



STADT TITISEE-NEUSTADT

Vorlage

Federführung	Verfasser	Datum	Az:
Stadtbauamt	Mayer, Martina	22.01.2019	612.11-73

Vorlagen Nummer: 2019/619

13. Flächennutzungsplanänderung zum Gebiet des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 73 "Haberjockelshof", hier:

- A) Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- B) Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung**
- C) Beschluss zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 2 BauGB**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit	Aktion
Gemeinderat Eisenbach (Hochschw.)	14.02.2019	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinsamer Ausschuss	11.03.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

- A) Der Gemeinderat bzw. der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach beschließt zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß der beigefügten Ausarbeitung des Büros fsp-Stadtplanung **(Anlage 1)**.
- B) Der Gemeinderat und der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach billigen den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in **Anlage 2**.
- C) Der Gemeinderat bzw. der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach beschließt, mit dem Entwurf die formelle Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wird die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Sachverhalt:

Das Büro fsp-Stadtplanung hat im vorliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie weitere notwendige Änderungen berücksichtigt und mit einer überarbeiteten Fassung des Umweltberichts des Büros faktorgrün ergänzt. Die formelle Offenlage ist der nächste Verfahrensschritt.

Ein Vertreter des Planungsbüros fsp-Stadtplanung wird in der Sitzung des Planungsbüros den Vortrag halten und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Titisee-Neustadt, den 29. Januar 2019


Hinterseh, Bürgermeister
Dengler, Stadtbaumeister

Anlagen:

1. Beschlussempfehlung fsp-Stadtplanung
2. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Grünordnungsplan
(Grünordnungsplan wie zum Bebauungsplan)

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Titisee-Neustadt / Eisenbach
13. Punktuelle Änderung „Haberjockelshof“**

Stand: 26.02.2019

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 1 von 24

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	7
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	14
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung	14
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	14
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	14
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	17
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	19
A.9	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	21
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein	22
A.11	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg	22
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	23
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	23
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	23
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	23
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz	23
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung	23
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr	23
B.8	bnNETZE GmbH	23
B.9	Unitymedia BW GmbH	23
B.10	terranets bw GmbH	23
B.11	SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft	23
B.12	Stadt Löffingen	23
B.13	Stadt Furtwangen	23
B.14	Gemeinde Lenzkirch	23
B.15	Gemeinde Breitenau	23
B.16	Gemeinde Eisenbach	23
B.17	Gemeinde St. Märgen	23
B.18	Gemeinde Friedenweiler	23
B.19	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen	23
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 Naturschutz, Recht	23
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege	24
B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 82 Forsteinrichtung und Forstliche Geoinformation	24
B.23	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	24
B.24	Handelsverband Südbaden e.V.	24
B.25	Landesnatschutzverband BW	24
B.26	NaBu Bezirksverband Südbaden	24
B.27	BUND Landesverband	24
B.28	Naturfreunde Landesverband Baden-Württemberg e.V.	24

B.29	Naturpark Südlicher Schwarzwald Haus der Natur	24
B.30	Schwarzwaldverein e.V.....	24
B.31	Energieversorgung Titisee-Neustadt GmbH	24
B.32	ED Netze GmbH	24
B.33	TransnetBW GmbH.....	24
B.34	Fürstlich Fürstenbergisches Forstamt Friedenweiler	24
B.35	Hochschwarzwald Tourismus GmbH.....	24
B.36	Schwarzwald Tourismus GmbH.....	24
B.37	Schwarzwald Tourismus Verband	24
B.38	Deutsche Telekom AG.....	24
B.39	Bürgermeisteramt Feldberg	24
B.40	Bürgermeisteramt Hinterzarten.....	24
B.41	Bürgermeisteramt Schluchsee	24
B.42	Stadt Vöhrenbach	24
B.43	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau.....	24
B.44	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee	24
B.45	Gemeindeverwaltungsverband St. Peter – St. Märgen	24
B.46	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler	24
B.47	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach	24
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	24

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)	
A.1.1	Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen dem Schutzzweck eines Landschaftsschutzgebietes widersprechen, können Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es ggf. der Herausnahme solcher Flächen und somit der vorherigen Änderung der vorgenannten Rechtsverordnungen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes könnte somit von uns nur genehmigt werden, wenn die Verfahren zur Änderung bzw. Neuordnung des Landschaftsschutzgebietes rechtswirksam abgeschlossen sind.	Dies wird berücksichtigt. Mit der unteren Naturschutzbehörde ist besprochen, die betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen, um hier eine gewerbliche Entwicklung, die in Zusammenhang mit dem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsbetrieb steht, zu fördern. Der Flächennutzungsplanänderung liegt ein Außenbereichskonzept zur Strukturförderung im ländlichen Raum zugrunde. In diesem Konzept werden Kriterien sowie unterschiedliche Vorprüfungen festgelegt, die vor einer Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfüllt werden müssen. Der Haberjockelshof erfüllt wie in der Begründung der parallelen Flächennutzungsplanänderung dargelegt alle in dem Konzept festgelegten Voraussetzungen. Mit der unteren Naturschutzbehörde ist daher besprochen, die betreffenden Flächen vor rechtswirksamen Abschluss der Bauleitplanung aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.
A.1.2	In den vergangenen Jahren gab es bereits mehrfach Anfragen zur möglichen Ergänzung der im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung in Bezug auf Nutzungen im Bereich Tourismus und Freizeitgestaltung. Wir verweisen hierzu insbesondere auch auf das Schreiben der Stadt Titisee-Neustadt vom 20.07.2010, in dem neben dem Haberjockelshof fünf andere entsprechend erweiterungswillige landwirtschaftliche Betriebe genannt werden. Zur Standortalternativenprüfung wird unter Punkt 7 der Begründung ausgeführt, dass Standortalternativen für die geplanten baulichen Erweiterungen sowie Umnutzungen nicht in Betracht kommen. Das mag für den im Plangebiet vorhandenen Betrieb zutreffend sein. Allerdings sollte die Standortalternativenprüfung losgelöst vom konkreten Betrieb allgemein bezogen auf die (kombinierte) Nutzung von Landwirtschaft, Tourismus und Freizeitgestaltung erfolgen. Um den konkreten Bedarf für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft tatsächlich eruieren zu können, wäre ggf. die Erstellung eines Tourismuskonzeptes zielführend (siehe	siehe dazu oben A.1.1

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hierzu auch Stellungnahme FB 530 - Struktur- und Wirtschaftsförderung). Gerade das Entwicklungsgebot, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), bietet einer Gemeinde oder einer Verwaltungsgemeinschaft die Möglichkeit, großräumig im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Standortfestlegung zu treffen. Deshalb sollte das erforderliche Flächennutzungsplanverfahren als Chance genutzt werden, zu klären, welche Standortfaktoren für die Ausweisung eines landwirtschaftlich geprägten Veranstaltungs- oder Tourismusbetriebs maßgeblich sind, welche Auswirkungen ein derartiges Vorhaben in der Regel auf die Natur, Landschaft und die Freiraumsituation hat und ggf. ob auf der Gemarkungsfläche bzw. im Bereich einer Verwaltungsgemeinschaft nicht noch andere, besser geeignete oder auch weitere Standorte für die Ausweisung eines solchen Betriebs oder einzelner Betriebschwerpunkte (z.B. Veranstaltungshalle) denkbar wären. Hierbei kann ggf. auch eine landschaftsplanerische Untersuchung hilfreich sein. Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind notwendiger Bestandteil des Umweltberichts. Die Entscheidung zwischen Alternativen ist von der Verwaltungsgemeinschaft spätestens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu treffen.	
A.1.3	Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll für den Änderungsbereich als Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschafts- und Veranstaltungsbetrieb“ dargestellt werden. Wir halten diese Bezeichnung, zumal sich auch in der Begründung keine näheren Erläuterungen der im Einzelnen vorgesehenen Nutzungen entnehmen lassen, für zu unbestimmt. Das Gebot inhaltlicher Bestimmtheit verlangt einen eindeutigen und widerspruchsfreien Inhalt der Planaussage. Auch soweit der Flächennutzungsplan nur als vorbereitender Bauleitplan fungiert und insofern „grobmaschiger“ ist als ein Bebauungsplan, so müssen seine Darstellungen doch so bestimmt und eindeu-	Dies wird berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird dahingehend konkretisiert, dass ein Sondergebiet „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ dargestellt wird. Im Bebauungsplan wird dementsprechend ein Sondergebiet „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ festgesetzt. Der Bebauungsplan wäre dann nach Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	tig sein, dass sie einen verbindlichen Rahmen für Konkretisierungen in einem Bebauungsplan und für Planungen anderer Planungsträger bilden können. Nur unter diesen Voraussetzungen kann das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wirksam werden (Gierke in Brügmann, Kommentierung zum Baugesetzbuch, § 5, Rn. 121, beck-online). Für die noch erforderliche Ergänzung der Begründung würde es sich anbieten, den Katalog der zulässigen Nutzungen aus dem Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen. Auch sollte hinsichtlich des Umfangs zulässiger Veranstaltungen ein verbindlicher Rahmen in Form einer Obergrenze vorgegeben werden.	Der Katalog der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan wird in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen. Eine Obergrenze für Veranstaltungen wird im Flächennutzungsplan für nicht erforderlich gehalten und entspricht auch nicht seiner Konkretisierungsstufe.
A.1.4	Mit der punktuellen Änderung soll abgesetzt vom Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebs eine private Grünfläche dargestellt werden. Eine konkrete Zweckbestimmung wird im Flächennutzungsplan bisher allerdings nicht getroffen. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urteil vom 16.02.1973 - 4 C 66.69) muss bereits im Flächennutzungsplan ein gewisses Mindestmaß an Konkretisierung des Begriffs „Grünfläche“ gefordert werden (vgl. Gierke in: Kommentierung zum BauGB, § 5 Rn. 171 sowie Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 5 Rn. 36-44, beck-online). Notwendig dürfte die Konkretisierung im Hinblick auf die Grundrichtung der angestrebten Nutzung sein. Wir regen daher an, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine konkrete Zweckbestimmung zu treffen und die Erforderlichkeit dieser Darstellung noch entsprechend zu begründen. Die Darstellung einer Grünfläche zur Ermöglichung einer Weidescheune erscheint unseres Erachtens allerdings nicht zielführend. Hierfür wäre vielmehr ebenfalls die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sonderbaugebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung angezeigt. Die konkrete Lage der vom Sondergebiet deutlich abgesetzten Grünfläche erscheint willkürlich gewählt und sollte städtebaulich noch begründet werden.	Die Weidescheune liegt künftig nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch nicht im räumlichen Umgriff der parallelen Flächennutzungsplanänderung.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.5	Bei der vorliegenden punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt - Eisenbach dürfte es sich um die 13. Änderung handeln. Weder im Anschreiben noch in den übermittelten Unterlagen wird die entsprechende Nummerierung in Fortsetzung der zuletzt vergebenen Nummern (11. Änderung: Hochfirstschanze, 12. Änderung: Rütte II / Eisenbach) angegeben. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft ist es unseres Erachtens aus Gründen der Nachvollziehbarkeit, Zuordnung und Übersichtlichkeit zielführend, die jeweilige punktuelle Änderung mit einer fortlaufenden Nummer zu versehen.	Dies wird berücksichtigt. Die vorliegende punktuelle FNP-Änderung wird mit der fortlaufenden Nummer 13 versehen.
A.1.6	Wir weisen darauf hin, dass der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt - Eisenbach im Maßstab 1:10.000 als Gesamtplan gefertigt wurde und Teilpläne nicht existieren. Zur vorgesehenen Ergänzung der Zeichenerklärung auf dem Flächennutzungsplan bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung eines zusätzlichen Deckblattes, auf welchem die bisher im Flächennutzungsplan nicht definierten Zeichen erklärt sind.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird ein zusätzliches Deckblatt übersandt, auf welchem die bisher im Flächennutzungsplan nicht definierten Zeichen erklärt sind.
A.1.7	Unter Punkt 6 der Begründung wird zutreffend ausgeführt, dass das Gewicht der mitgezogenen gewerblichen Nutzungen gegenüber der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung kritisch zu betrachten ist. Für uns stellt sich allerdings bereits grundsätzlich die Frage, ob die vielseitige gewerbliche Nutzung - wenn nicht bereits aktuell so doch voraussichtlich - künftig die tatsächliche Hauptnutzung sein wird und die landwirtschaftliche Nebennutzung lediglich die örtliche Lage begründen soll. Hier sollte noch dargestellt werden anhand welcher Parameter (Vorliegen der Haupterwerbslandwirtschaft / finanzieller Umsatz / Personaleinsatz / Kubatur baulicher Anlagen) die Haupt- und Nebennutzung festgemacht werden soll. Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auch als künftige Hauptnutzung wäre der Umfang bzw. die Inten-	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Freizeitnutzungen sind alle auf den landwirtschaftlichen Betrieb, insbesondere die Kuhhaltung bezogen. Dass sie sich dem nicht ganz unterordnen, begründet gerade die Notwendigkeit der Planung, weil sonst § 35 BauGB bereits ausreichende Genehmigungsgrundlage gewesen wäre. Andererseits ist es selbstverständliche Planungsgrundlage, dass der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs Voraussetzung für die zusätzlich daneben ermöglichte Nutzung ist. Der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs ist Voraussetzung für die mit der Planung ermöglichte Nutzung. Auf Vorgaben zum Umfang der nicht landwirtschaftlichen Nutzung und ihrem Verhältnis zur landwirtschaftlichen Nutzung durch Vorgabe von Umsätzen, Personaleinsatz oder Raumgrößen wird bewusst verzichtet, um dem Betrieb insgesamt eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten. Tatsächlich geht der Plangeber aber davon aus, dass die heutige Zahl an Rindvieh auch

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sität der („mitgezogenen“) gewerblichen Nutzung bereits auf Flächennutzungsplanebene entsprechend zu begrenzen.	künftig nicht wesentlich unterschritten wird, ohne insoweit eine exakte Vorgabe für nötig zu erachten.
A.1.8	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung lässt den Eindruck entstehen, dass am aktuellen Standort bereits verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. genehmigt sind (z.B. Erweiterung Eventscheune). Wir regen an die konkrete Genehmigungslage zu prüfen und die rechtliche Ausgangssituation korrekt darzustellen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Es steht außer Frage, dass bereits nicht landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind, und zwar im Wesentlichen mit den jeweils erforderlichen Genehmigungen. Der genaue Genehmigungsumfang spielt für die Planung keine entscheidende Rolle, da jedenfalls klar ist, dass zusätzliche Nutzungen durch die Planung gerade ermöglicht werden sollen. Klar sein muss und klar ist jedenfalls, was insgesamt ermöglicht werden soll.
A.1.9	Wir gehen davon aus, dass zu Fragen der Raumordnung Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und des Regionalverbandes Südllicher Oberrhein erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.10	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.11	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrensabschluss übermittelt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)	
	Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zur oben genannten Flächennutzungsplanänderung aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:	
A.2.1	Landschaftsschutzgebiet „Titisee-Neustadt“ Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Titisee-Neustadt“ (Verordnung vom 20. März 2003). Beabsichtigt ist, in eine Erlaubnislage (wie im Umweltbericht ausgeführt) oder in eine Befreiungslage (wie in der Begründung genannt) hinein zu planen. Die konkrete Absicht ist zu konkretisieren. Unabhängig davon widerspricht die derzeit geplante Nutzung an dieser exponierten Lage dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes und damit der	siehe dazu oben A 1.1

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Landschaftsschutzgebietsverordnung. Aus diesem Grund können wir derzeit weder eine Erlaubnis noch eine Befreiung in Aussicht stellen.	
A.2.1.1	<u>Prüfung, ob eine Erlaubnis erteilt werden kann</u> Wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der typischen streubesiedelten Schwarzwaldlandschaft (§ 3 der Schutzgebietsverordnung). Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch 1. der Naturhaushalt geschädigt wird; 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird; 3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert wird; 4. das Landschaftsbild nachhaltig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird; 5. der Naturgenuss und der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Gemäß § 5 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die Handlung Wirkungen der in § 4 der Schutzgebietsverordnung genannten Art nicht zur Folge hat oder solche Wirkungen durch Auflagen, Bedingungen abgewendet werden können. Diese können befristet oder widerruflich sein, wenn dadurch erreicht werden kann, dass die Wirkungen der Handlungen dem Schutzzweck nur unwesentlich zuwiderlaufen. Die Begründung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den geplanten baulichen Erweiterungen und Umnutzungen nur um eine geringe Flächeninanspruchnahme handelt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden, soweit	siehe dazu oben A 1.1

