FrInaT
Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH

FrInaT GmbH Dunantstraße 9 · D -79110 Freiburg

faktorgruen
Landschaftsarchitekten bdla Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Merzhauser Straße 110
79100 Freiburg

Geschäftsführer:
Dr. Robert Brinkmann
Dr. Claude Steck

Tel: +49 761 208 999 60
Email: steck@frinat.de

Bearbeiter:
Sven Lorch
Email: lorch@frinat.de

21.07.2021

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

1. Anlass und Aufgabenstellung

Im Bereich der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt" und "Hintere Schlossäcker" in Titisee-Neustadt plant die Hornbach Baumarkt AG die Errichtung und den Betrieb eines sogenannten Compact-Bau-, Baustoff- und Gartenmarktes. Das knapp 1,4 ha große Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der Bundesstraße 31 und südlich der Trasse der Deutschen Bahn AG am Anschlussknoten der B31-Ausfahrt Neustadt-Mitte (Abb. 1). Das Gebiet ist entsprechend des Flächennutzungsplans Teil einer gewerblichen Baufläche der seit 2012 bzw. 2011 rechtskräftigen Bebauungspläne, sodass die damaligen fachgutachterlichen Ausführungen einschließlich der darin festgelegten Auflagen und Maßnahmen für die weitere Bebauung übernommen werden (DANNERT & KOMMUNALPLAN 2011; 2012). Grundlage hinsichtlich Fauna ist das Gutachten "Berücksichtigung des Artenschutzes für die Kreuzotter und die Schlingnatter im Projekt *Vordere Schlossäcker/Anbindung Unterstadt*" vom 09.11.2010 (PLANUNGSBÜRO DR. BRINKMANN 2010a).

Als Teil des Umweltberichts für die aktuelle Planung Hornbach sollte die artenschutzrechtliche Einschätzung zu Kreuzotter und Schlingnatter wegen der bereits einige Jahre alten Grundlagenerfassungen auf Aktualität überprüft werden. Dazu sollten die vorhandenen Unterlagen gesichtet werden sowie eine Übersichtskartierung zum Zustand des Eingriffsgebiets und der Ausgleichsflächen erfolgen, 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 Zielsetzung erfüllt ist bzw. ob Aufwertungspotenzial besteht.

