenverbrauch.

▷ keine erheblichen Umweltauswirkungen

Minimierungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Nicht notwendig

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.2 Boden

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die bislang in den zwei bestehenden Bebauungsplänen festgelegten Grundflächenzahlen für die zulässige Versiegelung liegt jeweils bei 0,6 mit einer maximal zulässigen Überschreitung bis 0,8. Dies deckt sich mit der für den neuen Bebauungsplan vorgesehenen GRZ. Es kommt daher zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden.

▷ keine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze

Kompensation im Plangebiet

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen nötig. Die Eingriffe sind durch die Maßnahmen des bislang geltenden Bebauungsplans ausgeglichen.

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.3 Wasser

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Im Vergleich zu der aktuell bereits zulässigen Bebauung im Plangebiet ergeben sich durch den neuen Bebauungsplan keine nennenswerten Änderungen für das Schutzgut.

▷ keine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze

Kompensation im Plangebiet

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen nötig. Die Eingriffe sind durch die Maßnahmen des bislang geltenden Bebauungsplans ausgeglichen.

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.4 Klima / Luft

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Wie im bereits gültigen Bebauungsplan ermöglicht auch der neue Bebauungsplan eine relativ großflächige Versiegelung. Es kommt jedoch im direkten Vergleich zu keiner zusätzlichen Versiegelung und somit keiner zusätzlichen Belastung von Luft und Klima durch Wärmestrahlung. Auch hinsichtlich Verkehr ist mit keiner zusätzlichen Belastung zu rechnen.

▷ keine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht notwendig

Kompensation im Plangebiet

- Einzelbaumpflanzungen
- Anlegen von neuen Grünstrukturen (Pflanzfläche mit Stauden, Gräsern, Kleingehölzen) im Plangebiet

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

6.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Im Vergleich zu der aktuell bereits zulässigen Bebauung im Plangebiet wird durch den neuen Bebauungsplan nicht mehr Lebensraum für Pflanzen in Anspruch genommen. Es ergibt sich durch den neuen Bebauungsplan keine nennenswerten Änderungen für das Schutzgut.

	▷ keine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	Nicht notwendig
<i>Kompensation im Plangebiet</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbaumpflanzungen • Anlegen von neuen Grünstrukturen (Pflanzfläche mit Stauden, Gräsern, Kleingehölzen) im Plangebiet
<i>Fazit</i>	Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.5.2 Tiere

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	Im Vergleich zu der aktuell bereits zulässigen Bebauung im Plangebiet wird durch den neuen Bebauungsplan nicht mehr Lebensraum für Tiere in Anspruch genommen. Auch sind durch den neuen Bebauungsplan keine anderen Arten als bislang betroffen. Es ergibt sich durch den neuen Bebauungsplan keine nennenswerten Änderungen für das Schutzgut.
	▷ keine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres
<i>Kompensation im Plangebiet</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbaumpflanzungen • Anlegen von neuen Grünstrukturen (Pflanzfläche mit Stauden, Gräsern, Kleingehölzen) im Plangebiet
<i>Fazit</i>	Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.5.3 Spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)

<i>Relevanzprüfung</i>	<p>Es wurden für beide bestehenden Bebauungspläne (Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“) Untersuchungen bezüglich geschützter Tierarten gemacht. Als relevante Artengruppen wurden Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Schmetterlinge identifiziert und für beide Bebauungsplangebiete genauer untersucht. Im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact / Schlossäcker“ wurden daher keine gesonderten Untersuchungen durchgeführt. Es wurde die Umsetzung der Maßnahmen geprüft, sowie die Ergebnisse des Monitorings. Es wurden daraus notwendige Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung zu Kreuzotter und Schlingnatter wurde wegen der bereits einige Jahre alten Grundlagenerfassungen auf Aktualität überprüft. Dazu wurden die vorhandenen Unterlagen gesichtet sowie eine Übersichtskartierung zum Zustand des Eingriffsgebiets und der Ausgleichsflächen durchgeführt, um zu beurteilen, ob die bisherigen Daten und Maßnahmenkonzepte ausreichen oder ggf. auf Basis neuer Erfassungen zu aktualisieren sind. Dazu wurde auch die Populationsentwicklung abgeprüft und die bereits umgesetzten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen dahingehend in Augenschein genommen, ob ihre Funktion entsprechend der</p>
------------------------	---

Zielsetzung erfüllt ist bzw. ob Aufwertungspotenzial besteht.