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	die Größe, Anordnung und Gestaltung der Architektur eines „typischen“ Schwarzwaldhofes beachtet werden. Auch wird die vorgesehene Nutzung als „erweiterte“, mitgezogene Nutzung zur Landwirtschaft angesehen. Dieser Ansicht kann die untere Naturschutzbehörde nicht folgen, denn der Haberjockelshof liegt an einem vom Seebachtal von weit her einsehbaren Hang und unterhalb der K 4903 in besonders exponierter und landschaftlich sehr schöner Einzelhoflage oberhalb des Langenordnachts. Es ist deshalb von einer hohen Empfindlichkeit des Standortes für bauliche Veränderungen und Erweiterungen auszugehen und es ist daher zu prüfen, ob das künftige Bebauungsplangebiet Änderungen und Nutzungen ermöglicht, die sich erheblich bzw. nachteilig auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets auswirken. Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen ohne Baugenehmigung errichtet bzw. aufgenommen wurde. Bei der Prüfung, ob der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets durch die Planung erheblich beeinträchtigt wird oder nicht, ist daher lediglich der genehmigte Bestand zu bewerten und zu bilanzieren. Dies ist auch im Umweltbericht so zu Grunde zu legen. Auch wenn jede der geplanten und im Entwicklungskonzept dargestellten Änderungen für sich eine eher untergeordnete Wirkung hat, würden in Summation weitere bauliche Anlagen für die landwirtschaftliche und touristische Nutzung im Sondergebiet zugelassen werden. So könnten zusätzlich zu den bereits bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten noch weitere Gebäude und touristische Einrichtungen inkl. weiterer Übernachtungsmöglichkeiten errichtet werden. Je nach Bauweise und Anzahl läge eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, da diese touristischen Übernachtungsmöglichkeiten deutlich sichtbar und mit den Schutzzwecken der LSG-VO (insbesondere „typische Siedlungsformen der Schwarzwaldhöfe“) unvereinbar wären. Neben den genannten Einrichtungen ist	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	auch eine Erweiterung des ohne Genehmigung hergestellten Parkplatzes auf insgesamt circa 60 Stellplätze entlang der K 4903 vorgesehen. Diese wirkt sich in besonderem Maße negativ auf das Landschaftsbild aus. Der Umfang der geplanten Stellplätze gibt Hinweise darauf, dass im Bereich der Hofstelle mit größeren Veranstaltungen mit hohen Besucherzahlen zu rechnen ist. Die Eventscheune hat eine max. Grundfläche von 405 m². Aus den Unterlagen geht nicht hervor, auf wie viele Gäste diese angelegt wurde. Auch ist nicht ersichtlich, wie sich der Bedarf an Stellplätzen ermittelt und ob diese überhaupt ausreichen, so dass ggf. in naher Zukunft weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssten. Das vorgesehene Konzept mit zusätzlichen Schlechtwetterangeboten würde es ermöglichen, die Nutzungsintensität und die Zahl der Betriebstage über das heutige Maß deutlich auszubauen. Durch die die Landwirtschaft deutlich überprägende touristische Nutzung würden die geschützte Flächennutzung und das Landschaftsbild auf Dauer nachhaltig geändert, die natürliche Eigenart der Landschaft und der Naturgenuss und der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt. Entgegen den Ausführungen in der Begründung ist daher nach unserer Beurteilung derzeit von einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen (exponierte und landschaftlich hochwertige Lage, landschafts-untypische Sondernutzung). Ausgeführt in der Begründung wird auch, dass es sich um eine „erweiterte“ mitgezogene Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle handelt. Diese Auffassung wird von der unteren Naturschutzbehörde nicht geteilt. Denn die Begründung beschreibt einen Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb mit Schwarzwald-Bauernhof-Erlebnis. Es sollen zukünftig 50 Gäste auf dem Haberjockelshof übernachten können. Bei einer von der Landwirtschaft mitgezogenen Nutzung sind demgegenüber deutlich weniger Betten üblich. Es ist davon auszugehen, dass nicht mehr der landwirtschaftliche Betrieb, sondern vielmehr eine gewerbliche Nut-	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zung landschaftsbildprägend in Erscheinung tritt, bei der die untergeordnete Landwirtschaft mitgezogen wird. Auch die zusätzlich geplanten Angebote deuten darauf, dass die landwirtschaftliche Nutzung eher den Rahmen für einen Erlebnisurlaub bietet, der touristische Anteil jedoch deutlich überwiegt. Im Vordergrund steht insgesamt der Tourismus- und Eventbetrieb, der die ursprüngliche Landwirtschaft sichtbar dominiert. Die dargestellten Wirkungen werden derzeit nicht durch Nebenbestimmungen bzw. Bebauungsvorschriften so eingegrenzt, dass der Schutzzweck nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Wir regen eine dahingehende Konkretisierung an. Eine Erlaubnis von der LSG-VO kann daher derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.	
A.2.1.2	<u>Prüfung, ob eine Befreiung erteilt werden kann</u> Eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz kann nicht in Aussicht gestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit 1,81 ha angegeben. Damit kann hier kein singulärer Eingriff mehr angenommen werden, welcher Grundvoraussetzung für die Vorlage einer Befreiungslage wäre. Vielmehr handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen großflächigen Bereich, der dem Landschaftsschutzgebiet in einem hochwertigen Bereich entzogen werden soll, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.04.1990, 8 S 2303/89: <i>„Auch können über eine Befreiung nur singuläre Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zugelassen werden dürfen. Keinesfalls können im Wege der Befreiung großflächige Bereiche des Landschaftsschutzgebietes den Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung entzogen werden.“</i> Zudem liegen auch die weiteren Voraussetzungen nach § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht vor. Danach kann auf Antrag eine Befreiung von den Geboten und Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes erteilt werden, wenn 1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher	siehe dazu oben A 1.1.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Art, notwendig ist oder 2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Eine Befreiung ist nicht aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Verwirklichung des Vorhabens notwendig. Das wirtschaftliche Interesse der Betreiber des Haberjockelshofes, noch mehr Gäste beherbergen und anziehen zu können, überwiegt nicht das Interesse der Allgemeinheit an der Einhaltung der Schutzzwecke der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Auch ist keine unzumutbare Belastung für die Betreiber zu erkennen. Der Betreiber hat bereits die Möglichkeit Gäste zu bewirten und zu beherbergen. Darin, dass diese wirtschaftliche Tätigkeit nicht weiter ausgebaut werden kann, liegt keine unzumutbare Belastung. Zudem hat sich der Betreiber in Schluchsee bereits ein zweites Standbein geschaffen, indem er den Spaßpark Hochschwarzwald betreibt. Darüber hinaus wäre, wie bereits unter 1.1 a) ausgeführt, die Zulassung des Vorhabens nicht mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar.	
A.2.2	Alternativenprüfung / touristisches Konzept Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist eine Alternativenprüfung vorzulegen, aus der hervorgeht, welche anderen Standorte (die ggf. auch näher am Ort liegen und weniger exponiert sind) geprüft wurden. Es ist darzulegen, aus welchen Gründen diese nicht in Betracht kommen. Darüber hinaus sollte die Stadt Titisee-Neustadt ein touristisches Konzept erstellen, indem die Bereiche dargestellt sind, in denen zukünftig eine touristische Nutzung zulässig wird und wo diese (auch zukünftig) ausgeschlossen sein wird. Hierzu sollten auch die geplanten Nutzungen dargelegt werden.	Siehe dazu oben A.1.1
A.2.3	Artenschutz	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind be-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fung beruht auf einer Lebensraumpotentialanalyse, die aus naturschutzfachlicher Sicht hier angemessen ist, da das Plangebiet stark bebaut und intensiv genutzt ist. Insofern sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen fachlich plausibel und es ist davon auszugehen, dass bei Beachtung der in der Prüfung genannten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Am ehesten sind Vögel und Fledermäuse am/in Gebäuden oder Bäumen betroffen. Rodungen von Gehölzen sind deshalb außerhalb der Brutperioden umzusetzen und Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind zuvor von einem Experten rechtzeitig auf potentielle Nest-/Quartierstandorte von Vögeln oder Fledermäusen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen diese bis Ende Februar durch einen Experten so verschlossen werden, dass sie nicht mehr als Brutplatz oder Quartier genutzt werden können.	reits im Umweltbericht ab S. 27 aufgeführt.
A.2.4	Externer Ausgleich Alle externen Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Stadt Titisee-Neustadt Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner. Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen mindestens zwei Wochen vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z.B. ist die Fläche verpachtet?, etc.) zu machen.	Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Haberjockelshofes und sind nicht verpachtet. Die Verfügbarkeit der Flächen ist daher gegeben. Dies wird in den Umweltbericht aufgenommen. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag sowie der Nachweis über die erfolgte dingliche Sicherung werden der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)	
	Die einzelnen Bäume/Baumgruppen im Bereich der FNP-Änderung sind nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)	
A.4.1	Prinzipiell ist für landwirtschaftliche Betriebe eine Diversifizierung auf mehrere wirtschaftliche Standbeine (u.a. Tourismus) sinnvoll. Beim Haberjockelshof im Stadtteil Schwärzenbach ist der touristische Zweig im Laufe der Jahre allerdings sehr stark gewachsen. Dies könnte evtl. auch andere landwirtschaftliche Betriebe dazu bringen, ihre Angebote im Tourismus unkoordiniert stärker auszuweiten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Aus strukturplanerischer Perspektive regen wir an, dass die Stadt Titisee-Neustadt in einem Tourismus-Konzept klärt, inwieweit a) landwirtschaftliche Betriebe ins touristische Angebot eingebunden werden sollen und b) inwieweit diese Angebote auch außerhalb der zentralen Bereiche angeboten werden sollen.	siehe dazu oben A.1.1
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)	
	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die planungsrechtliche Absicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeit des ausgesiedelten Landwirtschaftsbetriebes ohne weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (E-Mail vom 26.01.2018 im Nachgang zum Besprechungsstermin am 23.01.2018)	
A.6.1	Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Wir verweisen deshalb auf § 22 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG). Hiernach dürfen Hochbauten längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahr-	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bahn nicht errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Verbot kann im vorliegenden Fall in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Auflagen beachtet werden:	
A.6.1.1	Der Bereich westlich der Kreisstraße ist bis zu einem Bereich von 5,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies beinhaltet oberirdische und unterirdische Bauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist dies entsprechend darzustellen. Für Bauten innerhalb des oben genannten Verbotsbereich ist aufgrund der Topografie mit zusätzlichen Lasten aus Schnee (winterlicher Räumdienst) und abirrenden Fahrzeugen zu rechnen. Dies ist bei der Bemessung der Bauwerke statisch zu berücksichtigen. Baumaßnahmen an der Böschung unterhalb der Kreisstraße, welche eine Destabilisierung der Böschung zur Folge haben, sind zu unterlassen. Evtl. notwendige Stützbauwerke zur Straße hin sind dem Fachbereich Straßenbau und -betrieb beim Landratsamt unter Vorlage von Bauwerksplänen vor Baubeginn zu melden und einer regelmäßigen Bauwerksprüfung nach DIN 1076 zu unterziehen. Die Kosten hierfür wie auch für etwaige Schäden an der Kreisstraße trägt der Grundstückseigentümer.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.1.2	Auf den Flächen des Straßengrundstückes sind Bäume grundsätzlich weder zum Erhalt noch zur Neuanpflanzung vorzusehen. Die laut Planungsunterlagen vorgesehene Bepflanzung östlich der Kreisstraße K 4903 sollte daher mindestens 5,0 m von der Straße abgerückt werden. Dieser Mindestabstand ist einzuhalten, um die Freihaltung der Sichtdreiecke zu gewährleisten, den Winterdienst sicherzustellen und die Auswirkungen des Bewuchses auf das Lichtraumprofil sowie die Unterwurzelung der Kreisstraße auszuschließen.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.1.3	Für die laut vorgelegtem Entwicklungskonzept eventuell geplante Querungshilfe gelten folgende Mindestabmessungen: Mindestbreite der Querungshilfe 2,0 m; Breite der vorbeiführenden Fahrstreifen jeweils 3,80 m.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
	Für die Maßnahme im Einflussbereich der	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Kreisstraße sind folgende Straßenbau- pläne (Ausführungspläne) vor Ausführung 3-fach zur Genehmigung beim Fachbe- reich Straßenbau und -betrieb einzu- reichen: - Lageplan im Maßstab 1:250 - 1:500 (Planung nach den einschlägigen Stra- ßenbaurichtlinien (RAL, RAS, ERA...), - Regelquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Darstellung des gesamten Straßenrau- mes incl. Rad- und Gehwege Fahrbahn- aufbau nach RSTO, - Ein gesonderter Markierungs- und Be- schilderungsplan mit eingezeichneten Sichtweiten und Schleppkurvennachweis. Wir weisen darauf hin, dass über die De- tails im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb der Querungshilfe (Baukosten, Winterdienst, usw.) eine Vereinbarung mit dem Landkreis Breisgau- Hochschwarzwald zu schließen ist.	
A.6.1.4	Die erforderlichen Busparkplätze müssen nachgewiesen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichnet wer- den. Die Einfahrtsbereiche der vorgese- henen Parkplätze sind in der vorliegen- den Form nicht geeignet.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschlus- sung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.2	Der Bebauungsplan beinhaltet Straßen- flächen, die weder verändert noch über- baut werden. Die betreffenden Straßen- flächen der K 4903 sind aus dem Bebau- ungsplan herauszunehmen und von örtli- chem Baurecht frei zu stellen.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschlus- sung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.3	Die geplante neue Zufahrt (Parkplatz) befindet sich außerhalb der straßenrech- tlichen Ortsdurchfahrt. Für die Zufahrt ist gemäß § 16 StrG eine Sondernutzungs- erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Fachbereich Verkehrslenkung und Stra- ßenverwaltung zu beantragen. Im Bereich der geplanten Zufahrt sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilneh- mer gemäß RAS 06 / RAL (2012) ein- zuhalten. Entsprechend der Richtlinien ist der Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschlus- sung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.4	Wir weisen darauf hin, dass Schäden an der Kreisstraße, welche auf die Bauarbei-	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschlus- sung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ten im Zuge der Herstellung der Erschließung zurückzuführen sind, grundsätzlich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu beheben sind.	
A.6.5	Vor Durchführung der Maßnahme ist bei einer gemeinsamen Begehung mit der zuständigen Straßenmeisterei Titisee-Neustadt eine Zustandserfassung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind schriftlich festzuhalten und von den Beteiligten zu unterzeichnen. Die Straßenmeisterei Titisee-Neustadt ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn über den Beginn der Arbeiten zu informieren.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.6	Für die Pflege und den Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße ist der Grundstückseigentümer zuständig. Das Lichtraumprofil der Straße ist dauerhaft freizuhalten.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.6.7	Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Leitungsverlegungen im Straßenbereich eine sonstige Nutzung nach § 21 StrG darstellen. Für die Gestattung der Leitungsverlegungen in der Straße hat der Leitungsträger spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit dem Straßenbaulastträger aufzunehmen und einen entsprechender Nutzungsvertrag abzuschließen. Hierzu sind Lagepläne und mindestens eine Schnittzeichnung mit Angaben über Lage und Tiefe der Leitungen in 3-facher Fertigung einzureichen.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 09.01.2018)	
A.7.1	Eine abschließende Beurteilung der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung aus raumordnerischer Sicht ist anhand der vorgelegten Unterlagen nicht möglich. Die Ausweisung einer Baufläche, die an einen Gebäudebestand anknüpft, kann nur dann sachgerecht beurteilt werden, wenn erkennbar ist, welche <u>zusätzlichen</u> Möglichkeiten geschaffen werden. Dies setzt voraus, dass ersichtlich ist, welche baulichen Anlagen und welche Nutzungen bereits genehmigt sind oder zumindest über Bestandsschutz verfügen. Daran fehlt es hier. Der Umfang der derzeitigen Nutzungen, die sich nicht originär als Landwirtschaft darstellen, ist unklar, so etwa der Umfang der Ferien-	Die bisher vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen umfassen insbesondere das Hauptgebäude. Durch Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung zusätzlich ermöglicht werden sollen u.a. die Erweiterung der Eventscheune, und zwar zunächst zur Vermeidung von Abgrenzungsschwierigkeiten hinsichtlich der Reichweite privilegierter Nutzungen, dann aber auch bewusst zur Zulassung weitergehender, stets aber auf den landwirtschaftlichen Betrieb bezogener Freizeitnutzungen. Die genaue Reichweite des sich aus den erteilten Baugenehmigungen ergebenden Bestandsschutzes festzustellen ist mühsam und erscheint für die Planung nicht erforderlich. Entscheidend ist demgegenüber, was künftig insgesamt zulässig sein soll. Dies wird durch den Bebauungsplan der Art nach vorgegeben und im Umfang im