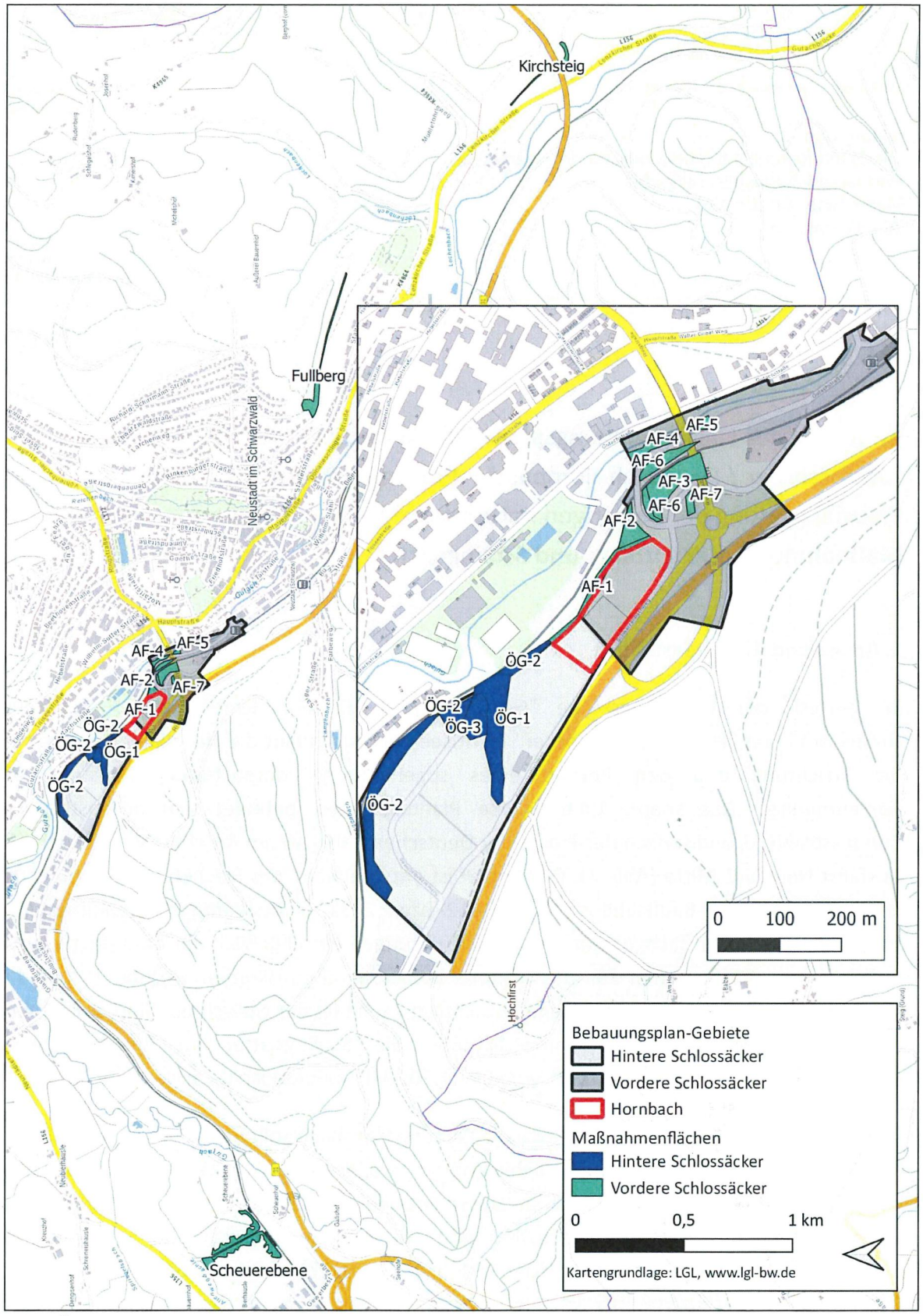


Abb. 1: Übersicht über die beiden Bebauungspläne mit Lage des geplanten Hornbach-Marktes sowie die planinternen Ausgleichsflächen (vergrößert in der kleinen Karte dargestellt) und die drei planexternen Ausgleichsflächen für Kreuzotter und Schlingnatter.

2. Vorgehen

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.

3. Ergebnisse

3.1 Prüfung des Eingriffsgebiets und der Populationsdaten von Kreuzotter und Schlingnatter

Das für die Bebauung des Hornbach-Marktes vorgesehene Teilgebiet umfasst landwirtschaftlich intensiv und extensiv genutzte Bereiche mit Grasflächen und Wiesen (Abb. 2). Für Reptilien hochwertiges Habitat in Richtung Bahndamm mit Gehölzen und Versteckstrukturen ist weiterhin vorhanden und wird entsprechend der Planung ausgespart bzw. als Ausgleichsfläche gesichert. Die Habitatqualität im Bereich des geplanten Hornbach-Marktes hat sich im Vergleich zur Aufstellung der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen nicht nennenswert verändert.

Abb. 2: Ansichten des Eingriffsgebiets für den geplanten Hornbach-Markt.

Das Monitoring zur Überwachung der Kreuzotter- und Schlingnatter-Populationen in der Region und zur Funktionskontrolle des Lebensraums wird durch das Büro für Landschaftsökologie Laufer in Zusammenarbeit mit der Stadt Titisee-Neustadt durchgeführt. Es finden jährlich sechs Begehungen statt. Laut Aussage von Herrn Laufer (E-Mail vom 30.06.2021) sind die genauen Populationsgrößen nicht bekannt, die Fundbeobachtungen im Mittel jedoch stabil. Weitere Zahlen zur Einschätzung des Erhaltungszustands, insbesondere auch der Schlingnatter auf den externen Kompensationsflächen, liegen derzeit nicht vor. Das Monitoring, einschließlich einer schriftlichen jährlichen Dokumentation, sollte weitergeführt werden, um die Populationsentwicklungen und den Verbund der Teilpopulationen einschätzen sowie um bei möglichen Defiziten nachsteuern zu können.