Untersuchungen

Für beide bestehenden Bebauungspläne („Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“) wurden entsprechende Kartierungen/Begehungen durchgeführt. Im Bebauungsplangebiet „Hintere Schlossäcker“ wurden hauptsächlich allgemein verbreitete Vogelarten kartiert, Arten der Roten Liste wurden lediglich als Nahrungsgäste festgestellt. Es wurden zudem diverse Schmetterlings- und Heuschreckenarten kartiert, einige davon stehen auf der Roten Liste Baden-Württembergs. Die Reptilienkartierung ergab die Anwesenheit von nicht streng geschützten Waldeidechsen. Die Auswertung von bestehenden Untersuchungen ergab zudem, dass das Plangebiet zumindest teilweise Lebensraum für die Kreuzotter darstellt.

Die faunistischen Untersuchungen für den Bebauungsplan „Vordere Schlossäcker“ ergab, dass außer der Schlingnatter keine streng geschützten Arten (Brutvögel oder andere Tier-, sowie Pflanzenarten) im Plangebiet vorkommen. Zudem ist gesichert, dass die besonders geschützte Kreuzotter im Plangebiet lebt.

Zur Einschätzung der aktuellen Lage wurde folgendermaßen vorgegangen: Die für die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“ und „Hintere Schlossäcker“ vorliegenden Daten (Umweltberichte, Monitoringberichte, Planungsrechtliche Festsetzungen, Stellungnahmen, Aktennotizen, Planzeichnungen etc.) wurden gesichtet. Zudem fanden Abstimmungen mit der Stadt Titisee-Neustadt und Rücksprachen mit dem das Monitoring der Reptilien-Populationen durchführende Büro für Landschaftsökologie Laufer statt. Am 20.04.2021 und 07.07.2021 wurden das aktuelle Eingriffsgebiet und alle zum Ausgleich festgesetzten Maßnahmenflächen aufgesucht und beurteilt.

Ergebnisse

Insgesamt wurden die Ausgleichsmaßnahmen wie vorgesehen durchgeführt bzw. befinden sich baubegleitend in der Umsetzung. Bei der Übersichtsbegehung wurden einzelne Defizite identifiziert (derzeit noch fehlende Strukturen wie Verstecke, Sonnenplätze, Winterquartiere und Nahrungspotenzial, beeinträchtigender Gehölzaufwuchs, Isolation der Fläche), deren Behebung bereits zugesichert wurde bzw. in Abstimmung mit dem Baufortschritt vorgesehen ist. Auf allen Flächen sind jährliche Pflegemaßnahmen reptilienfreundlich durchzuführen. Auch laut Kurzbericht vom BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE LAUFER (2021) erfüllen die einzelnen Teilflächen die vorgesehene ökologische Funktion für Reptilien soweit derzeit möglich. Die weitere Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen sollte jährlich dokumentiert werden, um Pflege- bzw. Nachbesserungsbedarf identifizieren und Defizite schnell entgegenwirken zu können.

Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen

Es ist im Plangebiet weiterhin mit Schlingnatter und Kreuzottern zu rechnen. Das entsprechende Maßnahmenkonzept liegt bereits vor (Umweltberichte für die bestehenden Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“):

- Errichtung von Schlangenbarrieren entsprechend der Vorgaben der Umweltberichte

- Ausbringen von künstlichen Verstecken in den künftigen Baubereichen, schonende Entfernung von Aufwuchs, um den Bereich für die Arten unattraktiv zu machen
- Umsiedeln von im Baugebiet befindlichen Kreuzottern und Schlingnattern in gut geeignete Bereiche der Ausgleichsflächen
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, die die aufgeführten Maßnahmen koordiniert
- Regelmäßige Wartung der bestehenden Barrieren: Kontrolle auf Undurchlässigkeit, Entfernung von Vegetation

Fazit Bei Beachtung und Durchführung der genannten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

6.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen Durch den zulässigen, bis zu 15 m hohen Werbeflyon entsteht eine gewisse Fernwirkung. Vor dem Hintergrund der direkten und weiteren Umgebung (B 31, Bahnstrecke, Gewerbegebiet) ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Im aktuell gültigen Rechtsplan "Vordere Schlossäcker" ist eine Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig, künftig werden nur noch 9 m zulässig sein. Bezüglich des Landschaftsbildes treten durch den neuen Bebauungsplan somit weniger Beeinträchtigungen ein als bislang zulässig waren.