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wohnungen und der sonstigen Übernachtungsmöglichkeiten. Dementsprechend bestehen auch Unklarheiten, inwieweit diese Nutzungen als mitgezogene Betriebsteile noch durch die bisherige Baugenehmigung gedeckt sind.	Einzelnen begrenzt.
	In der Sache ist ferner auf Folgendes hinzuweisen:	
A.7.2	Nach Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten, die Neuausweisung von Bauflächen in abgesetzter Lage kommt danach nur in Ausnahmefällen in Betracht. Eine gewerbliche Nutzung, die ergänzend zu einem landwirtschaftlichen Betrieb hinzuritt und dessen Fortbestand sichern soll, kann einen solchen Ausnahmefall begründen. Dies bedeutet aber nicht, dass bei jedem landwirtschaftlichen Betrieb beliebig gewerbliche Einrichtungen geschaffen werden können. Eine Vereinbarkeit mit Plansatz 3.1.9 LEP, der Zielcharakter hat, ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums nur dann gegeben, wenn die gewerbliche Tätigkeit einen engen Bezug zur Landwirtschaft aufweist und die Landwirtschaft der Hauptzweck des Betriebs bleibt. Auch wenn eine gewerbliche Nutzung, die über den Umfang eines (privilegierten) mitgezogenen Betriebsteils hinausgeht, auf Grundlage einer Bauleitplanung ermöglicht werden kann, muss ihr Gewicht doch hinter dem des landwirtschaftlichen Betriebs zurückbleiben. Das gilt auch für touristische Einrichtungen. Andernfalls tritt der Sicherungszweck in den Hintergrund und kann - jedenfalls ohne Tourismuskonzept der Gemeinde und ohne umfassende Alternativenprüfung - die Wahl des Standortes nicht rechtfertigen. Es spricht einiges dafür, dass die vorgesehene gewerbliche Nutzung hier insgesamt ein solches Gewicht entfaltet, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr als Hauptzweck angesehen werden kann. Eine abschließende Beurteilung dieser Frage ist indessen nicht möglich, da die Bedeutung der landwirtschaftlichen Tätigkeit weder anhand der Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans noch anhand der Unterlagen für den Bebauungsplan „Haberjockelshof“ hinreichend erkennbar ist. Es bedarf genauerer Angaben über	Wie bereits ausgeführt ist auch der künftige Betrieb stets an die Voraussetzung des fortbestehenden landwirtschaftlichen Betriebes geknüpft. Dies ist auch nach Auffassung des Plangebers Voraussetzung der Zielkonformität der Planung. Nur dies berechtigt zur Annahme einer ungeschriebenen Ausnahme von der genannten Zielsetzung: Ohne Ortsgebundenheit – hier: an den fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb – keine Außenentwicklung. – Zum Verhältnis Gesamtbetrieb/landwirtschaftlicher Betrieb siehe oben A.1.7 und öfter.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	den Umfang der landwirtschaftlichen Tätigkeit und darüber, wie sich die Nutzung der baulichen Anlagen verteilt. Unklar ist, wie sich die in der Begründung für den Bebauungsplan erwähnte Kooperation mit anderen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gestaltet.	
A.7.3	Im Übrigen beschränken sich die Bedenken des Regierungspräsidiums nicht auf die abgesetzte Lage als solche. Bei der Abwägung raumordnerischer Gesichtspunkte ist - unabhängig von den Vorschriften über das Landschaftsschutzgebiet „Titisee-Neustadt“ - zu beachten, dass nach Plansatz 5.4.4 LEP Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholungen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein sollen. Angesichts der exponierten Lage des Vorhabens ist der Landschaftsschutz ein Belang, dem hier großes Gewicht beizumessen ist. Klarzustellen ist, dass es bei der Bewertung des Eingriffs nicht nur auf die baulichen Anlagen als solche ankommt, sondern auch auf die Auswirkungen, die durch die Nutzungen hervorgerufen werden (u. a. An- und Abfahrtsverkehr).	Im Rahmen der planerischen Abschichtung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass das Landschaftsbild durch zusätzliche bauliche Anlagen für Freizeit und Erholung auf dem Hof möglichst wenig beeinträchtigt wird und diese Anlagen sich in die Landschaft einfügen. In die Folgenabschätzung werden auch An- und Abfahrtsverkehr einbezogen. Einzelheiten bleiben dem seiner Planungsstufe entsprechend insoweit konkreteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren überlassen.
A.7.4	Die Stellungnahme unserer Abteilung 9 (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) wurde Ihnen bereits unmittelbar mit Schreiben vom 21.12.2017 übermittelt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 21.12.2017)	
A.8.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von metamorphen Gesteinen des Grundgebirges (Flaser- und Paragneis). Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.8.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.5	Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
A.9	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 01.12.2017)	
A.9.1	Die Planung der Stadt Titisee-Neustadt, mit der einem biologisch wirtschaftenden Land- und Forstwirtschaftsbetrieb die planungsrechtliche Sicherung seiner weiteren Erwerbskomponenten inklusive einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit unter Berücksichtigung des sensiblen Standortes ermöglicht werden soll, wird begrüßt. Die im Entwurf angegebenen Ziele des Bebauungsplanes können mitgetragen werden. Für den Betrieb kann so die planungsrechtliche Grundlage für seine Existenzsicherung geschaffen werden. Zugleich kann der touristische Sektor im Schwarzwald weiter gestärkt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Es wird angeregt, die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung stärker an den im Nutzungskonzept dargelegten drei Konzeptbausteinen zu orientieren und möglichst auch entsprechend (systematisch) zu gliedern.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschlachtung auf Ebene des Bebauungsplans behandelt.
A.9.3	Unabhängig davon wäre zu den derzeitigen Festsetzungen (Ziffer 1.1.2) zumindest Folgendes anzumerken: Der 2. Spiegelstrich könnte besser mit dem ersten zusammengeführt werden. Im drittletzten Spiegelstrich unter Ziffer 1.1.2 sollten u.E. „Tagestourismus und Veranstaltungsbetrieb“ konkretisiert werden. Was bedeutet „... des im Übrigen zugelassenen Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ im vorletzten sowie im letzten Spiegelstrich? Die in der Planzeichnung eingetragenen „Zonen für touristische Übernachtungen (ÜA)“ sollten sich auch in den textlichen Festsetzungen wiederfinden.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschlachtung auf Ebene des Bebauungsplans behandelt.
A.9.4	Weitere Anmerkungen behalten wir uns für die Offenlage vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 01.12.2017)	
A.10.1	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Haberjockelshof“ geändert. Die Nummerierung der FNP-Änderung sollte mit aufgenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Nummerierung der FNP-Änderung (13.) wird mit aufgenommen.
A.10.2	Die vorgesehenen Veranstaltungen sind an die landwirtschaftliche Nutzung gebunden. Die Baufenster umfassen im Wesentlichen vorhandene Gebäude. Um die Dimensionierung der geplanten „Weidescheune“ zu fassen, sollte zumindest ein Baufenster festgesetzt werden.	Dies wird im Rahmen der planerischen Absichtung auf Ebene des Bebauungsplans behandelt. Die Weidescheune liegt künftig nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch nicht im räumlichen Umgriff der parallelen Flächennutzungsplanänderung.
A.10.3	Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan ist seit dem 22.09.2017 rechtskräftig. Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Änderung sind entsprechend zu aktualisieren.	Dies wird berücksichtigt. Das aktuelle Datum der Rechtskraft wird in der Begründung ergänzt.
A.10.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (Schreiben vom 04.12.2017)	
	Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 23.11.17 teilen wir mit, dass aufgrund der großen Distanz zum nächstgelegenen Wildtierkorridor Belange des Generalwildwegeplans nicht betroffen sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung (gemeinsames Schreiben vom 03.01.2018)
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 21.12.2017)
B.8	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 18.12.2017)
B.9	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 14.12.2017)
B.10	terranets bw GmbH (Schreiben vom 28.11.2017) – keine weitere Beteiligung
B.11	SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft (Schreiben vom 04.12.2017)
B.12	Stadt Löffingen (Schreiben vom 04.12.2017) – keine weitere Beteiligung
B.13	Stadt Furtwangen (Schreiben vom 04.12.2017)
B.14	Gemeinde Lenzkirch (Schreiben vom 01.12.2017)
B.15	Gemeinde Bretnau (Schreiben vom 21.12.2017) – keine weitere Beteiligung
B.16	Gemeinde Eisenbach (Schreiben vom 29.11.2017)
B.17	Gemeinde St. Märgen (Schreiben vom 03.01.2018) – keine weitere Beteiligung
B.18	Gemeinde Friedenweiler (Schreiben vom 01.12.2017)
B.19	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 Naturschutz, Recht

B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege
B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 82 Forsteinrichtung und Forstliche Geoinformation
B.23	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.24	Handelsverband Südbaden e.V.
B.25	Landesnatschutzverband BW
B.26	NaBu Bezirksverband Südbaden
B.27	BUND Landesverband
B.28	Naturfreunde Landesverband Baden-Württemberg e.V.
B.29	Naturpark Südlicher Schwarzwald Haus der Natur
B.30	Schwarzwaldverein e.V.
B.31	Energieversorgung Titisee-Neustadt GmbH
B.32	ED Netze GmbH
B.33	TransnetBW GmbH
B.34	Fürstlich Fürstenbergisches Forstamt Friedenweiler
B.35	Hochschwarzwald Tourismus GmbH
B.36	Schwarzwald Tourismus GmbH
B.37	Schwarzwald Tourismus Verband
B.38	Deutsche Telekom AG
B.39	Bürgermeisteramt Feldberg
B.40	Bürgermeisteramt Hinterzarten
B.41	Bürgermeisteramt Schluchsee
B.42	Stadt Vöhrenbach
B.43	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau
B.44	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee
B.45	Gemeindeverwaltungsverband St. Peter – St. Märgen
B.46	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler
B.47	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach

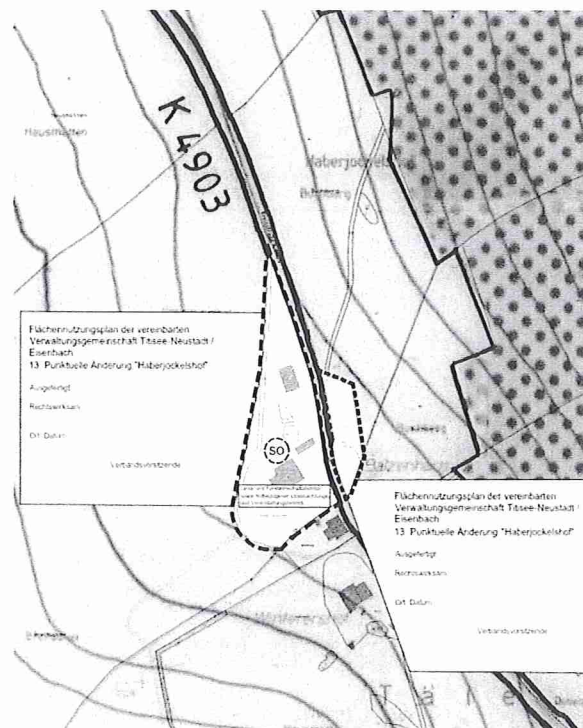
13. Punktuelle Änderung „Haberjockelshof“

Deckblattänderung Begründung

Stand: 26.02.2019

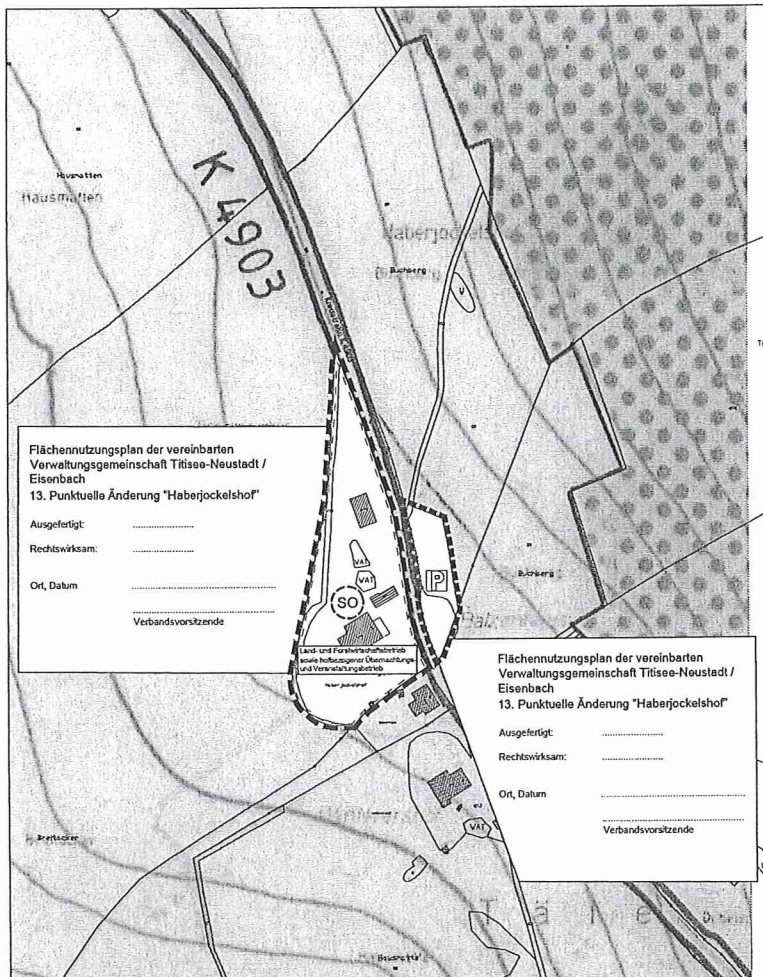
Offenlage

Gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

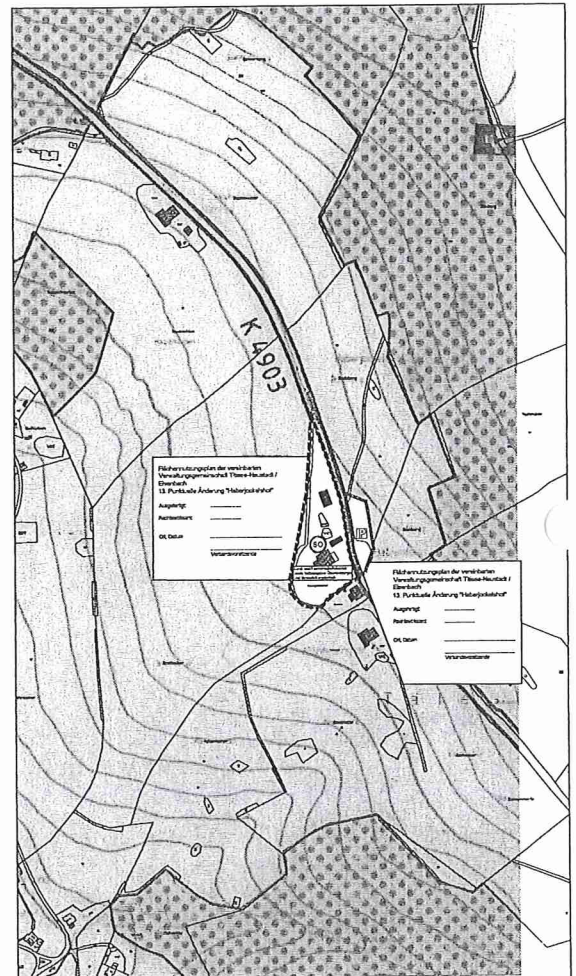


fsp.stadtplanung

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



M. 1 / 5.000



M. 1 / 10.000

Zeichenerklärung



Sondergebiet SO
Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie
hofbezogener Übernachtungs- und
Veranstaltungsbetrieb
(§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)



Parkierung privat

Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach 13. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung "Haberjockelshof"

- Deckblatt -

Planstand: 26.02.2019

Projekt-Nr: S-14-089

Bearbeiter: Haug / Lae

19-02-26 Änderungsbereich FNPA Deckblatt_M1zu5000 und
M1zu10000 (19-01-23).dvg

fsp.stadtplanung

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



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Lage im Raum.....	4
3	Übergeordnete Planungen.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Landschaftsschutzgebiet	5
4	Planungsvorhaben im Außenbereich.....	6
5	Bedarf land- und forstwirtschaftlicher Angebote für Freizeit- und Tourismus	10
6	Freizeit- und Tourismuskonzept Schwärzenbach.....	11
7	Standortalternativen	13
8	Verfahren	15
9	Inhalt der Änderung	15
9.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	15
9.2	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	16
9.3	Städtebauliche Auswirkungen	18
9.4	Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet	18
9.5	Zulässige Nutzungen gemäß Bebauungsplan „Haberjockelshof“	18
10	Umweltbericht	19
11	Flächenbilanz	19

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Landwirtschaftliche Betriebe wie der Haberjockelshof im Stadtteil Schwärzenbach sind Leistungsträger des Schwarzwalds hinsichtlich der Kulturlandschaftspflege, der Herstellung regionaler Bio-Produkte, der Brauchtumpflege und der Bereitstellung von Angeboten für Naherholung, Freizeit und Tourismus. Der Erhalt vitaler Schwarzwaldhöfe liegt schon deshalb grundsätzlich im Interesse der Gemeinden.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, der u.a. durch eine erschwerte Bewirtschaftung der Hanglagen sowie eine zunehmend industrielle Nahrungsmittelproduktion geprägt ist, gefährdet jedoch die Existenz vieler landwirtschaftlicher Betriebe im Schwarzwald. Von diesem Strukturwandel ist auch der seit 1600 existierende Haberjockelshof betroffen. Deshalb wurden die Spielräume zur Existenzsicherung des Hofes durch weitere Standbeine genutzt und ausgeschöpft. Insbesondere wurde ein attraktives und stark nachgefragtes Angebot im Bereich Naherholung und Tourismus geschaffen. Der Fortbestand sowie die geplante Weiterentwicklung des Betriebs erfordern jedoch ergänzende bauliche Anlagen und Betriebsgenehmigungen, die auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht weiter erteilt werden können.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach erkennt einen zunehmenden Bedarf an kleinteiligen und naturnahen Angeboten für Freizeit und Tourismus wie sie auf dem Haberjockelshof angeboten werden. Deshalb möchte sie den vorhandenen Standort Schwärzenbach als Schwerpunkt für naturnahe Freizeit- und Tourismusangebote im Hochschwarzwald bekräftigen und weiter ausbauen. Zur Stärkung der kleinteiligen Angebotsstruktur eignen sich ansässige land- und forstwirtschaftliche Betriebe in hohem Maße. Das vom Landwirt vorgelegte Entwicklungskonzept für den Haberjockelshof fügt sich inhaltlich und räumlich gut in diesen Rahmen ein und wird deshalb von der Verwaltungsgemeinschaft unterstützt.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft möchte den Flächennutzungsplan im Bereich des Haberjockelshofs entsprechend ändern und die vorgesehene Entwicklung vorbereiten. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird eine Sonderbaufläche „Landwirtschafts- und Veranstaltungsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ definiert, womit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage entwickelt werden kann. Da die Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden soll, muss der Bebauungsplan darüber hinaus auch eine geordnete städtebauliche und insbesondere landschaftsverträgliche Entwicklung sicherstellen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haberjockelshof“ zeitgleich geändert.