Das darüber hinaus gehende Schutzkonzept zur Erhaltung der Kreuzotter auf der Gemarkung Neustadt sollte weiterhin beachtet werden, darunter fällt insbesondere die Sicherstellung einer dauerhaften Funktion der Maßnahmen (Mahd und Freistellung bzw. Erneuerung von Versteckstrukturen), beispielsweise am ehemaligen Okalgelände, Biotop am Schwarzenbach, an der Gutachaue und das Offenhalten der Bahndamm-begleitenden Lebensräume (PLANUNGSBÜRO DR. BRINKMANN 2010b).

Auf dieser Grundlage konnte entschieden werden, dass der Eindruck des Eingriffsgebiets vor Ort und die vorliegenden Daten zu den Populationen ausreichend sind, um für die aktuelle Weiterplanung keine neuen Erfassungen durchführen zu müssen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kreuzotter und die Schlingnatter wurden insgesamt 13 Flächen von einer Bebauung ausgespart bzw. aufgewertet. Für den Bebauungsplan "Hintere Schlossäcker" sind dies planintern ÖG-1, ÖG-2 und ÖG-3, für den Bebauungsplan "Vordere Schlossäcker" planintern AF-1 bis AF-7 sowie die planexternen Flächen "Kirchsteig", "Fullberg" und "Scheuerebene" (Abb. 1). Im Vergleich zum ursprünglichen Artenschutz-Gutachten von 2010 hat es geringfügige Anpassungen gegeben, die fachgerecht zunächst teilweise durch das Büro FrInaT, im weiteren Planungsfortschritt seit 2016 durch das Büro Laufer begleitet und mit dem Landratsamt und dem Naturschutzbeauftragen Herrn Dr. Müller abgestimmt wurden.

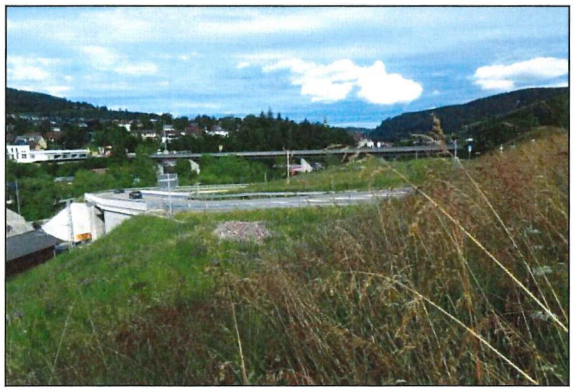
ÖG-1 umfasst im Bereich "Hintere Schlossäcker" den Vegetationskomplex im Taleinschnitt Schwarzenbach. Hier wurden mehrere Stein- und Asthaufen in der Böschung angelegt, die eine gute Eignung für Reptilien aufweisen; der dicht mit Vegetation bestandene Einschnitt ist vermutlich nur im Randbereich dauerhaft geeignetes Reptilien-Habitat. **ÖG-2** zieht sich entlang der Heckenstruktur an der nördlichen Baugebietsgrenze, hier wurden bereits einzelne Holzstrukturen eingebracht und die Schlangenmauer am derzeitigen Baugrundstück umgesetzt. Die weitere Lebensraumgestaltung einschließlich Steinschüttungen und Pflanzungen wird im Zuge der aktuellen Bebauung entwickelt, um die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen (Aussage von Herrn Straub, Titisee-Neustadt, vom 30.06.2021). **ÖG-3** dient als naturnahe Regenwasserrückhaltefläche; die sehr kleine Fläche weist derzeit keine explizite Eignung für Reptilien auf, sondern dient vermutlich maximal als Lebensraum

allgemeiner Bedeutung beispielsweise zur Jagd. Zur Unterstützung dieses Aspekts sollten dort Amphibien-Laichgewässer als Nahrungsangebot für die Kreuzotter sichergestellt werden.

Abb. 3: Ansichten der Ausgleichsflächen für "Hintere Schlossäcker". Obere Reihe: ÖG-1, mittlere Reihe: ÖG-2, untere Reihe: ÖG-3.