▷ keine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Nicht notwendig

Kompensation im Plangebiet • Einzelbaumpflanzungen

Fazit Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.7 Mensch

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen Die Bebauung mit gewerblichen Bauten ist aktuell bereits zulässig. Die Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet bringt keine zusätzlichen, neuen Beeinträchtigungen mit sich. Die zu erwartenden Lärmwerte des geplanten Baumarktes bleiben voraussichtlich unter den bisher zulässigen Grenzwerten des Gewerbegebietes.

▷ keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Nicht notwendig

Fazit Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.8 Kultur- und Sachgüter

Darstellung und Bewertung Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

der Auswirkungen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

Naturpark

In Kapitel 2.3 wurde festgestellt, dass das Plangebiet komplett im Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6) liegt. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele kann jedoch ausgeschlossen werden. Naturparks sind großräumige Gebiete mit besonderer Erholungseignung oder mit besonderer Bedeutung für die Regionalentwicklung. Sie verbinden außerdem die Anforderungen von Natur- und Landschaftsschutz und Erholungssuchenden. Die Entwicklung dieses Bebauungsplans steht diesen Zielen nicht im Weg.

6.10 Abwasser und Abfall

Darstellung der Auswirkungen

Es fallen gewisse Mengen an Abwasser (v.a. Niederschlagswasser) und Abfall an, hier vor allem Verpackungsabfälle. Diese gehen jedoch voraussichtlich nicht über das für solche Märkte übliche Maß hinaus.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Anschluss des Gebietes an die bestehenden Ver- und Entsorgungsstrukturen

6.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien

Es besteht das Potential der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen.

Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung

Die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

6.12 Wechselwirkungen

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

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

6.13 Störfallbetrachtung

Es sind keine Störfälle zu erwarten.

6.14 Kumulation

Kumulationswirkungen, die über das bisher bekannte und in den bereits geltenden Bebauungsplänen behandelte Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

7. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bisherige Bilanzierung

Es wurden für alle bisher zulässigen Eingriffe bereits Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die bisher zulässige Versiegelung liegt bei einer GRZ von 0,6, die auf maximal 0,8 durch Nebenanlagen überschritten werden darf. Die laut dem neuen Bebauungsplan „Hornbach-Compact/ Schlossäcker“ maximal zulässige Versiegelung beträgt ebenfalls max. 0,8 inkl. Nebenanlagen. Es ist daher in Zukunft nicht mehr Versiegelung zulässig als es bereits jetzt der Fall ist. Die Eingriffe sind alle bereits zulässig und bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen aus den gültigen Bebauungsplänen ausgeglichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

FFH-Berg-Mähwiesen

Es wurden im Plangebiet auf 5.855 m² laut FFH-Richtlinie geschützte Berg-Mähwiesen kartiert (FFH-LRT 6520, Biotoptyp 33.44 Montane Magerwiese mittlerer Standorte, siehe Karte im Anhang). Berg-Mähwiesen sind durch montan verbreitete Pflanzenarten gekennzeichnet und ist eine mittelhochwüchsige Wiese in sub- bis hochmontaner Lage. Die Schicht der Unter- und Mittelgräser ist gut ausgebildet, oft ist sie mit hochwüchsigen Stauden bestanden. Sie kommt auf nicht bis mäßig gedüngten Standorten mit einer ausgeglichenen Wasserversorgung vor und wird ein- bis zweimal jährlich gemäht. Sie enthält u.a. folgende Arten: *Knautia arvensis*, *Meum athamaticum*, *Phyteuma nigrum*, *Centaurea jacea*, *Alchemilla monticola* und *Luzula campestris*.

Diese Berg-Mähwiese hat sich erst entwickelt, nachdem der aktuell bereits bestehende Bebauungsplan rechtskräftig wurde. Die Mähwiese ist daher noch nicht an anderer Stelle ersetzt worden. Der Ausgleich von FFH-LRT muss gleichartig und mindestens im gleichen Flächenumfang erfolgen.