2 LAGE IM RAUM



Lage im Raum (Quelle: Google Maps)

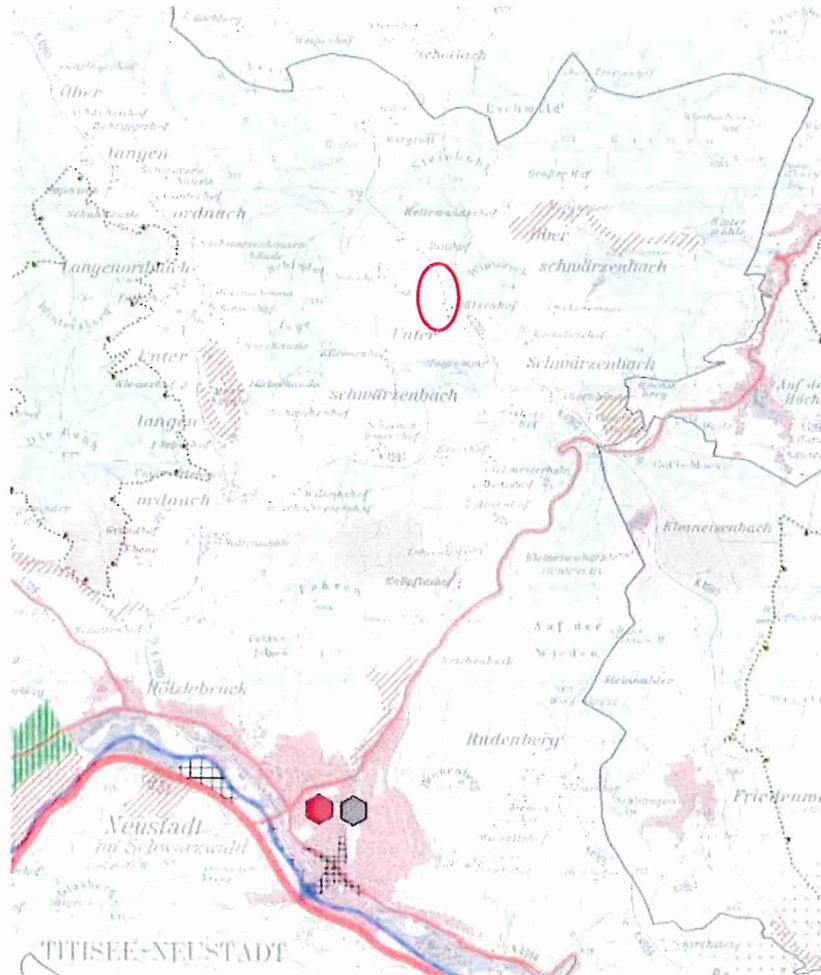
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schwärzenbach an einem südwestexponierten Hang und ist von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben. Im Süden befindet sich der Winterershof. Der Haberjockelshof ist aufgrund seiner exponierten Lage am offenen Südwesthang weithin sichtbar und hat deshalb in der Fernwirkung eine große Relevanz für das Orts- und Landschaftsbild.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der genehmigten Fassung vom September 2017 enthält keine Aussagen zur regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie zu schutzbedürftigen Bereichen des Freiraums sowie zur Sicherung von Wasservorkommen, die der Ausweisung einer Sonderbaufläche im Wege der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Haberjockelshofs entgegenstehen.

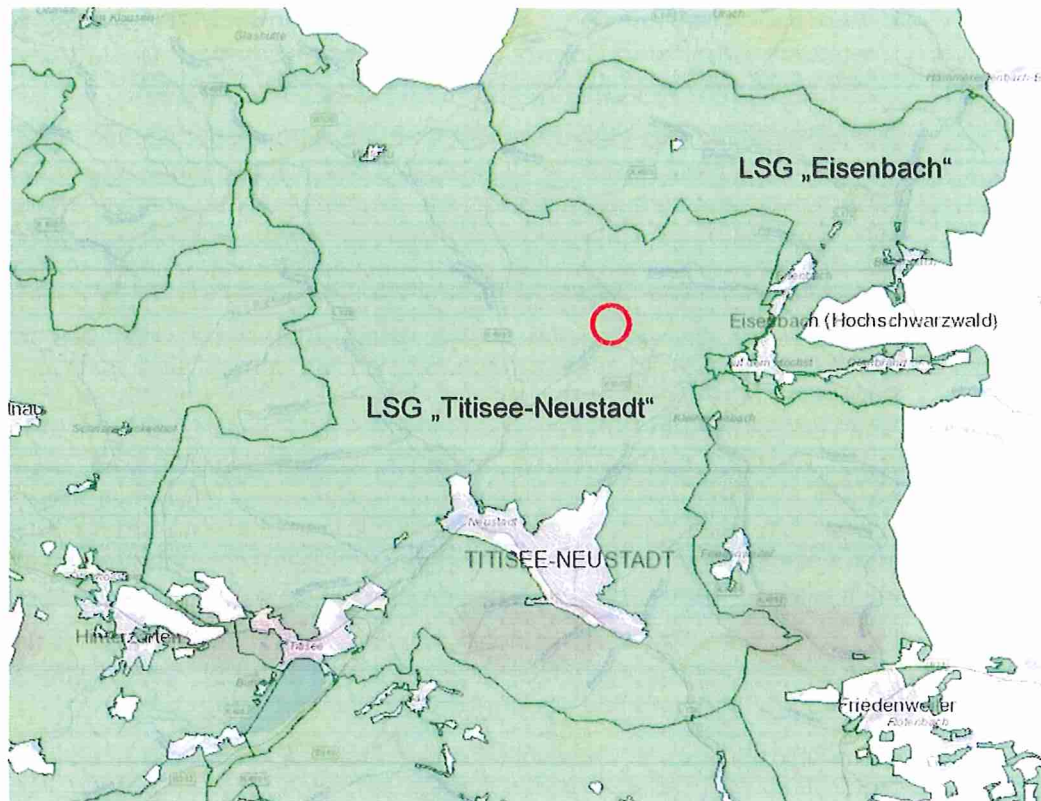
Durch die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche will die Stadt Titisee-Neustadt eine Fläche für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung eines Schwarzwaldhofs vorsehen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht damit konform mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017.



Ausschnitt Raumnutzungskarte 09/2017 (genordet; unmaßstäblich)

3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Die einschlägigen Landschaftsschutzgebietsverordnungen „Titisee-Neustadt“ und „Eisenbach“ umfassen beinahe den gesamten Raum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach. Ausgenommen vom Geltungsbereich der Verordnungen sind lediglich die Siedlungsbereiche rund um die Stadtteile Neustadt und Titisee, der Kernbereich des Stadtteils Waldau sowie die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) mit ihren vier Ortsteilen.



Plangebiet (rot) und Landschaftsschutzgebiete (grün)

4 PLANUNGSVORHABEN IM AUßENBEREICH

Das Planungsvorhaben, das der Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegt, befindet sich im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Nach Prüfung durch die Verwaltungsgemeinschaft ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich denkbar, da das Außenbereichsvorhaben die für solche Planungsvorhaben aufgestellten **Kriterien** vollumfänglich erfüllt, es den Zielen der Verwaltungsgemeinschaft entspricht und sich in ein räumliches **Entwicklungskonzept** einfügt.

Zwischen der Verwaltungsgemeinschaft und dem Landratsamt wurde vereinbart, dass zukünftige Planungsvorhaben im Außenbereich schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung hinsichtlich einer Entlassung aus dem LSG plausibilisiert werden. Eine Entlassung aus dem LSG wird in Aussicht gestellt, wenn der Flächennutzungsplan kompensatorisch eine Steuerungsaufgabe übernimmt.

In einem ersten Schritt sollen zukünftige Anträge anhand einer strengen Richtschnur überprüft werden, bevor ein Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung bzw. FNP-Änderung eingeleitet wird. Diese mit den zuständigen Behörden Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald und Regierungspräsidium Freiburg abgestimmte Richtschnur in Gestalt des Außenbereichskonzepts zur Strukturförderung im ländlichen Raum, Richtschnur der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach bestimmt die **Kriterien** zur Verfahrenseinleitung auf der Ebene der Verwaltungsgemeinschaft im Sinne einer „Vorprüfung“. Das Ergebnis dieser Vorprüfung im Sinne der Erfüllung der vereinbarten Kriterien wird nachfolgend dargestellt:

1. Verträglichkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, insbesondere Erhalt und Schutz der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der typischen streubesiedelten Schwarzwaldlandschaft

Die Entwicklung des Haberjockelshofs sieht eine moderate und am Gebäudebestand ausgerichtete bauliche Entwicklung und insbesondere eine Erweiterung des Nutzungskatalogs hin zu gewerblichen Veranstaltungsnutzungen vor. Hierzu wurde vom Eigentümer ein Entwicklungskonzept vorgelegt, wonach das Erscheinungsbild des Schwarzwaldhofes erhalten bleibt – plausibel auch deshalb, weil das gesamte Betriebskonzept und insbesondere das Marketing thematisch auf dem Milchbauernhof aufbauen und also auch seinen Erhalt angewiesen sind. Die erforderlichen Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich angeordnet und optisch abgeschirmt. Somit sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eher gering. Durch einen eng gefassten Bebauungsplan werden die Entwicklung und das Maß der baulichen Nutzung gesteuert und begrenzt, wohingegen bei einer alleine an § 35 BauGB als Genehmigungsgrundlage zu messenden Entwicklung privilegierter Nutzungen ein Wildwuchs neuer Gebäude mit unerwünschten Stall- und Siloanlagen und weiteren nachgezogene Nutzungen im Übernachtungs-, Veranstaltungs-, aber auch Energiewirtschaftsbereich nicht auszuschließen ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung wird die Untere Naturschutzbehörde weiterhin beteiligt, womit eine weitere Feinsteuerung erfolgt und im Bebauungsplan gesichert wird.

Zur Sicherung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sieht der Bebauungsplan bereits zahlreiche Festsetzungen vor. Im Bebauungsplan „Haberjockelshof“ sollen die überbaubaren Grundstücksflächen anhand von Baugrenzen sowie die Gebäudehöhen eng am Bestand festgesetzt werden. Die Pflanzgebote und -erhaltungen werden die Eingrünung des Hofgrundstücks sichern. Die Dächer dürfen ausschließlich mit ortstypischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern dem Bestand entsprechend ausgeführt werden. Ein Wildwuchs an Werbeanlagen wird durch die Beschränkung von Werbeanlagen auf dem Hofgrundstück unterbunden.

Die materiellen Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets werden durch den Bebauungsplan „Haberjockelshof“ gesichert, so dass eine Entlassung aus dem Rechtsregime der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung auch in materieller Hinsicht vertretbar ist.

2. Günstige Verkehrserschließung, idealerweise mit ÖPNV-Anbindung in der Nähe

Unmittelbar östlich des Haberjockelshofs verläuft die Kreisstraße K 4903, durch die die öffentliche Verkehrserschließung des Hofes gesichert ist. Darüber hinaus befindet sich an der Kreisstraße auf Höhe des Hofes eine Bushaltestelle, die von der Buslinie 7262 bedient wird und eine ÖPNV-Anbindung in Richtung Neustadt und Eisenbach (Hochschwarzwald) gewährleistet. Eine günstige Verkehrserschließung mit ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nähe liegt vor.

3. Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten, von Naturschutzgebieten, von Biosphärengebieten sowie von Kernflächen, Trittsteinen und Verbundkorridoren des Biotopverbunds

Der Haberjockelshof liegt außerhalb der in der Überschrift genannten Schutzgebiete. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Hofes befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.

4. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vor Ort

Das vom Eigentümer vorgelegte Entwicklungskonzept sieht bereits zahlreiche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vor Ort vor. Stellplatzanlagen werden durch Baumpflanzungen abgeschirmt, Grünflächen sichern die landschaftliche Einbindung. Die baulichen Entwicklungen erfolgen am Bestand und in der ortstypischen Bauweise. Zusätzliche Übernachtungsangebote werden in landschaftstypischen Holzhütten (z. B. Ziegenstall) bzw. in unauffälligen und landschaftsintegrierten Erdhöhlen untergebracht. Aus Sicht der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft leistet der Haberjockelshof damit einen wertvollen Beitrag zur Baukultur „Schwarzwald“.

Im Bebauungsplan „Haberjockelshof“ und im Umweltbericht sollen entsprechende Maßnahmen definiert werden. Im Bebauungsplan ist eine städtebauliche Zonierung des Hofgrundstücks derart vorgesehen, dass Veranstaltungsnutzungen sowie die Zufahrt des Milchwagens und verkehrliche Erschließung der Stallungen ausschließlich nördlich des Hauptgebäudes stattfinden. Der Bereich südlich des Hauptgebäudes, der unmittelbar an die benachbarte Wohnbebauung grenzt, ist den Übernachtungsangeboten vorbehalten, von denen keine störenden Immissionen ausgehen. Aufgrund dieser Zonierung der Nutzungen auf dem Hofgrundstück ist auch davon auszugehen, dass es auch hofintern zu keinen erheblichen Lärmkonflikten kommt. Die formelle Umweltprüfung sowie die darauf basierenden grünordnerischen Festsetzungen streben einen Ausgleich vor Ort an.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung wird die Untere Naturschutzbehörde weiterhin beteiligt, womit eine weitere Feinsteuerung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt und im Bebauungsplan gesichert wird.

5. Lage außerhalb regionalplanerischer flächenhafter Restriktionen (dazu zählen insbesondere Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege)

Der Entwicklung des Haberjockelshofs stehen flächenhafte Restriktionen der Regionalplanung nicht entgegen. Weitere Ausführungen hierzu sind Kapitel 3 (Übergeordnete Planung) zu entnehmen.

6. Erhalt des land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs in substantiellem Umfang, also nicht nur als Kulisse

Der Betrieb wird als Bio-Landwirtschaftsbetrieb geführt. Das vorgelegte Entwicklungskonzept sieht den Erhalt der Viehwirtschaft vor, womit auch eine Bewirtschaftung der Wiesenflächen durch den Weidebetrieb gewährleistet bleibt.

Im Bebauungsplan „Haberjockelshof“ wird ein bedingtes Baurecht vorgesehen, das gewährleistet, dass der Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig ist und die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Hofs zwingend erhalten bleibt. Damit wird verhindert, dass ein reiner Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb entsteht.

7. Funktionaler Zusammenhang zwischen Land- bzw. Forstwirtschaft und den darüber hinausgehenden gewerblichen Aktivitäten

Das vorgelegte Entwicklungskonzept sieht eine konsequente Weiterentwicklung der bereits vorhandenen und weiterhin vorgesehenen nicht landwirtschaftlichen Aktivitäten auf dem Hofgrundstück vor. Dabei handelt es sich um gewerbliche Übernachtungsangebote und Veranstaltungsnutzungen, die in einem engen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen und sich damit deutlich von den Angeboten der Mitbewerber auf dem Markt abheben. „Urlaub auf dem Bauernhof“, „Tagung auf dem Bauernhof“, „Familienfeier auf dem Bauernhof“, „Naherholung auf dem Bauernhof“ und „Teamevent auf dem Bauernhof“ sind Beispiele, die aufzeigen, dass der Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebs Voraussetzung für den Erfolg der gewerblichen Standbeine ist. Denn die Kunden fordern ein authentisches Erlebnis auf dem Bauernhof, bei dem sie Einblicke in den Betrieb bekommen oder sogar selbst daran teilnehmen.

Das Entwicklungskonzept sieht Übernachtungsmöglichkeiten im Schäferwagen und im Ziegenstall vor. Der Frühstücksraum mit Blick in den Kuhstall soll lebendig bleiben. Die vorgesehenen Veranstaltungs- und Übernachtungsangebote knüpfen an ein authentisches „Schwarzwald-Bauernhof-Erlebnis“ an.

Das touristische Angebot soll aus Sicht der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft an geeigneten Standorten wie im Bereich des Schwärzenbachtals ausgebaut werden. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft sieht in den bestehenden und geplanten Veranstaltungs- und Übernachtungsnutzungen auf dem Haberjockelshof die Chance, das touristisch vorgeprägte Schwärzenbachtal nachhaltig zu stärken und das vorhandene kleinteilige touristische Angebot durch attraktive Angebote mit Bezug zum Bauernhof auf dem Haberjockelshof zu ergänzen.

Dieser funktionale Zusammenhang wird auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens durch bedingtes Baurecht gesichert.

Im zweiten Schritt sollen auf der Ebene der Verwaltungsgemeinschaft Ziele und Konzepte definiert werden, die über den Blickwinkel des Einzelvorhabens hinausgehen und damit eine gesamträumliche Bewertungsgrundlage liefern. Im Außenbereich lassen sich dann nur noch solche Einzelvorhaben plausibel begründen, die den Zielen der Verwaltungsgemeinschaft entsprechen und sich in ein räumliches **Entwicklungskonzept** für den Außenbereich einfügen.

5 BEDARF LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ANGEBOTE FÜR FREIZEIT- UND TOURISMUS

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach erkennt einen zunehmenden Bedarf an kleinteiligen und naturnahen Angeboten für Freizeit und Tourismus im Hochschwarzwald. Dieser begründet sich aus der hohen Nachfrage nach derartigen Nischenprodukten, die sich als Geheimtipps heutzutage aufgrund der digitalen Medien schnell verbreiten. Die große Nachfrage lässt sich auch am vorhandenen Erfolg, der hohen Auslastungen und Umsätze des Haberjockelshofs erkennen. Die vorhandenen Einrichtungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft sind nicht mehr in der Lage und häufig auch nicht auf einem geeigneten Niveau um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Der Druck auf vorhandene Freizeit- und Tourismuseinrichtungen nimmt zu. Absagen und Unzufriedenheit bei den Kunden sind die Folge.