AF-1 entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans "Vordere Schlossäcker" ist als Baumreihe zur Ortsrandeinbindung konzipiert. Hier soll die Bepflanzung im Zuge der Bebauung entsprechend der Gebäudeumrisse gestaltet werden und in den Zwischenräumen Stein-/Holzhaufen angelegt werden, die frei von Vegetation zu halten sind. Als Vermeidungsmaßnahme ist hier außerdem die Schlangenbarriere vorgesehen. Hier wurden noch keine Maßnahmen eingeleitet, dies soll analog zu ÖG-2 baubegleitend geschehen. **AF-2** soll als Magerwiese mit Brachestreifen auf dem Steilhang entwickelt und gepflegt werden, zudem wurde eine große Steinschüttung angelegt. Die Schlangenmauer, die die Fläche zur Otto-Merz-Straße hin schützt, war zum Begutachtungszeitpunkt stark eingewachsen, diese sollte im Zuge der im Juli vorgesehenen Mahd freigeschnitten werden. Der Verbund zu den

südwestlich gelegenen Habitaten ist aufgrund der Straße bzw. der Brücke über die Bahnlinie eingeschränkt. **AF-3** wurde vollständig und über das zunächst vorgesehene Maß hinaus umgesetzt – es wurden im oberen Bereich deutlich mehr sehr gut geeignete Stein- und Totholzstrukturen für Reptilien angelegt. Im südlichen und im unteren Bereich zur Bahnlinie sind keine solchen Strukturen mehr vorhanden, lediglich flache Reisighaufen. Hervorzuheben ist dort allerdings ein kleines Temporärgewässer, das von Amphibien genutzt werden könnte (Nahrungsgrundlage für die Kreuzotter). **AF-4** umfasst ein Feldgehölz und eine nordexponierte Böschung – die Habitate sind qualitativ soweit entwickelt, wie es das standörtliche Potenzial zulässt. **AF-5** ist als Fortsetzung von AF-4 zu verstehen, hier ist die Pflanzung weiterer Bäume geplant. Unterhalb der Straße wurden größere Steine zur Abstützung verwendet, darüber hinaus sind keine Maßnahmen zur Unterstützung von Reptilien vorgesehen. **AF-6** wurde zielführend als Reptilien-Habitat entlang der Bahnlinie gestaltet; es wurden verschiedene Sonnen- und Versteckstrukturen angelegt. Gut geeignete Bereiche ziehen sich weiter nach Süden über die Ausgleichsfläche hinaus bis zum Bahnhof. Hochwachsende Vegetation schränkt die Funktion der abgrenzenden Schlangenmauer auch auf dieser Fläche ein. **AF-7** soll als magere Wiese insbesondere für Heuschrecken und Schmetterlinge gepflegt werden; für Reptilien weist die Fläche auch aufgrund der isolierten Lage zwischen den Straßen keine besondere Eignung auf, lediglich am Straßenrand befindet sich angrenzend eine Art kurze "Trockenmauer".



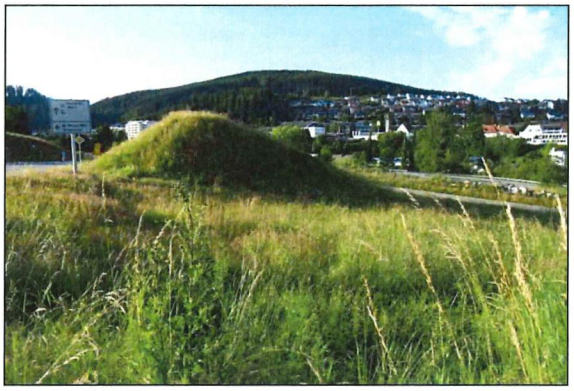


Abb. 4: Ansichten der Ausgleichsflächen für "Vordere Schlossäcker". Von oben nach unten jeweils pro Reihe: AF-1 bis AF-7.