8. Ersatz für FFH-Mähwiese

Flächen

Die 5.855 m² der FFH-Bergmähwiese müssen im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle ersetzt werden. Geeignete Flächen dafür befinden sich südöstlich von Titisee-Neustadt unterhalb der Gutachtal-Brücke auf Teilen der Flurstücke Nr. 911, 911/1 und 934/23. Die Flächen sind in drei Teilflächen unterteilt (siehe Abb. 9):

- Fläche 1: Flst. Nr. 911/1 und 934/23, ca. 2.850 m²
- Fläche 2: Flst. Nr. 911 (Norden), ca. 1.100 m²
- Fläche 3: Flst. Nr. 911 (Süden), ca. 2.000 m²

Insgesamt ergibt sich aus den drei Teilflächen eine Gesamtfläche von rund 5.950 m², die überplante Bergmähwiese kann also vollständig ersetzt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Titisee-Neustadt und werden aktuell verpachtet. Der Pächter ist über das Vorhaben informiert und übernimmt die Pflege der Flächen. Die Maßnahme ist rechtlich durch einen Vertrag zu sichern.

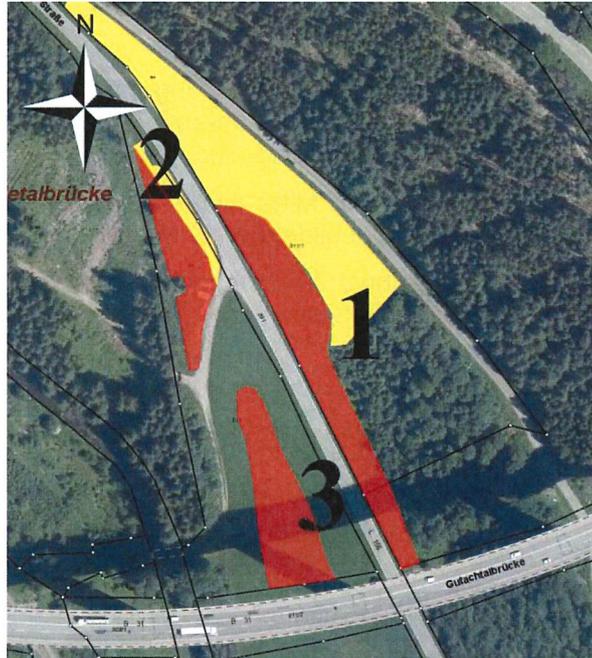


Abb. 9: Übersicht über die Flächen für den Mähwiesenausgleich. Rot = Zukünftige Mähwiesenflächen, gelb = aktuell bereits FFH-Bergmähwiese.

Erstanlage

Initialansaat: Auf jeder Teilfläche ist mittig ein 50 m langer und 5 m breiter Streifen als Saatbett für eine Initialsaat zu bereiten. Dafür ist der Streifen zu mähen, das Mahdgut abzuräumen und der Boden mehrfach mit einem Pflug (oder Kreiselegge, Rototiller) zu bearbeiten. Anschließend wird Mahdgut von einer möglichst nahegelegenen FFH-Bergmähwiesen-Spenderfläche aufgebracht. Frisches Mahdgut ist hier getrocknetem vorzuziehen, Gewinnung des Spendersaatguts ca. Mitte Juni mit sofortiger Übertragung). Nach zwei Tagen ist das Spendermahdgut auf dem Ansaatstreifen zu wenden, damit mehr Samen ausfallen. Um besseren Bodenschluss zu erzeugen, sind die Saatflächen zu walzen. Zur Unterdrückung von Unkraut ist die Saatfläche bei einer Bestandshöhe von 15 cm einem Schröpfschnitt zu unterziehen (bei Saatgutübertragung Mitte Juni ca. Ende September).

Die umgebenden Bereiche der Teilflächen außerhalb des Saatstreifens sind im Jahr der Erstanlage ebenfalls einem Schröpfschnitt zu unterziehen. Dieser findet zwischen Mitte und Ende April statt. Zwei weitere Schnitte in diesem Jahr erfolgen Ende Juni – Ende Juli und 6 – 8 Wochen später, spätestens Ende September.