Der Hochschwarzwald verfügt neben den bekannten Hauptattraktionen wie dem Skigebiet Feldberg und dem Titisee über zahlreiche kleinteilige Freizeit- und Tourismusangebote, die den Schwarzwald von anderen Tourismusregionen deutlich unterscheiden und besonders erlebenswert macht. Dieses vielfältige Angebot zu bündeln ist unter anderem die Aufgabe der Hochschwarzwald Tourismus GmbH, die mit der Hochschwarzwald-Card bereits eine zusammenfassende Landkarte erstellt hat, bei der auch kleinteilige Angebote und Nischenprodukte eingebunden werden. Die Verwaltungsgemeinschaft möchte grundsätzlich diese kleinteilige Angebotsstruktur stärken, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nicht auf einzelne Gesellschaften zu beschränken, sondern durch eine Angebotsvielfalt für jede Zielgruppe – auch im Sinne der Naherholung – die passenden Konzepte und Angebotsnischen zu bieten.

Derartige kleinteilige und naturnahe Angebote können die Hauptattraktionen des Hochschwarzwalds entlasten, quantitativ und qualitativ ergänzen und die Angebotsstruktur im Hochschwarzwald insgesamt verbessern. Dabei sind Freizeit- und Tourismusangebote land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ein besonders wertvolles Potenzial, da sie von Experten der Kulturlandschaft betrieben werden. Sie finden damit besonderes Interesse bei der stark gewachsenen Zielgruppe. Zugleich kann vom ausgebildeten Land- oder Forstwirt für eine sanfte und umweltgerechte Nutzung der Kulturlandschaft gesorgt werden. Mit dem zusätzlichen Standbein werden zudem die vorhandenen Betriebe in ihrer Existenz gesichert.

Deshalb liegt es im Interesse der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft den Umfang land- und forstwirtschaftsaffiner Freizeit- und Tourismusangebote zu erweitern und geeignete Flächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Allerdings sollen sie keine Konkurrenz zu den zentralen Ortslagen und den großen Tourismusschwerpunkten bilden, denn es liegt auch im Interesse der Verwaltungsgemeinschaft den Außenbereich insbesondere wertvolle Natur- und Landschaftsräume zu schützen. Deshalb sollen derartige Angebote an gut erschlossenen und landschaftlich geeigneten Standorten innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft gebündelt werden, während andere Landschaftsteile vom Ausbau weiterer Freizeit- und Tourismusnutzungen freigehalten bleiben. Zudem soll die Entwicklung kleinteiliger Angebote im Außenbereich in Ihrem Umfang auch begrenzt werden. Der Bedarf bzw. Umfang ist in entsprechenden Entwicklungskonzepten zu konkretisieren.

6

FREIZEIT- UND TOURISMUSKONZEPT SCHWÄRZENBACH

Der Ortsteil Schwärzenbach befindet sich zwischen Eisenbach und Neustadt an einem ländlichen Verkehrsknoten und damit an einem zentral gelegenen Standort innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft auf rund 1000 m Höhe. Der Ort erstreckt sich entlang der Kreisstraße K4903, auf der auch eine Buslinie verkehrt. In der Vergangenheit haben sich Freizeit- und Tourismusnutzungen aufgrund der naturnahen und landschaftlich reizvollen Lage mit Ausblick auf den Feldberg sowie den Titisee angesiedelt und sich in der Folge ein Freizeit- und Tourismusschwerpunkt herausgebildet. Zu den Freizeit- und Tourismusangeboten gehören neben Wanderparkplatz, Spielplatz, Grillhütte, Skilift, Loipe, Gasthaus und Bushaltestellen entlang der K4903 auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die neben Urlaub auf dem Bauernhof den Übernachtungs- und Tagesgästen verschiedene naturnahe Aktivitäten anbieten. Der Freizeit- und Tourismusschwerpunkt Schwärzenbach bietet im Vergleich zu anderen räumlichen Schwerpunkten innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein diversifiziertes kleinteiliges Freizeit- und Tourismusangebot, das insbesondere von Familien mit Kindern sowie von Kurzurlaubern und Tagestouristen nachgefragt wird.

Die zunehmende Nachfrage nach land- und forstwirtschaftsaffinen Freizeit- und Tourismusangeboten, kann durch das vorhandene Angebot im Ortsteil Schwärzenbach nicht mehr gedeckt werden. Häufig müssen Buchungsanfragen abgelehnt werden. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft erkennt das touristische Potenzial des Standorts und beabsichtigt, diesen Trend vor Ort zu unterstützen. Ziel der Verwaltungsgemeinschaft ist es, den Freizeit- und Tourismusstandort Schwärzenbach zu stärken und langfristig weiter zu entwickeln, um der zunehmenden Nachfrage nach naturnahen Freizeit- und Tourismusangeboten gerecht zu werden (vgl. Punkt 5). Deshalb soll das Angebot in Schwärzenbach qualitativ und quantitativ verbessert werden.

Die Verwaltungsgemeinschaft erkennt den Bedarf, das vorhandene Übernachtungsangebot der bestehenden Anbieter im Ortsteil Schwärzenbach (Gasthaus Ahorn, Salenhof/Forsthaus, Café/Pension Feldbergblick, Pension Haus am Walde, Ferienwohnungen Janssen-Wehrle, Haberjockelshof, Donishäusle, Hasenhof, Schwarzwaldhof, Hellewanderhof etc.) über das Maß der Privilegierung hinaus im Umfang und auch durch vielfältige sowie naturnahe Formate zu erweitern. Eine Obergrenze ergibt sich durch den Umfang baulicher Anlagen, die den baulichen Umfang der bestehenden Land- und Forstwirtschaftsstellen nicht überschreiten darf und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen muss.

Auch der Erhalt und die Ausweitung des gastronomischen Angebots liegt im Interesse der Verwaltungsgemeinschaft, wobei sich dieses weiterhin auf die vorhandenen Anbieter (Gasthaus Ahorn, Salenhof und Café/Pension Feldbergblick) beschränken sollte.

Darüber hinaus möchte die Verwaltungsgemeinschaft dem gewachsenen Bedarf an Veranstaltungsangeboten gerecht werden. Dieser liegt zum einen im Bereich betreuter Naturerlebnisse (Wanderungen, Waldführungen), die unabhängig von baulichen Anlagen im Bereich Schwärzenbach stattfinden und vorzugsweise von ortsansässigen Land- und Forstwirten betreut werden können. Zum anderen sollen Veranstaltungen über das Maß der Privilegierung hinaus ermöglicht werden, wobei die Verwaltungsgemeinschaft erkennt, dass damit eine erhöhte Störung von Natur- und Landschaft verbunden sein kann. Deshalb werden diese unterschieden in geschlossene (vorgebuchte) Veranstaltungen für einen begrenzten Teilnehmerkreis und offene Veranstaltungen für Spontanbesucher (Laufkundschaft). Aufgrund der günsti-

gen Verkehrslage sollen offene Veranstaltungen (z.B. Kleinkunst) nur an den Standorten am Verkehrsknoten (Gasthaus Ahorn, Café/Pension Feldbergblick) zugelassen werden. Geschlossene Veranstaltungen (z. B. Hochzeiten) sind an den bestehenden gastronomischen Standorten am Verkehrsknoten und darüber hinaus auch am gut erschlossenen Standort Haberjockelshof und dem bereits gastronomischen Standort Salenhof abseits des Verkehrsknotens möglich. Insbesondere soll der an der Kreisstraße gelegene Haberjockelshof aufgrund der guten Verkehrsanbindung als Veranstaltungsbetrieb (Naturpädagogik, Teambuilding, Tagungen und Feste für geschlossene Gesellschaften) mit geeigneten Übernachtungsangeboten gesichert werden.

Die kleinteiligen Freizeit- und Tourismusangebote mit Bezug zu Natur und Landschaft sollen besser aufeinander abgestimmt und vernetzt werden. Hierzu sollen Fußwegebeziehungen verbessert und Naturerlebniswege (Naturlehrpfad, Wichtelweg ...) mit Hinweistafeln und Bänken attraktiv gestaltet und beworben werden. Auch in funktionaler Hinsicht sollen die verschiedenen Angebote insbesondere der Land-, Forst- und Gastwirte aufeinander abgestimmt werden, um Synergieeffekte bestmöglich auszuschöpfen. Das Bekenntnis zu einem naturnahen Freizeit- und Tourismusschwerpunkt Schwärzenbach eröffnet Möglichkeiten, vorhandene Aktivitäten durch neue Ideen und Angebote zu erweitern, die das vorliegende Konzept sinnvoll und mit Blick auf die natürlichen Ressourcen schonend ergänzen. Zum Schutz der wertvollen Landschaft und zum Erhalt der Standortqualität sollen insbesondere Beeinträchtigungen durch den Individualverkehr reduziert werden. Zur Vermeidung unerwünschter Verkehre und ungeordneter Parkierungen in der Landschaft soll der zentral gelegene Parkplatz am Spielplatz erhalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Der Verkehr auf den teilweise unübersichtlichen Straßen soll durch Geschwindigkeitsbegrenzungen gedämpft und sicher gestaltet werden, wobei insbesondere Unfallschwerpunkte und störende „Rennstrecken“ näher betrachtet werden müssen. Der Standort Schwärzenbach soll als Marke für Freizeit- und Tourismusangebote mit hohem Bezug zur ansässigen Land- und Forstwirtschaft entwickelt werden. Hierbei sollen auch die ansässigen Land- und Forstwirte als Akteure höchstmöglich beteiligt werden.

Das für den Haberjockelshof vorgelegte Entwicklungskonzept fügt sich in das räumliche Entwicklungskonzept der Verwaltungsgemeinschaft ein, da es im gut erschlossenen Freizeit- und Tourismusbereich Schwärzenbach liegt, das dort vorhandene Freizeit- und Tourismuskonzept inhaltlich ergänzt und innerhalb des vertraglichen Rahmens bleibt. Damit ergibt sich das Planungserfordernis nicht rein aus dem Bedarf des Vorhabenträgers, sondern vielmehr aus dem Bedarf der Verwaltungsgemeinschaft, die von ihr aufgestellten Ziele und Konzepte durch geeignete Einzelvorhaben zu verwirklichen.

7

STANDORTALTERNATIVEN

Die Verwaltungsgemeinschaft möchte den Freizeit- und Tourismusschwerpunkt Schwärzenbach stärken und weiter entwickeln. Unter anderem sollen Veranstaltungsangebote, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur vorhandenen Land- und Forstwirtschaft stehen, ausgebaut werden, um der gewachsenen Nachfrage nach natur- und landschaftsnahen Veranstaltungsangeboten gerecht zu werden. Derartige Angebote gibt es in Schwärzenbach bislang nur auf dem Haberjockelshof.

Grundsätzlich kommen im Rahmen einer Standortalternativenprüfung allerdings alle vorhandenen Standorte Land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe in Betracht. Zudem eignen sich auch vorhandene Gastronomiebetriebe als Veranstaltungsstätte, weshalb auch diese in die Prüfung einbezogen werden.

Zur Vermeidung unerwünschter Verkehre in Natur- und Landschaft und zur Vermeidung von Verkehrskonflikten auf unzureichend ausgebauten Straßen werden nur solche Standorte Land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe bzw. Gastronomiebetriebe in die Prüfung einbezogen, die an einer klassifizierten Straße (L172, K4903) liegen.

Das Gasthaus Ahorn und das Café/Pension Feldbergblick liegen günstig am Verkehrsknoten und nahe zur vorhandenen Bushaltestelle. Sie sind als Gastronomiebetriebe auch für die Durchführung von Veranstaltungen geeignet. Die Durchführung von Veranstaltungen in begrenztem Rahmen ist bereits zulässig, hiervon wird jedoch durch die vorhandenen Eigentümer/Betreiber derzeit nicht in dem Umfang Gebrauch gemacht, der einen Ausbau der jeweiligen Standorte erfordern würde.

Der Salenhof ist gut erschlossen und verfügt über eine eigene Bushaltestelle. Der Hof ist als gastronomischer Standort grundsätzlich für die Durchführung von Veranstaltungen geeignet. Die Durchführung von Veranstaltungen in begrenztem Rahmen ist bereits zulässig, hiervon wird jedoch durch den vorhandenen Eigentümer/Betreiber derzeit nicht in dem Umfang Gebrauch gemacht, der einen Ausbau des Standorts erfordern würde.

Die Pension Haus am Walde und das Forsthaus im Täle liegen gut erschlossen an der Kreisstraße, verfügen aber über keine Bushaltestelle. Zudem liegt die Durchführung von Veranstaltungen bislang nicht im Interesse der Eigentümer.

Der Haberjockelshof liegt gut erschlossen an der Kreisstraße und verfügt über eine Bushaltestelle vor dem Haus. Der Ausbau des vorhandenen Veranstaltungsbetriebs liegt im Interesse des Eigentümers, der gewillt und in der Lage ist, seinen Betrieb nachhaltig zu entwickeln und damit die Generationenfolge vorbereiten möchte. Aus Sicht der Verwaltungsgemeinschaft eignet sich der Standort des Haberjockelshofs in höchstem Maße für einen Ausbau der nachgefragten Freizeit- und Tourismusinfrastruktur. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele handelt es sich um den geeignetsten Betriebsstandort in Schwärzenbach. Denn der vorhandene Standort des Haberjockelshofs ist aufgrund seiner herausragenden Lagegunst in besonderem Maße attraktiv für natur- und landschaftsbezogene Angebote. Der authentische Schwarzwaldhof befindet sich inmitten der offenen Weidelandschaft am Südwesthang mit Panoramablick in Richtung Titisee und Feldberg und trotzdem zugleich unmittelbar an einer Bushaltestelle.

Der Betrieb vereint schon heute Bio-Landwirtschaft mit erfolgreichen Freizeit- und Tourismusangeboten. Als Anbieter von „Urlaub auf dem Bauernhof“, „Tagung auf dem Bauernhof“ und „Veranstaltungen auf dem Bauernhof“ nimmt der zentral gelegene Haberjockelshof schon heute eine Vorreiterrolle ein und bündelt die in der

Nachbarschaft verfügbaren Kräfte. Damit bezieht er auch benachbarte Betriebe in den Wertschöpfungs- und Markenentwicklungsprozess mit ein. Als Ausbildungsbetrieb verfügt er über die erforderlichen Kompetenzen und hat ein plausibles Entwicklungskonzept vorgelegt, das der Zielsetzung der Verwaltungsgemeinschaft entspricht. Nach Einschätzung der Verwaltungsgemeinschaft ist der Betrieb mit dem vorgelegten Entwicklungskonzept bereit und in der Lage, den Freizeit- und Tourismusschwerpunkt Schwärzenbach entsprechend der Zielsetzung und Konzeption der Verwaltungsgemeinschaft weiterzuentwickeln und zu stärken.

Eine räumliche Trennung der Landwirtschaft (Milch/Weidewirtschaft) und der Freizeit- und Tourismusangebote des Haberjockelshofs wurden geprüft und im Rahmen der Möglichkeiten bereits vollzogen. So wurden die emittierenden und für das Profil eines naturnahen Freizeitschwerpunktes unpassenden Freizeitangebote bereits an einen anderen Standort in Schluchsee verlagert. Dies war möglich, da diese Nutzungen in keinem engen Bezug zur Landwirtschaft standen. Die nunmehr vorhandenen Nutzungen („Schwarzwald-Bauernhof-Erlebnis“) stehen jedoch in einem engen Bezug zur Bio-Landwirtschaft und sind insofern an den landwirtschaftlichen Betrieb des Betreibers gebunden. Die Standortgebundenheit ist sowohl durch den vorhandenen Schwarzwaldhof als auch durch die Lage in Natur und Landschaft begründet. Zur Bündelung der Betriebsabläufe des landwirtschaftlichen Betriebs (Melken, Füttern etc.) und der gewerblichen Aktivitäten des Landwirts muss auch die Geschäftsstelle (Hauptsitz) am Hof untergebracht werden.

Die Standortgebundenheit der künftigen Entwicklung des Haberjockelshofs deckt sich auch mit dem verbindlichen Ziel des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP), die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Zieldefinition beinhaltet bereits eine Regel-Ausnahme-Struktur, mit der die vorliegende Planung in Einklang steht. Denn die vorliegende Nutzung ist an den vorhandenen Schwarzwaldhof gebunden, der seinerseits privilegiert und damit ungeachtet seines Bestandsschutzes im Außenbereich rechtmäßig angesiedelt ist. Insofern ist auch das Vorhaben standortgebunden. Aufgrund dieser Bestandssituation handelt es sich um keine „Siedlungsentwicklung in abgesetzter Lage“, sondern überwiegend um eine Nutzungsänderung bzw. untergeordnete bauliche Erweiterung im unmittelbaren räumlichen Anschluss an den Bestand. Kritisch zu betrachten ist zwar das wirtschaftliche Gewicht der gewerblichen Nutzungen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung. Hinsichtlich der Frage der Zersiedelung spielt dies aber keine Rolle, solange diese gewerbliche Nutzung standortgebunden bleibt und in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb steht, was wirtschaftlich durch das Betriebskonzept und rechtlich durch ein bedingtes Baurecht abgesichert ist. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

8 VERFAHREN

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haberjockelshof“.