Planextern wurden die zwei Flächen "Fullberg" und "Kirchsteig/Eckletal" explizit für die Schlingnatter gesichert. Am "**Fullberg**" wurde der Waldrand durch Entnahme von Gehölzen aufgelichtet, wobei Deckungsmöglichkeiten erhalten blieben. Zum Zeitpunkt der Begehung war das Gras sehr hoch gewachsen und die Gehölze entlang des Weges standen größtenteils dicht. Im nördlichen Teilbereich ist die Fläche offener, allerdings ebenfalls mit nur wenigen Sonnenplätzen. Pflegemaßnahmen einschließlich Entfernung einiger Gehölze bergseitig des Weges und die Anlage weiterer Versteck- bzw. Winterquartierstrukturen würden die Eignung dieser Fläche für die Schlingnatter deutlich erhöhen. Im letzten verfügbaren Monitoring-bericht vom BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE LAUFER (2014) wurden Defizite genannt, die wieder bzw. weiterhin bestehen. Auf der Maßnahmenfläche "**Kirchsteig**" wurden Buchten in den Waldrand geschlagen, wobei Bäume mit tiefer Beastung erhalten blieben, und der ehemalige Steinbruch wurde freigelegt. Wenige Asthaufen wurden mit dem angefallenen Material angelegt. Die Geröllhalde ist erneut stark überwachsen, sodass hier aktuell Pflegebedarf besteht. Der Abschnitt entlang des weiter nach Nordwesten führenden Weges bietet kaum Sonnen- und Versteckstrukturen und wird ebenfalls von Gehölzen beschattet. Im Bereich der "**Scheuerebene**" wurden für die Kreuzotter Buchten in den Waldrand geschlagen. Auf der bereits seit längerem, unabhängig von den hier betrachteten Bebauungsplänen bestehenden Ausgleichsfläche im nördlichen Teil findet sich hochwertiges Totholz. Die noch ausstehenden elf Steinriegel bzw. Reisig-/Totholzhaufen werden laut Aussage von Herrn Straub im Jahr 2021 umgesetzt. Dabei sollte auch die Anlage von Amphibien-Gewässern erfolgen. Entsprechend des Berichts vom BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE LAUFER (2017) ist auch die Vernetzung von der Gutach bis zur Scheuerebene entlang der Südböschung der Bahn sicherzustellen.

Abb. 5: Ansichten der planexternen Ausgleichsflächen für "Vordere Schlossäcker". Obere Reihe: Fullberg, mittlere Reihe: Kirchsteig, untere Reihe: Scheuerebene.

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 Defiziten schnell entgegenwirken zu können.

3.4 Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau des Hornbach-Marktes

Da sich die Habitateignung im Bereich des geplanten Hornbach-Marktes nicht nennenswert verändert hat und Reptilien dort und in der näheren Umgebung weiterhin nachgewiesen werden, ist hier regelmäßig mit Kreuzottern und Schlingnattern zu rechnen. Um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos auszuschließen, sind daher Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Das entsprechende Maßnahmenkonzept liegt bereits vor und muss nicht mehr angepasst werden:

Die Schlangenbarrieren nördlich der neu zu bebauenden Bereiche sind entsprechend der Umweltberichte für die Bebauungspläne zu errichten. Dies verhindert einerseits das

Einwandern von Individuen in den Baubereich und ermöglicht andererseits, dass derzeit dort befindliche Tiere eingefangen und in ungestörte Bereiche außerhalb des Planungsgebiets umgesetzt werden können. Zur Erleichterung des Abfangs sollten künstliche Verstecke ausgelegt werden und der Eingriffsbereich auf schonende Weise unattraktiv gestaltet werden. Die Tiere sind in gut geeignete Bereiche der Ausgleichsflächen zu bringen.

Um dies zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die die Vergrämungsmaßnahmen und das Umsetzen der Tiere koordiniert. Die bereits bestehenden Barrieren sollten regelmäßig gewartet werden, indem aufkommende Vegetation entfernt wird und auf Schlangenundurchlässigkeit geachtet wird.