Pflege: Jahr 1 – 3 (bis max. 6)

In den ersten 3 - 6 Jahren nach der Ansaat werden zur Ausmagerung drei Schnitte durchgeführt (inkl. Abtragen des Mahdguts):

1. Schnitt (Schröpfschnitt): April

2. Schnitt: Ende Juni – Ende Juli (orientierend an Blüte der bestandsbildenden Gräser)
3. Schnitt: 6 – 8 Wochen nach 2. Schnitt, spätestens Ende September

Im Zuge des Monitorings wird geklärt, wann die Wiese ausreichend ausgemagert ist und ab welchem Jahr der Schröpfschnitt entfallen kann.

Pflege: Folgejahre

Nach erfolgter Ausmagerung und Etablierung der gewünschten Arten werden in den Folgejahren lediglich zwei Schnitte durchgeführt (inkl. Abtragens des Mahdguts):

1. Schnitt: Mitte Juni – Mitte Juli (orientierend an Blüte der bestandsbildenden Gräser)
2. Schnitt: Mindestens 6 – 8 Wochen nach 1. Schnitt, spätestens Ende September

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Monitoring CEF-Maßnahmen Reptilien

Das Monitoring der CEF-Maßnahmen für die Reptilien ist gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan „Vordere Schlossäcker“ weiterzuführen und zu dokumentieren.

Monitoring Ersatz FFH-Mähwiesen

Es ist ein Monitoring für die Ersatzflächen für die FFH-Mähwiesen durchzuführen. Die Flächen sind dafür im 1., 3., 5., 7. und 10. Jahr nach der Herstellung einmal im Jahr vor der 1. Mahd (bzw. in den Jahren mit Schröpfschnitt nach dem Schröpfschnitt) zu begehen und hinsichtlich ihrer Vegetationsentwicklung und Pflegezustand zu beurteilen. Die Ergebnisse sind in einem Monitoringbericht zu dokumentieren. Es sind zudem, wenn notwendig, Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Fläche zu machen. Der Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

10. Planungsalternativen

10.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Planungsstandes bestehen. Das Gebiet würde kurz- bis mittelfristig mit den zulässigen Gewerbebauten bebaut werden.

10.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Verkehrsanbindung mit Zufahrt zum Gelände aus Richtung Südosten ist durch die dort vorhandene Kreuzungssituation nicht möglich.

Theoretisch gäbe es die Möglichkeit, die Gebäude in einen Bereich

(südöstlich oder nordwestlich) des Plangebietes zu verlegen und Parkplätze und Verkehrsflächen in den übrigen Bereich. Dagegen spricht jedoch die dann schlechtere Erreichbarkeit der Gebäude für die Anlieferung.

11. Zusammenfassung

<i>Aufgabenstellung</i>	Am südwestlichen Rand von Titisee-Neustadt ist der Bau eines Hornbach-Compactmarktes mit einem neuen Verkaufssystem geplant. Dafür müssen die im Plangebiet bereits geltenden Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“ in diesen Bereichen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden. Die hier ausgewiesenen Gewerbegebiete werden, um einen großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen, in ein Sondergebiet umgewandelt. Der hiermit vorliegende Umweltbericht mit Grünordnungsplan behandelt die betroffenen Umweltbelange. Es wird außerdem geprüft, ob durch den neuen Bebauungsplan zusätzliche, Eingriffe zulässig sind, die ausgeglichen werden müssen.
<i>Vorhabenbeschreibung</i>	In Titisee-Neustadt soll ein Hornbach-Compactmarkt angesiedelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit den Geltungsbereichen der gültigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker/ Anbindung Unterstadt“ und „Hintere Schlossäcker“. Diese Pläne weisen ein Gewerbegebiet (GE) aus. Da der Baumarkt als großflächiger Einzelhandel eingestuft wird, muss somit eine Änderung der bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiet in ein Sondergebiet erfolgen. Es werden Parkplätze gebaut, sowie ein großes Gebäude, welches ein Warmlager, die Ausstellung und einen Baustoffbereich enthält. Zusätzlich wird es dann noch an das Gebäude angrenzend einen freiliegenden Baustoffbereich geben, sowie einen nicht überdachten Gartenzubehörbereich.
<i>Ausgangszustand</i>	Aktuell gelten im Plangebiet bereits zwei Bebauungspläne, die direkt aneinander grenzen: Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker/ Anbindung Unterstadt“ und der Bebauungsplan „Hintere Schlossäcker“. Eine Überbauung der Fläche ist daher aktuell bereits mit einer GRZ von 0,6 (mit einer Überschreitung durch Nebenanlagen auf max. 0,8) zulässig.
<i>Umweltbezogene Auswirkungen der Planung</i>	Durch die aktuell bereits gültigen Bebauungspläne ist der überwiegende Teil der Auswirkungen (z.B. Bodenversiegelung, Überbauung von Biotoptypen, Gehölzrodungen) bereits in den Planverfahren behandelt worden. Über das bereits zulässige Maß hinaus geht nur der künftig zulässige Werbepylon von max. 15 m Höhe. Dieser wird über eine größere Distanz hin sichtbar sein, jedoch keine erheblichen Auswirkungen haben.
<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Gehölzrodungen zwischen dem 01. März und 30. September • Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
<i>Grünordnerische Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbaumpflanzungen