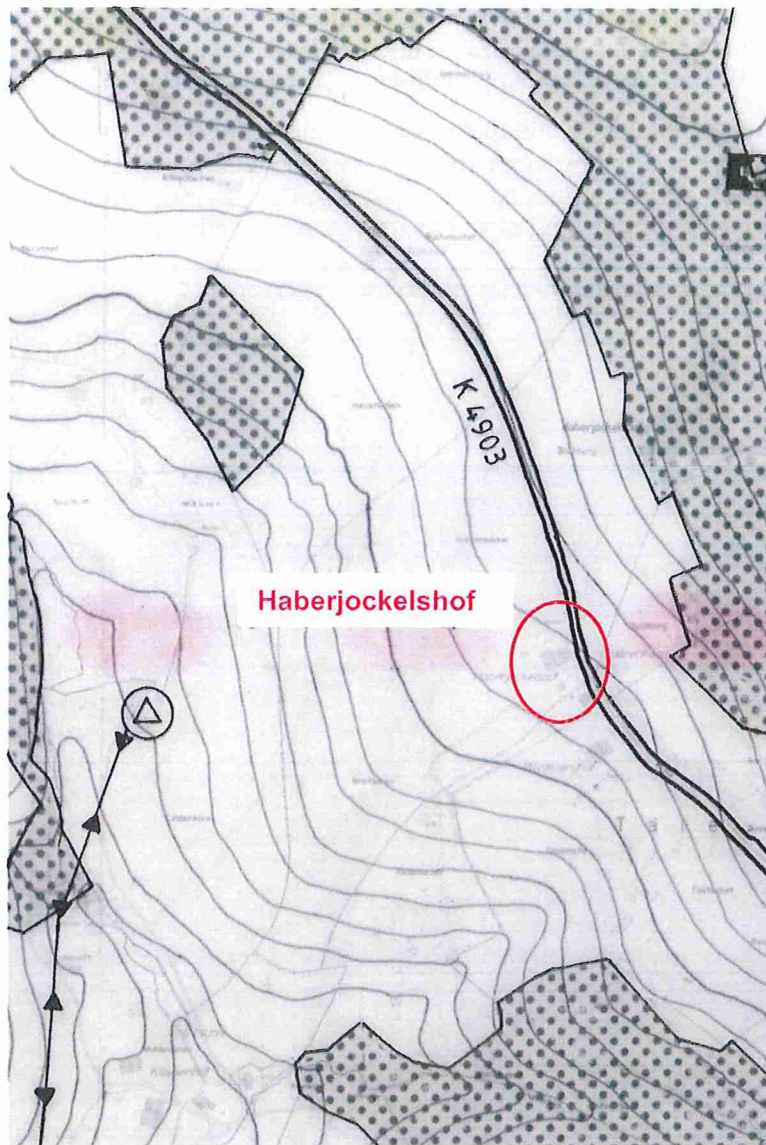
06.11.2017	Aufstellungsbeschluss
27.11.2017 – 05.01.2018	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
____.____.____	Offenlagebeschluss
____.____.____ (Anschreiben) mit Frist bis	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
____.____.____	
____.____.- ____.____.____	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
____.____.____	Feststellungsbeschluss

9 INHALT DER ÄNDERUNG

9.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Stadt Titisee-Neustadt und der Gemeinde Eisenbach wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Gesamtfortschreibung am 17.06.2004 rechtswirksam und stellt für den Bereich des Haberjockelshofs landwirtschaftliche Flächen dar.



Wirksamer Flächennutzungsplan von 2004 (unmaßstäblich)

9.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

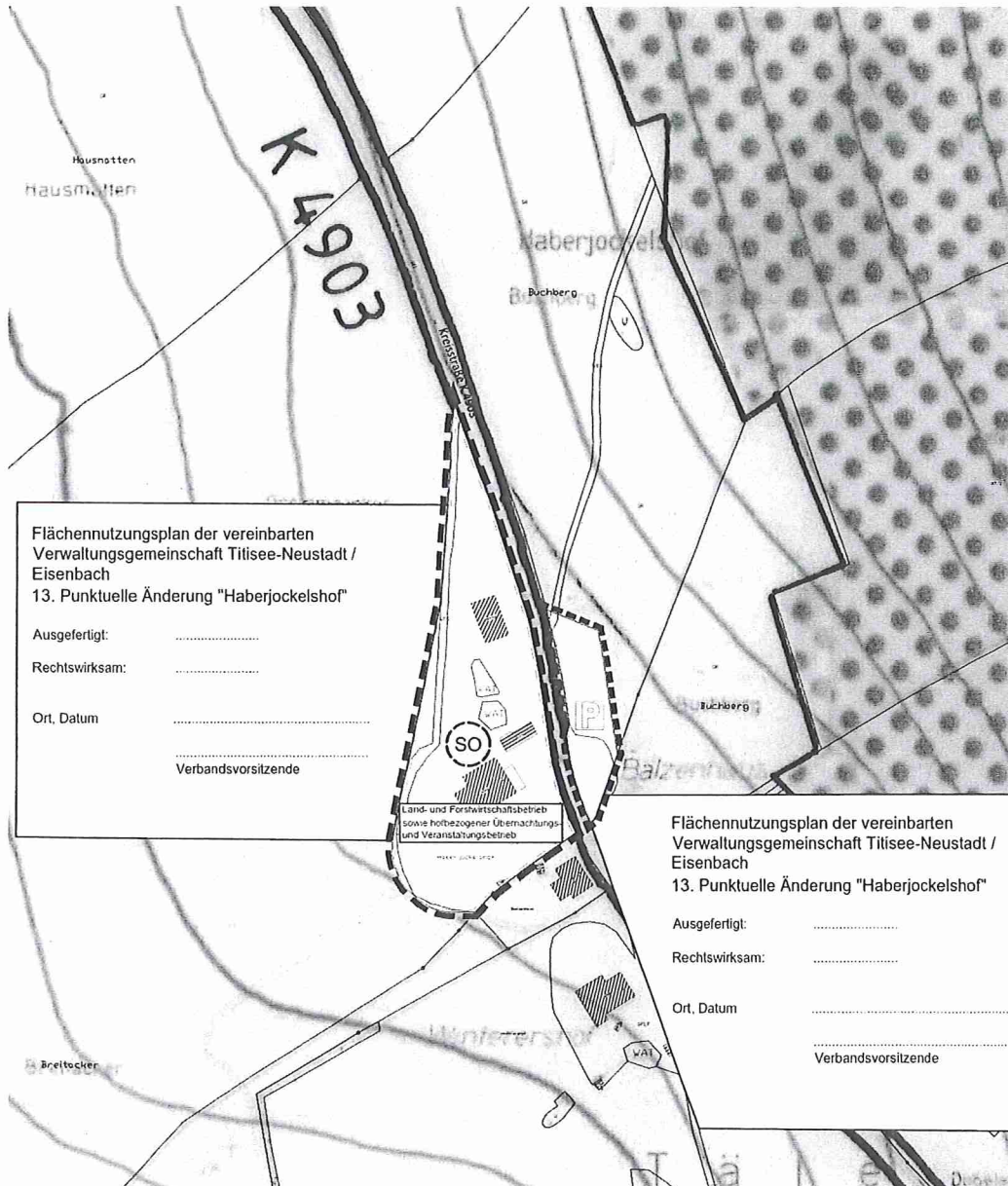
Auf dem Haberjockelshof im Stadtteil Schwärzenbach wird seit Jahrhunderten Landwirtschaft betrieben. Als zweites wirtschaftliches Standbein werden auf dem Hof Angebote im Bereich Naherholung und Tourismus vorgehalten, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Es sind in der Zukunft bauliche Erweiterungen und Umbauten notwendig, um den Hof in seiner Funktion als Landwirtschafts- und Tourismusbetrieb nachhaltig zu stärken.

Die baulichen Erweiterungen können zeitnah umgesetzt werden, da die Erschließung des Hofes über die bestehenden Straßen bereits vorhanden und das Plangebiet bereits durch die Nutzung als landwirtschaftlicher und touristischer Betrieb geprägt ist.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch Festsetzung eines Sondergebiets „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veran-

staltungsbetrieb“ und einer privaten Parkierungsfläche im Bebauungsplan. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ westlich der Kreisstraße und eine private Parkierungsfläche östlich der Kreisstraße ersetzt.



Zukünftige Darstellung im Deckblattbereich (unmaßstäblich)

9.3 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche in einem bereits durch landwirtschaftliche und touristische Nutzungen geprägten Bereich stattfindet, und planungsrechtlich abgesichert. Die Wechselwirkungen mit den Umgebungsnutzungen werden voraussichtlich unverändert bleiben. In der Vergangenheit wurden keine Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Tourismusangebote erkannt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Bezüglich der Nutzungskonflikte zwischen den baulichen Erweiterungen, Umbauten, Nutzungserweiterungen und den materiellen Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets ist auf Ebene des Flächennutzungsplans zu prüfen, inwieweit dieser Konflikt grundsätzlich lösbar ist. Im Ergebnis erscheint dieser Nutzungskonflikt lösbar, wenn durch eine angemessene Gestaltung und Einbindung der baulichen Erweiterungen und Nutzungserweiterungen die materiellen Schutzziele berücksichtigt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu konkrete Maßnahmen zu benennen und planungsrechtlich zu sichern.

9.5 Zulässige Nutzungen gemäß Bebauungsplan „Haberjockelshof“

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen gemäß Bebauungsplan „Haberjockelshof“ im Sondergebiet „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ zulässig:

Zulässig sind:

- alle baulichen Anlagen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, wie sie auch nach § 35 Abs. 1 Z. 1 BauGB zulässig wären, insbesondere die vorhandene Hofstelle, ein Stall und eine landwirtschaftlich genutzte Scheune
- Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Ferienwohnungen und im Zusammenhang mit dem touristischen Übernachtungsbetrieb stehende Angebote und Räumlichkeiten (z. B. Frühstücksraum, Sauna/Wellness, Sanitäranlage/Umkleide für Gäste)
- 2 Wiesenfässer, die als touristische Übernachtungsangebote (ÜA) dienen, mit jeweils einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 3,00 m und einer maximalen Grundfläche von jeweils 15 m²
- 4 Erdhöhlen, die als touristische Übernachtungsangebote (ÜA) dienen, mit jeweils einer maximalen Grundfläche von 100 m²
- 2 bauliche Anlagen (z.B. Schäferwagen, Ziegenstall oder Hexenhaus), die als touristische Übernachtungsangebote (ÜA) dienen, mit jeweils einer maximalen Traufhöhe von bis zu 2,80 m und einer maximalen Grundfläche von 18 m²
- 1 überdachte Grillstelle (Grillkote – GK) mit einer Gebäudehöhe von maximal 5,00 m
- Tagestourismus und Veranstaltungsbetrieb einschließlich der betriebsnotwendigen baulichen Anlagen (z.B. Empfangs- und Gruppenraum, Ausstellungsraum, Spielzimmer und Stube, Catering-Küche, Büro, Veranstaltungsraum)
- Bewirtung als Nebenleistung für Gäste des im Übrigen zugelassenen Übernachtungs- und Veranstaltungsbetriebs

- das Anbieten eigener land- und forstwirtschaftlicher bzw. auf der Hofstelle hergestellter Produkte (landwirtschaftliche Direktvermarktung) im privilegierten Umfang sowie für Gäste des Übernachtungs- und Veranstaltungsbetriebs

Ausnahmsweise zulässig sind weitere touristische Übernachtungsangebote (z.B. Bienenhaus, Holzzelt), sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Schwarzwaldhofs einfügen.

Im Sondergebiet sind insgesamt Übernachtungsangebote für maximal 50 Übernachtungsgäste zulässig.

10 UMWELTBERICHT

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf das Landschaftsschutzgebiet werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

11 FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet - Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie	
hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb	ca. 1,39 ha
<u>Privater Parkplatz</u>	ca. 0,20 ha
Geltungsbereich	ca. 1,59 ha

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Bebauungsplan. In der Flächennutzungsplanänderung werden die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsflächen sowie Teile der privaten Grünflächen auf dem Hofgrundstück aufgrund des Abstraktionsgrads des Flächennutzungsplans nicht als solche in der punktuellen Änderung berücksichtigt.

Titisee-Neustadt / Eisenbach, den

Der Vorsitzende der
Verwaltungsgemeinschaft
Titisee-Neustadt / Eisenbach

fsp.stadtplanung

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

Die Planverfasser



Titisee-Neustadt

Bebauungsplan und punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Haberjockelshof“

Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan

Freiburg, den 26.02.2019

Fassung zum Offenlagebeschluss



Partnerschaftsgesellschaft mbB
Freie Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
www.faktorgruen.de

Freiburg
Merzhauser Str. 110
0761-707647-0
freiburg@faktorgruen.de

Heidelberg
Franz-Knauff-Str. 2-4
06221-9854-10
heidelberg@faktorgruen.de

Rottweil
Eisenbahnstr. 26
0741-15705
rottweil@faktorgruen.de

Stuttgart
Schockenriedstraße 4
0711-48999-480
stuttgart@faktorgruen.de

Titisee-Neustadt, Bebauungsplan und punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Haberjockelshof“

Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan – Fassung zum Offenlagebeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ausgangslage.....	4
2	Rechtliche Vorgaben, Prüfmethode und Datenbasis	6
2.1	Rechtliche Vorgaben.....	6
2.2	Prüfmethode.....	7
2.3	Datenbasis	9
3	Beschreibung der Planung	9
3.1	Übergeordnete Planungen und Planerische Vorgaben	9
3.2	Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.....	11
3.3	Beschreibung des Vorhabens / der Planung	12
3.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	14
3.5	Relevanzmatrix	15
4	Umweltziele / Grünordnungskonzept.....	16
4.1	Allgemeine Umweltziele	16
4.2	Grünordnungskonzept	17
5	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung .	17
5.1	Mensch.....	17
5.2	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	18
5.3	Boden	20
5.4	Wasser	21
5.5	Klima / Luft	22
5.6	Landschaftsbild	22
5.7	Kultur- und Sachgüter	24
5.8	Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.....	24
5.9	Wechselwirkungen	26
5.10	Störfälle	26
6	Artenschutz.....	26
7	Planungsalternativen	29
7.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	30
8	Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation	30
8.1	Zusammenfassung Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	30
8.2	Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	31

8.3	Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches)	31
9	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	33
9.1	Arten und Biotope	33
9.2	Boden	35
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	36
9.4	Sonstige Schutzgüter und Gesamtbetrachtung	36
10	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	37
11	Zusammenfassung.....	37

Anhang

- 1) Bestandsplan mit Biotoptypen
- 2) Planvorhaben mit Grünordnungsplan
- 3) Externe Ausgleichsflächen

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (TK25).....	5
Abbildung 2: Plangebietsabgrenzung.....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 (Regionalverband Südlicher Oberrhein)	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan (Regionalverband Südlicher Oberrhein)	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2004)	11
Abbildung 6: Schutzgebiete	12
Abbildung 7: Entwicklungskonzept (fsp).....	13
Abbildung 8: Beispiel einer Erdhöhle	14
Abbildung 9: Haupthaus mit Stallungen	28
Abbildung 10: Ausgleichsfläche	31

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands	8
Tabelle 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen.....	8
Tabelle 2: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	15

1 Anlass und Ausgangslage

Anlass

Landwirtschaftliche Betriebe wie der Haberjockelshof im Stadtteil Schwärzenbach der Gemeinde Titisee-Neustadt übernehmen eine wichtige Rolle hinsichtlich der Kulturlandschaftspflege, der Herstellung regionaler Bio-Produkte, der Brauchtumpflege und der Bereitstellung von Angeboten für Naherholung und Tourismus.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft gefährdet den Fortbestand vieler landwirtschaftlicher Betriebe, wie den seit 1600 existierenden Haberjockelshof mit seinen Hanglagen, sodass zur weiteren Existenzsicherung Entwicklungsspielräume und weitere Standbeine wie Naherholung und Tourismus genutzt werden. Auf dem Haberjockelshof wird seit 1968 als einer der ersten Betriebe im Hochschwarzwald Urlaub auf dem Bauernhof angeboten. Der Landwirt möchte seine gewerblichen Aktivitäten am Hof auf eine solide Grundlage stellen und sich in einem verträglichen Maße weiter entwickeln.