4. Fazit

Die Übersichtsbegehungen der Eingriffs- und Ausgleichsflächen bestätigen insgesamt eine fachgerechte Umsetzung der bisher durchgeführten Maßnahmen. Hinsichtlich der Kreuzotter- und Schlingnatter-Populationen hat sich die in den Umweltberichten von 2011 dargestellte Situation entsprechend der Aussage des das Monitoring durchführenden Büros für Landschaftsökologie Laufer nicht wesentlich verändert, sodass keine weiteren Erfassungen erforderlich waren und alle bislang konzipierten Maßnahmen für die aktuelle Bebauung durch die Hornbach AG unverändert Gültigkeit haben. Identifiziert wurden einzelne Defizite, deren Behebung zeitnah durch die Stadt erfolgen wird (Anlage weiterer Versteckstrukturen, Stärkung der Verbundfunktion) bzw. zum Funktionserhalt notwendig sind (Pflegemaßnahmen, Gehölzentfernung). Die noch ausstehenden Maßnahmen sind vorgezogen bzw. wie im Einzelfall mit dem Landratsamt abgestimmt parallel zum Baufortschritt durchzuführen. Die Gestaltung der verbleibenden Aufwertungsmaßnahmen ist durch fachliche Beratung abzusichern.

Werden die Defizite behoben, kann der Ausgleich für die beiden Bebauungspläne "Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt" und "Hintere Schlossäcker" in Titisee-Neustadt als funktional bestätigt werden, sodass auch für die nun geplante Bebauung durch die Hornbach AG ein Eintreten der Störungs- und Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG im Falle der Reptilien verhindert werden kann. Um darüber hinaus ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (Vergrämung, Umsetzen der Tiere, dauerhaft funktionsfähige Schlangenbarrieren). Der Erfolg aller Maßnahmen ist mittels ökologischer Baubegleitung sicherzustellen und durch ein fortgesetztes Monitoring der Populationen und Ausgleichsflächen zu überwachen.

faktorgrün

Stadt Titisee-Neustadt

14. Änderung des FNP – Teilflächenänderung für Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact/Schlossäcker“

Umweltbericht

Freiburg, den 01.12.2021

faktorgrün

Stadt Titisee-Neustadt, 14. Änderung des FNP – Teilflächenänderung für Bebauungsplan „Sondergebiet Hornbach-Compact/Schlossäcker", Umweltbericht

Projektleitung und -bearbeitung:
M. Sc. Biodiversität und Ökologie Anja Ullmann

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

Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

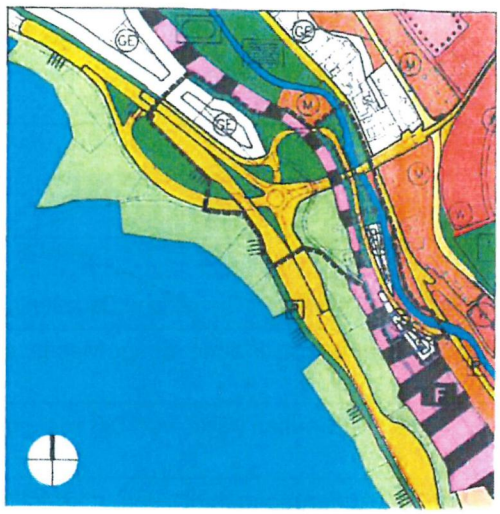


Abb. 1: Bisherige Darstellung des gültigen FNP im Änderungsbereich, das Plangebiet ist als Gewerbegebiet GE dargestellt.

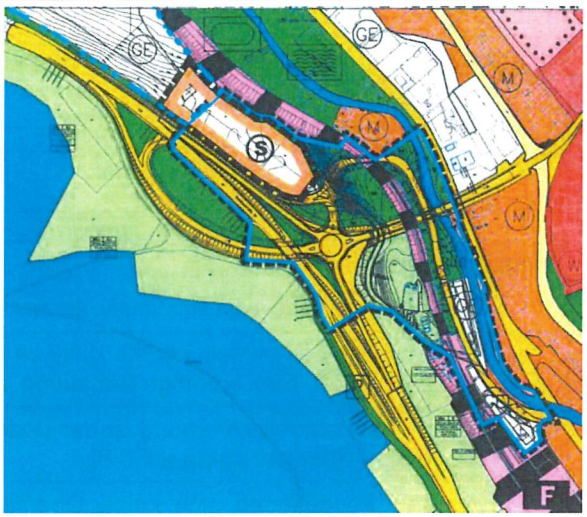


Abb. 2: Künftige Darstellung des FNP im Änderungsbereich, das Plangebiet ist als Sondergebiet dargestellt.