<i>men (intern)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Grünstrukturen • Anlage neuer Grünstrukturen
<i>Eingriffsbilanzierung</i>	In beiden aktuell bereits geltenden Bebauungsplänen gilt eine GRZ von 0,6 mit einer max. Überschreitung durch Nebenanlagen auf 0,8. Dies gilt auch für den neuen Bebauungsplan „Hornbach-Compact/Schlossäcker“.
<i>Monitoring</i>	<p>Die im Gutachten von FrInaT vom 21.07.2021 beschriebenen Maßnahmen des Artenschutzes sind umzusetzen und der Erfolg mittels eines wie im Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Vordere Schlossäcker“ festgelegten Monitorings zu dokumentieren.</p> <p>Es ist außerdem ein Monitoring für den Ersatz der FFH-Mähwiese durchzuführen. Es sind dazu im 1., 3., 5., 7. und 10. Jahr nach der Herstellung Flächenbegehungen durchzuführen um den Erfolg der Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren oder ggf. Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Verbesserung des Zustandes führen.</p>
<i>Artenschutz</i>	<p>Der Artenschutz wurde in den bestehenden Bebauungsplänen bereits umfangreich bearbeitet. Es wurden Maßnahmen für Schlingnatter und Kreuzotter geplant und bereits teilweise umgesetzt. Bei der für den Bebauungsplan „Hornbach-Compact/Schlossäcker“ durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass es noch vereinzelt Mängel gibt, deren Behebung bereits zugesagt wurde. Die in dem Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker/ Anbindung Unterstadt“ vom Büro Brinkmann festgelegten Ausgleichsmaßnahmen haben weiterhin Bestand und müssen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen umgesetzt werden.</p> <p>Durch den neuen Bebauungsplan „Hornbach-compact/Vordere Schlossäcker“ kommt es zu keinen neuen artenschutzrechtlichen Konflikten, die bislang noch nicht bekannt und behandelt waren.</p>
<i>Fazit</i>	Bei Berücksichtigung und Umsetzung aller genannter Maßnahmen (grünordnerische, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführung des Monitorings) verbleiben nach der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.



Stadt Titisee-Neustadt

Bebauungsplan "Sondergebiet Hornbach-Compact/ Schlossacker"

Biotypen Bestand (Erfassung: Juni 2021)

-  Geltungsbereich
-  Bestandsbäume
- Biotyp**
-  21.41 Anthropogene Gesteinshalde
-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
-  33.44 Montane Magerwiese mittlerer Standorte
-  35.35 Landreitgras-Bestand
-  36.42 Flügelginsterweide
-  41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
-  58.13 Sukzessionswald aus kurzlebigen Bäumen
-  60.25 Grasweg

0 15 30 Meter



faktorgrün 79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
 78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
 Partnerschaftsgesellschaft mbB 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
 Landschaftsarchitekten bdla 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
 Beratende Ingenieure www.faktorgruen.de

Projekt: **Bebauungsplan "Sondergebiet Hornbach-Compact/ Schlossacker"**

Planbez.: **Biotypen Bestand (Erfassung: Juni 2021)**

Maßstab 1:800	Bearbeiter AU	Datum 10.08.2021
---------------	---------------	------------------

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community