Der Haberjockelshof prägt an seinem exponierten Standort das Landschaftsbild. Er ist damit Bestandteil der Kulturlandschaft „Hochschwarzwald“ und trägt zu deren Erhalt bei.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit verträglicher gestalterischer Einbindung ins Landschaftsschutzgebiet will die Stadt Titisee-Neustadt einen Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage erstellen. Dazu soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Haberjockelshofs punktuell geändert werden, was im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haberjockelshof“ geschieht. Für beide Verfahren ist jeweils eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans um die gleichen Planungsziele und Planungsinhalte handelt, wird hiermit ein gemeinsamer Umweltbericht für die beiden Vorhaben vorgelegt. Soweit nicht anders vermerkt, wird im Folgenden Bezug auf den Bebauungsplan, als dem Plan mit höherem Detaillierungsgrad, genommen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schwärzenbach an einem westexponierten Hang und wird im Osten, Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen umgeben (s. Abbildung 1). Im Süden befindet sich angrenzend der Winterershof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,5 ha (s. Abbildung 2). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

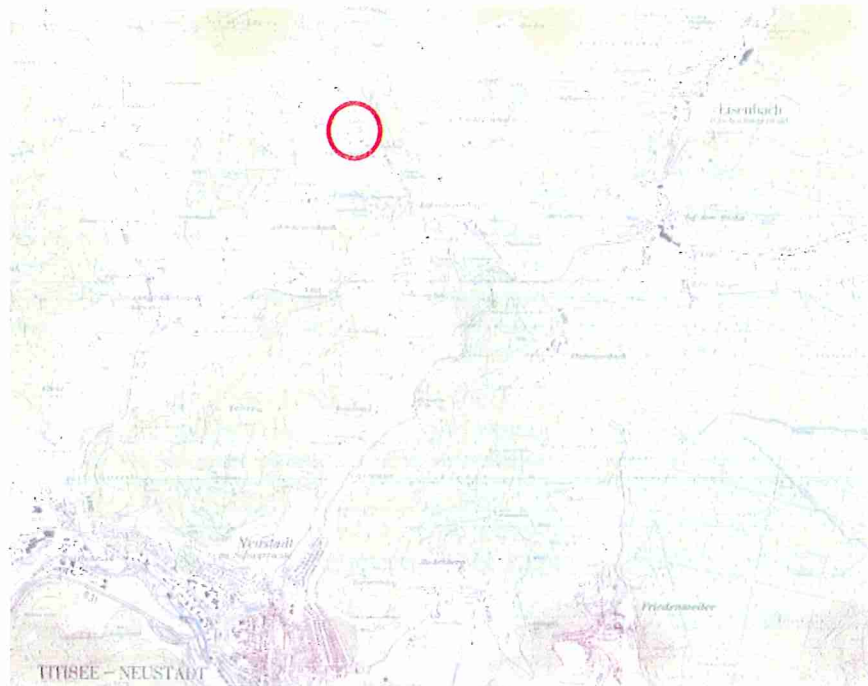


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (TK25)



Abbildung 2: Plangebietsabgrenzung

2 Rechtliche Vorgaben, Prüfmethode und Datenbasis

2.1 Rechtliche Vorgaben

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

Die vorliegende Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt sowohl den zugrundeliegenden Bebauungsplan als auch die dafür notwendige punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Scoping

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Scopingpapier hat die Gemeinde den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Prüfmethode zur Ermittlung der Umweltbelange festgelegt. Die Behörden werden gebeten, dazu Stellung zu nehmen.

Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (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

Ziel 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 (1) BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

So ist es verboten (Zitat),

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Ent-*

wicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

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).

Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann.

2.2 Prüfmethoden

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.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

- Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ orientiert sich am Biotoptypen-Bewertungsmodell in Anlage 2 - Abschnitt 1 und Tabelle 1 der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg. Danach wird jedem vorkommenden Biotoptyp ein 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 Bestandsituation ergibt. Ebenso wird ein Gesamtwert der Planungssituation ermittelt. Dazu muss zuvor abgeschätzt werden, welche Biotoptypen sich aufgrund der Planung vermutlich einstellen werden.
- Die Bewertung des Schutzguts „Boden“ orientiert sich ebenfalls an der ÖKVO (Anlage 2 - Abschnitt 3 und Tabelle 3). 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.
- Die Eingriffe in die weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

Bei den Schutzgütern "Boden" und "Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt" 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.

Bewertung des Ist-Zustands

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

Tabelle 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

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

Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt.

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen ist regelmäßig mit der Eingriffsbewertung verknüpft.

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.

Die fünf Bewertungsstufen der Umweltverträglichkeitsprüfung und die zwei Bewertungsstufen der Eingriffsregelung werden wie folgt einander zugeordnet:

Tabelle 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Bewertung von nachteiligen Auswirkungen	gering	gering bis mittel	mittel	hoch	sehr hoch
Eingriffsbewertung	unerheblich	erheblich			

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

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

- erhebliche Beeinträchtigung
- ▷ unerhebliche (oder keine) Beeinträchtigung
- + positive Auswirkung

2.3 Datenbasis

Verwendete Daten

Die Biotoptypen wurden am 19.06.2017 von faktorgruen kartiert. Es wurden darüber hinaus folgende Daten verwendet:

- Bodenkarte 50 (Quelle: LGRB)
- Flächennutzungsplan (Stand 2004)
- Regionalplan i.d. Fassung des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016
- Bebauungsplanentwurf, Stand 26.06.2018
- LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, 4. Auflage
- Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 19.12.2010

3 Beschreibung der Planung

3.1 Übergeordnete Planungen und Planerische Vorgaben

Regionalplanung

Im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein i.d. Fassung des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 befinden sich für das Plangebiet keine Darstellungen, die aus landschaftsplanerischer Sicht von Bedeutung sind.

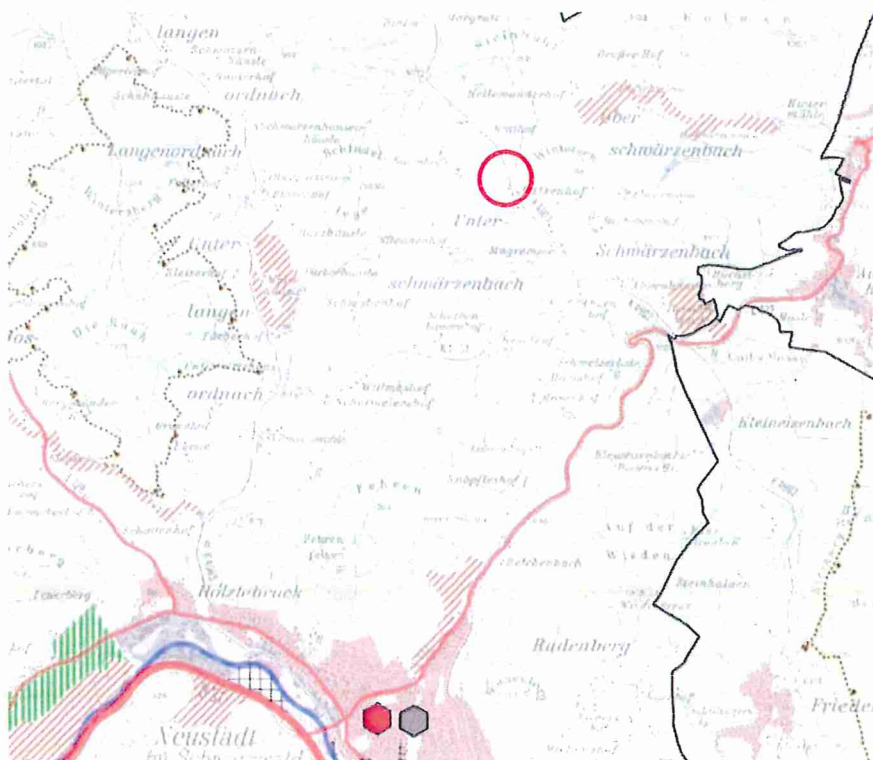


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 (Regionalverband Südlicher Oberrhein)

Landschaftsrahmenplan (2007)

Der Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan des Regionalverbands weist dem Schutzgut Arten und Lebensräume im Plangebiet keine besondere Bedeutung zu (s. Abbildung 4).

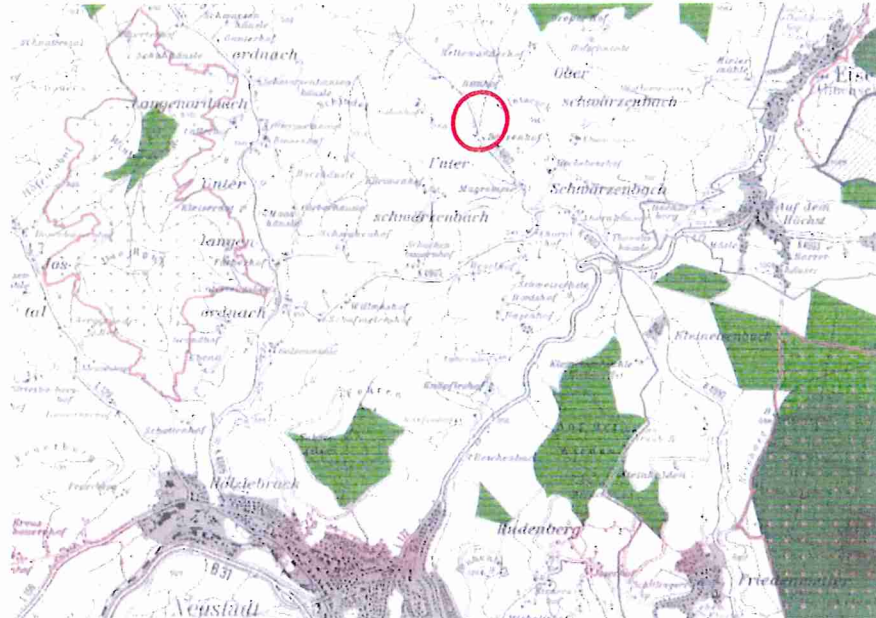


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan (Regionalverband Südlicher Oberrhein)

Flächennutzungsplan (1997)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach von 2004 wird für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Abbildung 5).

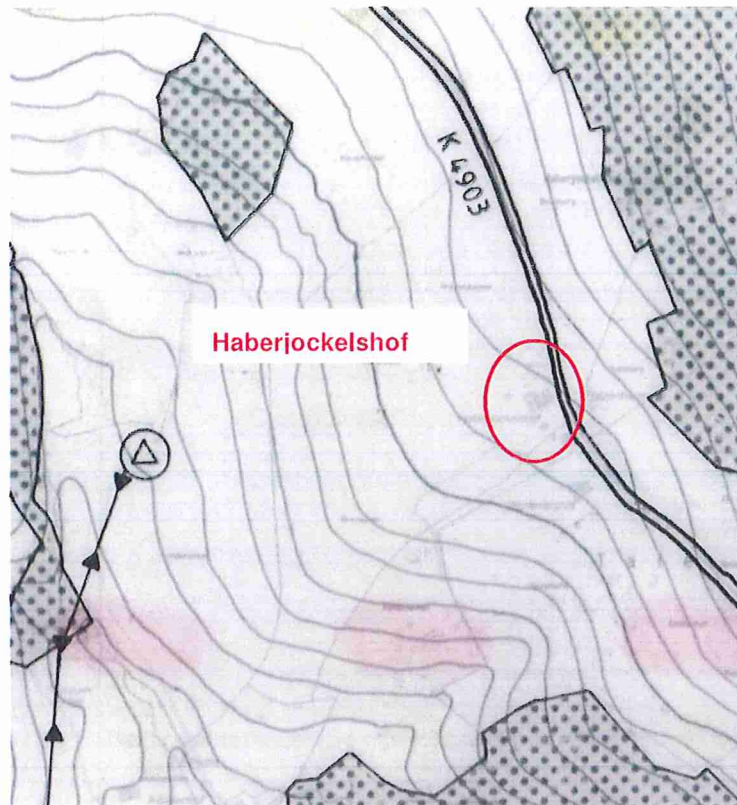


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2004)

Um alle Nutzungen (Landwirtschaft, Betriebsleiterwohnung, Veranstaltungen und touristische Angebote) im Plangebiet unterbringen zu können, ist im Bebauungsplan u.a. die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Der Bebauungsplan „Haberjockelshof“ kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert und soll zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“ sowie einer privaten Parkierungsfläche darstellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB durchgeführt. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich, alle Genehmigungen wurden bislang nach § 35 BauGB erteilt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haberjockelshof“ wird das Gelände zum Innenbereich.

3.2 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Südschwarzwald und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Titisee-Neustadt“. Es befinden sich keine Natura-2000- oder Naturschutzgebiete innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets, das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ liegt über 2 km entfernt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope (s. Abbildung 6). Es handelt sich um Steinriegel, Feldgehölze, Nasswiesen sowie einen naturnahen Bachabschnitt.

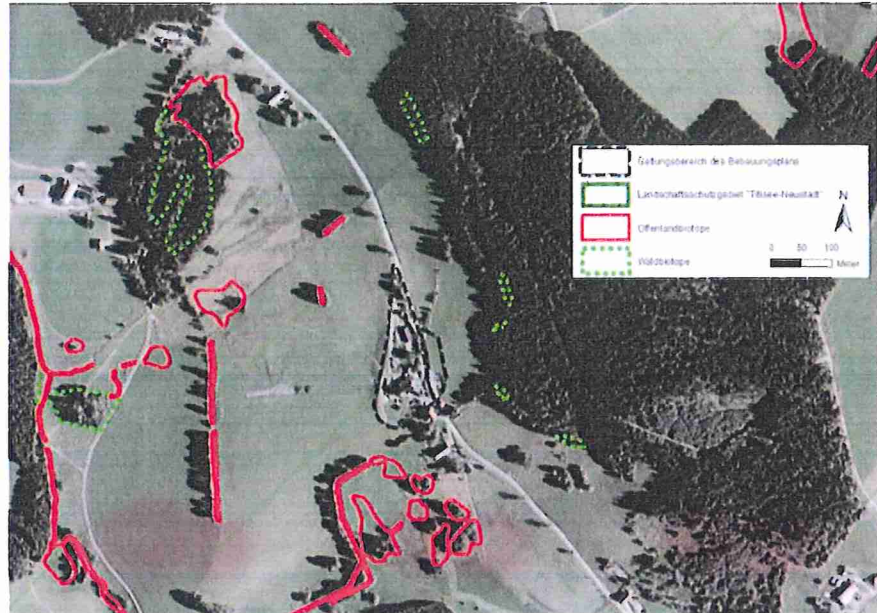


Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

3.3 Beschreibung des Vorhabens / der Planung

Ziele der Planung

Neben der Sicherung des Bestandes sollen durch den Bebauungsplan auch bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der Bestandsgebäude auf dem Hof. Hierzu hat die Familie ein Entwicklungskonzept vorgelegt, das den Rahmen für den Bebauungsplan bildet und die Vorgaben des Landschaftsschutzgebiets und der Raumordnung bereits berücksichtigt (s. Abbildung 7).

Das Entwicklungskonzept für den Haberjockelshof ist begrenzt auf die bereits baulich in Anspruch genommene Grundstücksfläche der landwirtschaftlichen Hofstelle und den Parkierungsbereich oberhalb der Kreisstraße K4903. Das Hofgrundstück ist gegliedert in einen Gartenbereich im Süden, der den Übernachtungsgästen und der Familie zur Erholung dient und in einen Veranstaltungsbereich nördlich des Hauptgebäudes mit Eventscheune, Grillkota und Erschließungsflächen.



Abbildung 7: Entwicklungskonzept (fsp)

Folgende bauliche Erweiterungen sind geplant bzw. möglich:

- max. 2 Wiesenfässer, max. 4 Erdhöhlen, max. 1 Schäferwagen und max. 1 Hexenhaus
- die Erweiterung der Eventscheune nach Norden durch eine Catering-Küche mit Lager auf einer Fläche von max. 12m x 12m
- die Erweiterung und Neuordnung des bestehenden Parkplatzes östlich der Kreisstraße
- die Stallerweiterung nach Norden, die Erweiterung des vorhandenen Gebäudesockels (Gülle bunker, Haustechnik, Terrasse) nach Nordwesten als Stall für Jungvieh
- Bau einer Dunglege als landwirtschaftliche Nebenanlage, Bau eines Holzlagers als landwirtschaftliche Nebenanlage, das auch als Schneefang dienen kann

Die "Wiesenfässer" sowie die „Erdhöhlen“ verfügen jeweils über 2 Schlafplätze und eine Sitzgelegenheit. Die 2 Wiesenfässer haben eine Höhe von max. 3,00 m und sollen nördlich der Eventscheune platziert werden. Die Erdhöhlen sind südlich des Hauptgebäudes vorgesehen und lassen in ihrer zulässigen Form keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten. Die Höhlen treten hochbaulich nicht in Erscheinung, das Gelände wird aber im entsprechenden Bereich überformt (s. Abbildung 8).

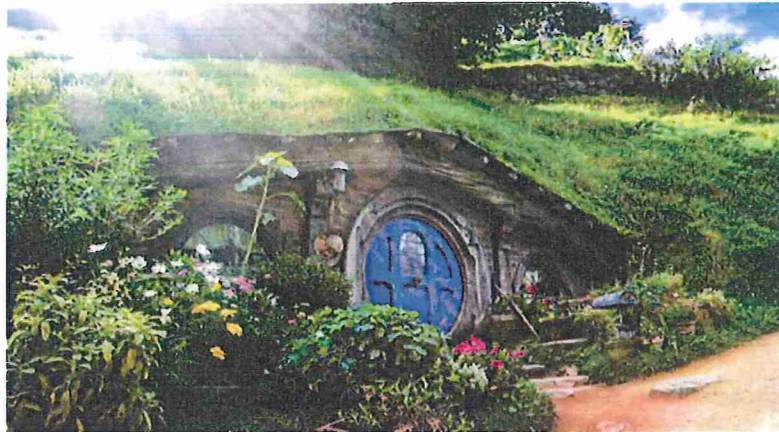


Abbildung 8: Beispiel einer Erdhöhle

3.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

Während der Bautätigkeiten werden im Plangebiet verschiedene Faktoren Auswirkungen haben. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzungen im Plangebiet sowie lediglich kleinräumiger geplanter Erweiterungen werden nur in geringem Umfang Flächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht, sodass voraussichtlich kaum Böden verdichtet und Lebensräume von Tieren und Pflanzen beansprucht werden.

Daneben kann es zu Emissionen verschiedener Art kommen. Durch Baufahrzeuge können Schadstoffe in Boden und Grundwasser gelangen und die Luft belastet werden. Jedoch wird die Baustelle nur einen relativ geringen Umfang aufweisen und somit Lebensräume für Flora und Fauna kaum durch Lärm, Staub und Erschütterungen stören.

Durch die baubedingten Wirkfaktoren werden ohnehin nur temporäre Auswirkungen vorbereitet.