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan: Laut Regionalplan ist Titisee-Neustadt als Mittelzentrum ausgewiesen und hat somit die Aufgabe, die Grundversorgung und auch den gehobenen spezialisierten Bedarf der Bevölkerung von Titisee-Neustadt, Hinterzarten, Löffingen, Lenzkirch und Schluchsee zu decken. Zur Sicherung und Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen ist der gewerbliche und industrielle Standort Titisee-Neustadt zu stärken und zu entwickeln.

Landschaftsrahmenplan: Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist für den Änderungsbereich mit einer mittleren Bedeutung angegeben, jedoch beeinträchtigt durch den Lärm durch B 31 und Bahntrasse. Ähnliches gilt für das Schutzgut Klima und Luft, welches ebenfalls mit mittlerer Bedeutung angegeben ist, jedoch durch die nahe B 31 besteht hier ein Luftbelastungsrisiko. Dem Schutzgut Boden kommt ebenfalls eine mittlere Bedeutung zu. Für die übrigen Schutzgüter trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussagen.

Biotopverbund:

Das Biotopverbundkonzept sieht für den Änderungsbereich keine Planungen vor.

Geschützte Bereiche

Natura 2000-Gebiete: Nicht betroffen

FFH-LRT außerhalb von Natura 2000-Gebieten: Es befinden sich FFH-LRT im Änderungsbereich (FFH-LRT 6230 und FFH-LRT 6520). Der FFH-LRT 6520 ist an der Stelle erst nach der Aufstellung der aktuell geltenden Bebauungspläne entstanden.

Naturschutzgebiete: Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiete: Nicht betroffen

Geschützte Biotope: Nicht betroffen

Sonstige geschützte Bereiche nach BNatSchG: Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete: Nicht betroffen
Überflutungsflächen: Nicht betroffen

Bestandsaufnahme Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 = besondere / 2 = allgemeine / 3 = geringe Bedeutung	
3	Fläche: Laut der aktuell bereits gültigen Planung ist die betreffende Fläche ausgewiesen als Gewerbegebiet. Eine sofortige Bebauung ist daher zulässig.
3	Boden: Laut aktueller Planung ist der Boden zu bis zu 80 % überbaubar (GRZ von 0,6 mit einer maximalen Überschreitung auf 0,8).
3	Wasser: Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsgebiet, das nördöstlich verlaufende Fließgewässer ist nicht betroffen, ebenso wenig wie Überflutungsflächen.
3	Klima / Luft: Durch die Lage zwischen der bestehenden Bebauung von Titisee-Neustadt und der B 31 ist der Änderungsbereich bereits klimatisch vorbelastet. Durch die zulässige Versiegelung hat die Fläche keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.
3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Im Änderungsbereich ist durch die aktuell zulässige hohe Versiegelungsrate durch das Gewerbegebiet von einer geringen Bedeutung des Schutzguts auszugehen.
2	Landschaftsbild und Erholungswert: Der Änderungsbereich selbst hat als Erholungsgebiet keinen hohen Nutzen, jedoch durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Titisee-Neustadt" eine allgemeine Bedeutung. Dieses Beginnt westlich der B 31.
3	Mensch: Geringe Bedeutung des Schutzguts Mensch, da der Änderungsbereich aktuell bereits Gewerbegebiet ist.
3	Kultur- / Sachgüter: Nicht betroffen
3	Abwasser / Abfall: Dadurch, dass die Fläche aktuell noch unbebaut ist, fällt aktuell kein Abwasser/Abfall an. Ein Anschluss an die bestehenden Ver-/Entsorgungsanlagen ist jedoch durch die gültige Planung gesichert.
3	Energie: Es findet keine Gewinnung/Nutzung von erneuerbaren Energien im Änderungsbereich statt.
3	Wechselwirkungen: Keine erkennbar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: **Maß der Beeinträchtigung:**		
E = hoch, erheblich	**e = mittel, erheblich**	**g = gering, nicht erheblich**
Fläche	**g**	Die Fläche ist aktuell bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, eine Umwidmung als Sondergebiet bringt keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich.
Boden	**g**	Die Versiegelung eines überwiegenden Teils der Fläche ist aktuell bereits zulässig. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ist nicht ersichtlich.
Wasser	**g**	Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser abzusehen, die durch die Umplanung entstehen.
Klima / Luft	**g**	Es wird zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft kommen. Die Versiegelung der Fläche ist bereits zulässig.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**g**	Durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Bedeutung des Schutzgutes aktuell bereits gering. Dies verändert sich durch die Umwidmung in ein Sondergebiet nicht.
Landschaftsbild und Erholungswert	**g**	Durch das bestehende Gewerbegebiet ist das Schutzgut aktuell bereits von geringer Bedeutung. Dies verändert sich durch die Umwidmung in ein Sondergebiet nicht.
Mensch	**g**	Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu rechnen.
Kultur- / Sachgüter	**g**	Es werden keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich beeinträchtigt.
Abwasser / Abfall	**g**	Der Anschluss des Änderungsbereichs an die bereits vorhandene Infrastruktur ist möglich. Durch das Gewerbegebiet ist bereits aktuell mit einer Ansiedlung von Betrieben zu rechnen, die eine gewisse Menge an Abwasser und Abfall erzeugen.
Energie	**-**	Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Änderungsbereich künftig möglich sein.
Wechsel-wirkungen	**-**	Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.
Störfallbetrach-tung	**-**	Aufgrund der zulässigen Nutzungen sind keine Störfälle zu erwarten.
Kumulation	**g**	Kumulative Wirkungen, die über das bisher bekannte Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet		
V = Vermeidung, Minimierung		K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)
	Erläuterung der Maßnahme:	Schutzgut / Funktion:
V	Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen	Boden / Wasser
V	Minimierung der Bodenversiegelung	Boden / Wasser
V	Minimierung der Beeinträchtigung von geschützten Arten	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
V	Minimierung von Staubemissionen	Mensch
V	Minimierung von Lärmemissionen	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Mensch / Erholung
K	Kompensation der Eingriffe in FFH-LRT	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann: Es sind voraussichtlich keine externen Ausgleichsmaßnahmen für die Bewältigung der Eingriffsregelung notwendig. Für den Ausgleich der FFH-LRT werden jedoch wahrscheinlich externe Flächen benötigt.		

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, 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.

5. Literatur

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE LAUFER (2014): Vordere Schlossäcker/Anbindung Unterstadt Neustadt-Mitte – Monitoring Kompensationsmaßnahmen Fullberg und Kirchsteig. – Offenburg (Stadt Titisee-Neustadt): 12 S.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE LAUFER (2017): Kompensationsmaßnahme Scheuerebene, Baugebiet "Vorderer Schlossäcker/Anbindung Unterstadt" – Kreuzotter (*Vipera berus*). – Offenburg (Stadt Titisee-Neustadt): 21 S.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE LAUFER (2021): Bebauungsplan Schlossäcker – Zur Funktionalität der Ausgleichsflächen. – Offenburg (Stadt Titisee-Neustadt): 7 S.

DANNERT, D. & KOMMUNALPLAN (2011): Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept zum Bebauungsplan "Hintere Schlossäcker". – Titisee-Neustadt (Begründung Bebauungsplan – Teil II, Endfassung): 49 S.

DANNERT, D. & KOMMUNALPLAN (2012): Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept zum Bebauungsplan "Vordere Schlossäcker". – Titisee-Neustadt (Begründung Bebauungsplan – Teil II, Endfassung): 56 S.

PLANUNGSBÜRO DR. BRINKMANN (2010a): Berücksichtigung des Artenschutzes für die Kreuzotter und die Schlingnatter im Projekt „Vordere Schlossäcker/Anbindung Unterstadt“ Neustadt-Mitte. – Gundelfingen (Stadt Titisee-Neustadt, Stadtbauamt): 46 S.

PLANUNGSBÜRO DR. BRINKMANN (2010b): Konzept zum Schutz der Kreuzotter in Titisee-Neustadt. – Gundelfingen (Stadt Titisee-Neustadt, Stadtbauamt): 72 S.

LANDRATSAMT 14 BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD 14

Genehmigt
gez. Flemming
begl. Ziegler
Freiburg, den 21. Dez. 2022
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Titisee-Neustadt, den 26.07.2022

Folkerts, Verbandsvorsitzende

Stadt Titisee-Neustadt