Anlagebedingt

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut und versiegelt. Durch Flächenversiegelung oder -umnutzung (z.B. Übernachtungsmöglichkeiten, Stellplätze) gehen jedoch in gewissem Umfang Lebensräume für Flora und Fauna sowie Bodenfunktionen verloren.

Auf das Landschaftsbild wirken sich vor allem die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten und baulichen Erweiterungen aus.

Betriebsbedingt

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kann sich die Zahl der Übernachtungsgäste erhöhen und größere Veranstaltungen durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird es vom Plangebiet ausgehend möglicherweise eine Erhöhung der Lärmemissionen sowie des Personenverkehrs geben, welche aufgrund der bestehenden Nutzung durch Tourismus und Erholung allerdings bereits im Bestand vorhanden sind.

Flächennutzung

Aktuell wird das Plangebiet, von insgesamt ca. 1,5 ha, für Landwirtschaft, Wohnen, Tourismus und Erholung genutzt. Ca. 5.000 qm sind aktuell vollständig versiegelt bzw. von Gebäuden bestanden, ca. 1.700 qm sind teilversiegelt. Dabei handelt es sich vor allem um wasserdurchlässig befestigte Wege und Hofflächen. Die Grünflächen im Bereich des Hofes umfassen ca. 6.000 qm, die Wiesen- und Weideflächen 1.750 qm. Auf ca. 300 qm sind 2 Löschwasserteiche untergebracht.

Gemäß Bebauungsplanentwurf sind ca. 3.500 qm innerhalb des Sondergebiets überbaubar. Die private Parkfläche umfasst ca. 1.770 qm. Die Überschreitung der GZR ist durch wasserdurchlässige Nebenanlagen auf ca. 3.000 qm zulässig. Im Sondergebiet verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von ca. 1.800 qm. Private Grünflächen werden auf ca. 2.000 qm festgesetzt. Auf ca. 300 qm werden weiterhin 2 Löschwasserteiche angelegt sein, wobei einer in den Süden des Vorhabengebiets (außerhalb des Sondergebiets) verschoben wird.

3.5 Relevanzmatrix

Zur Beurteilung der Wirkfaktoren der Planung wird folgende Relevanzmatrix verwendet:

Tabelle 3: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Relevanzmatrix	Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft/-bild	Kultur, Sachgüter	Wechselwirkungen
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Baubedingt									
Beseitigung von Vegetation	-	□	■	-	-	□	□	-	-
Abgrabungen und Aufschüttungen	-	-	□	□	□	-	-	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	-	□	□	-	-	□	-	-	-
Erschütterungen	□	□	□	-	-	-	-	-	-
Schallemissionen (Lärm)	□	□	□	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt									
Flächeninanspruchnahme	-	□	■	■	-	□	□	-	-
Betriebsbedingt									
Schallemissionen (Lärm)	□	□	□	-	-	-	-	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	-	-	-	□	-	-	-

Legende:

- relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- Nachteilige Auswirkungen evtl. gegeben, jedoch vrstl. nicht abwägungserheblich, aufgrund von:
 - a) frühzeitiger Konfliktminimierung /-vermeidung
 - b) vorhandener Vorbelastung bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- Keine erhebliche Auswirkung

4 Umweltziele / Grünordnungskonzept

4.1 Allgemeine Umweltziele

<i>Definition</i>	Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.
<i>Vorgaben</i>	Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:
<i>Pflanzen und Tiere</i>	• Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 8, 13, 21, 37 BNatSchG), soweit vorhanden.
<i>Boden und Wasser</i>	• Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). • Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens gemäß § 1 BBodSchG. • Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 WHG). • 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 (§ 55 WHG).
<i>Luft / Klima</i>	• Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. 1a BauGB, §§ 1 u. 2 BNatSchG) • Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB)
<i>Landschaftsbild</i>	• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum der Menschen; geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§ 1 Abs. 4 und 5 BNatSchG).
<i>Lärm</i>	• Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Richtwerte der TA Lärm

4.2 Grünordnungskonzept

Grünordnungs- konzept

Der Haberjockelshof verfügt als landwirtschaftlicher Betrieb mit Übernachtungs- und Veranstaltungsangeboten über Gebäude und Anlagen, die für die Nutzung erforderlich sind. Das Gelände des Hofes ist zudem mit Grünflächen und zahlreichen Gehölzen gestaltet.

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die Erhaltung der naturnahen Kulturlandschaft sowie die landschaftsgerechte Erweiterung von baulichen Anlagen. So werden im Plangebiet Grünflächen und zwölf Einzelbäume festgesetzt.

Darüber hinaus dienen Pflanzgebote für 17 Bäume auf dem Parkplatz der Eingrünung.

Es sollen standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume gepflanzt werden. Auch die Uferbereiche des geplanten Löschwasserteichs sind naturnah anzulegen. Erdhöhlen und Sockelgeschosse sind mit mind. 30 cm Substrat oder Erde zu überdecken und zu begrünen wie auch alle unbebauten Flächen im Sondergebiet. Zusammen mit der wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen sowie der insektenverträglichen Außenbeleuchtung wird eine verträgliche Nutzung und Erweiterung des Haberjockelshofes gewährleistet.

5 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

5.1 Mensch

Bestandsdarstellung / -bewertung Wohnen / Gesundheit

Der Haberjockelshof wird von Familie Heizmann geführt, die auf dem Hof wohnt. Zudem gibt es Übernachtungsmöglichkeiten und touristische Angebote für Gäste sowie Räumlichkeiten für diverse Veranstaltungen. Der Hof befindet sich an der Kreisstraße K4903.

Südlich grenzt der Wintershof an, weitere Höfe befinden sich in jeweils ca. 500 m Entfernung.

Bestandsdarstellung / -bewertung Erholung

Auf dem Hof befinden sich ein Spielplatz, eine Spielwiese, ein Grillplatz sowie eine Grillkota, die von der Familie sowie von den Gästen zur Erholung genutzt werden. Zudem bieten die Übernachtungsangebote und verschiedene Veranstaltungen Erholungsmöglichkeiten.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung durch Staub- und Lärmemissionen während der Bau- und Betriebszeit

Durch die bestehende Nutzung des Gebietes als landwirtschaftlichen Betrieb, die Kreisstraße und den Personenverkehr liegt bezüglich Lärm- und Staube-missionen eine geringe Vorbelastung vor, sodass baubedingt nur eine unerhebliche Erhöhung der Lärm- und Staube-missionen zu erwarten ist. Die baubedingten Lärmemissionen treten nur temporär auf. Betriebsbedingt kann es durch die Erweiterung der Übernachtungsangebote, der Veranstaltungsräume und des landwirtschaftlichen Betriebs zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärm- und Staube-missionen kommen. Durch die Beschränkung der touristischen Übernachtungsangebote (2 Wiesenfässle, 4 Erdhöhlen, 1 Schäferwagen und 1 Hexenhaus) sowie der Anzahl der Übernachtungsgäste (50 Übernachtungsgäste) sind die Erweiterungen jedoch auf ein verträgliches Maß beschränkt, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Die Erholungsfunktion des Plangebiets wird durch den Erhalt von Gehölzen und Grünflächen gesichert.

Das Erholungsangebot vergrößert sich sogar durch die Erweiterung der Veranstaltungs- und Übernachtungsmöglichkeiten.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der touristischen Übernachtungsangebote (2 Wiesenfässer, 4 Erdhöhlen, 1 Schäferwagen, 1 Hexenhaus)
- Begrenzung der Übernachtungsgäste auf 50

Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind bezüglich Erholung oder Wohnen aufgrund der vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Bestandsdarstellung / -bewertung

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird anhand von Biotoptypen (nach Kartierschlüssel der LUBW „Arten, Biotope, Landschaft“) bewertet. Die Bewertung von Biotoptypen zieht unter anderen Aspekte wie Artenvielfalt und Lebensraumpotential mit ein. Arten, die europarechtlich geschützt sind, werden dagegen im Kapitel 6 untersucht.

Die aktuell vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes wurden durch faktorgruen im Rahmen einer Biotoptypenkartierung im Juni 2017 aufgenommen. Der Bestandsplan der Biotoptypen kann dem Anhang des Berichts entnommen werden.

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen geprägt. Es gibt ein Haupthaus mit Stall, ein Nebengebäude sowie eine Veranstaltungsscheune (60.10 Von Bauwerken bestandene Flächen) mit Zufahrten und Wegen sowie Parkplätzen (60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz, 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz, 60.23 Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke, Kies od. Schotter). Daneben finden sich zwei Löschwasserteiche (13.92 Naturfernes Kleingewässer), ein Spielplatz (60.50 Kleine Grünfläche), eine Spielwiese, ein Nutzgarten, ein Grillplatz sowie eine überdachte Grillkote. Das Hofgelände ist auch von Grünflächen geprägt, die dem Biotoptyp Zierrasen (33.80) entsprechen. Zudem gibt es zahlreiche heimische Gehölze, Obstbäume und Hecken, besonders im Norden finden sich landschaftsbildprägende Einzelbäume (u.a. Bergahorn, Esche, Fichte, Winterlinde). Im Bereich der bestehenden Löschwasserteiche ist eine Baumreihe aus großen Eschen vorhanden. Ein Teil davon ist jedoch abgängig, bzw. schon gefällt. Die noch stehenden Eschen weisen größere Stammverletzungen auf und sind insgesamt in keinen guten Zustand.

Die Kreisstraße K4903 durchzieht das Plangebiet von Nord nach Süd. Der östliche Teilbereich des Plangebiets umfasst Grünland (33.41 Fettwiese), das an den bestehenden kleinen Parkplatz angrenzt.

Das Plangebiet bietet Lebensraum für störungstolerante Tiere, wie bestimmte Vogel- und Fledermausarten, die in Bäumen oder an Gebäuden brüten bzw. nisten können. So wurden u. a. im Stall Rauchschwalben gesichtet. Darüber hinaus werden die Grünflächen vermutlich von Insekten und anderen Tieren zur Nahrungssuche genutzt. Besonders das Grünland in Waldrandlage dient im Übergangsbereich als Lebensraum für verschiedene Arten des Waldes und des Offenlandes (z.B. Rehe, Spechte, Fuchs, Waldeidechse).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der Nutzung sind die meisten Biotoptypen im Plangebiet als ökologisch gering- bzw. sehr geringwertig einzustufen. Die zu erwartenden Tiere sind an menschliche Störungen angepasst und ubiquitär verbreitet. Einige der unversiegelten Bereiche sind zudem aufgrund der Geländemodellierung anthropogen geprägt, sie weisen jedoch aufgrund ihrer relativ natürlichen Entwicklung und extensiven Pflege eine mittlere Bedeutung auf. Dies gilt auch für die zahlreichen Gehölze im Plangebiet.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

► Verlust von Biotoptypen

Die Grundflächenzahl von 0,3 mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,45 auf einer Sondergebietsfläche von ca. 9.000 qm ergibt eine maximal zulässige Überbauung bzw. Versiegelung von ca. 3.500 qm. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch wasserdurchlässige Nebenanlagen (z.B. Wege, Hofflächen) zulässig. Diese Flächen umfassen ca. 3.000 qm.

Die private Parkfläche wird von den bestehenden 600 qm auf ca. 1.770 qm vergrößert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt betreffen vor allem das Grünland östlich der Kreisstraße, wo der Parkplatz erweitert wird. Im Sondergebiet sind bereits anthropogen überprägte Flächen in geringem Umfang betroffen. Diese Biotoptypen werden infolge von Überbauung durch geringwertige Biotoptypen (Von Bauwerken bestandene Fläche, Versiegelte Fläche) ersetzt.

Es geht durch die Überbauung von Grünland und ggf. durch den Verlust von Gehölzen, Lebensraum von Tieren verloren. Dieser erfolgt jedoch relativ kleinflächig und randlich, sodass auch vor dem Hintergrund des Erhalts von Gehölzen und Grünflächen sowie der Pflanzgebote keine erhebliche Beeinträchtigung für ubiquitär verbreitete Arten zu erwarten sind.

Zur Ermittlung der Erheblichkeit des Eingriffs wird die Planung dem aktuellen Bestand gegenübergestellt. Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen gegeben. Da eine vollständige Vermeidung durch nachfolgend aufgelistete Maßnahmen nicht möglich ist, werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt von 1 landschaftsbildprägenden Einzelbaum und weiteren Gehölzen
- Festsetzung von Grünflächen
- Pflanzung von insgesamt 29 Einzelbäumen am Parkplatz und im Plangebiet
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Löschteichs
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtung, Unzulässigkeit von spiegelnden Fassaden
- Überdeckung von Erdhöhlen und Sockelgeschossen mit mind. 30 cm Substrat- bzw. Erdschicht und Begrünung
- Begrünung und gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen

Fazit

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen, die durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können und extern auszugleichen sind (vgl. Kap. 7.3).

5.3 Boden

Bestandsdarstellung/ -bewertung

Gemäß Bodenkarte 50 (BK50) handelt es sich im Plangebiet um Braunerde und podsolige Braunerde aus Gneisschutt führenden Fließerden.

Das Plangebiet ist in Teilen bereits versiegelt bzw. teilversiegelt und der Boden verfügt infolge dessen über keine bzw. bei wasserdurchlässigen Materialien nur über eine geringe Funktionserfüllung (Wertigkeit 0 bzw. 0,5).

Die unverbauten Bereiche auf dem Hofgelände sind durch Geländemodellierung, Umlagerung und Verdichtung sowie angrenzende Versiegelung verändert. Deswegen wird von einer verringerten Funktionserfüllung ausgegangen (Wertigkeit 1).

Die Grünlandflächen östlich der Kreisstraße dagegen sind nicht bedeutend verändert, sodass die Bodenfunktion aus der BK50 entnommen werden kann. Dementsprechend hat die Braunerde und podsolige Braunerde aus Gneisschutt führenden Fließerden eine geringe bis mittlere Funktion (1,5).

Diese ergibt sich im Mittel aus folgenden Funktionen: Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird gering bis mittel (1,5) bewertet, die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mittel (2,0) und Filter und Puffer für Schadstoffe gering (1,0).

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

► Verlust von Bodenfunktionen

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit für weitere bauliche Anlagen im Plangebiet. Geplant sind u.a. die Erweiterung der Veranstaltungsscheune, des Hauptgebäudes und des Parkplatzes sowie die Errichtung von touristischen Übernachtungsmöglichkeiten (Wiesenfässle, Erdhöhlen, Schäferwagen und Hexenhaus). Infolgedessen kann es zur Bebauung und Versiegelung von Freiflächen kommen.

Aktuell wird das Plangebiet von insgesamt ca. 1,5 ha für den landwirtschaftlichen Betrieb und Tourismus genutzt. Ca. 5.000 qm sind aktuell vollständig versiegelt bzw. von Gebäuden bestanden, ca. 1.700 qm sind teilversiegelt. Dabei handelt es sich vor allem um Schotterwege und -flächen. Die unversiegelten Flächen auf dem Hofgelände umfassen ca. 6.000 qm, im Bereich des Grünlands ca. 1.750 qm.

Zur Ermittlung der Erheblichkeit des Eingriffs wird die Planung dem aktuellen Bestand gegenübergestellt. Gemäß Bebauungsplanentwurf sind ca. 3.500 qm innerhalb des Sondergebiets überbaubar und weitere ca. 3.000 qm wasserdurchlässig versiegelbar. Die private Parkfläche wird von den bestehenden 600 qm auf ca. 1.7700 qm vergrößert. Stellplatzflächen sind nur wasserdurchlässig versiegelbar, außer Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter Schnee geräumt werden muss. Die unversiegelten Flächen verringern sich nach Ausnutzung der zulässigen Überbauung der Planung auf mindestens 4.500 m².

Aufgrund der höheren Versiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden gegeben, die durch Maßnahmen wie eine wasserdurchlässige Stellplatzbefestigung und die Erdüberdeckung von Erdhöhlen und Sockelgeschossen nicht vollständig vermieden werden können. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrassen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter Schnee geräumt werden muss.

- Überdeckung von Erdhöhlen und Sockelgeschossen mit mind. 30 cm Substrat- bzw. Erdschicht und Begrünung

Fazit

Aufgrund der erhöhten zulässigen Versiegelung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, die nicht vermieden werden können. Da ein Ausgleich im Plangebiet nicht vollständig möglich ist, werden schutzgutübergreifende externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig (vgl. Kap.9.2).

5.4 Wasser

Bestandsdarstellung / -bewertung

Es befinden sich zwei Löschwasserteiche im Plangebiet, die über ein dekoratives Mühlrad miteinander verbunden sind. Es handelt sich um Betonbecken, die gemäß den Brandschutzvorschriften über eine künstliche Abdichtung verfügen.

In über 500 m Entfernung befinden sich Hühnerbach (südlich) und Heidibach (westlich), die im Tal zusammenfließen. Aufgrund der Hanglage des Haberjockelshof besteht keine Hochwassergefahr.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Hanglage und durch die bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt. Das Plangebiet ist daher in diesem Bereich von geringer Wertigkeit.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung, des relativ geringen Umfangs der geplanten Gebäudeerweiterungen und Bebauung sowie der wasserundurchlässig zu befestigenden Stellplätze ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers.

Ein Löschwasserteich soll aus Brandschutzgründen innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungs- und Spielwiese“ im Südwesten des Plangebiets errichtet werden. Dieser Teich muss gemäß den Vorgaben eine Betonabdichtung aufweisen, das Ufer und die Bepflanzung sollen allerdings naturnah gestaltet werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrasen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter Schnee geräumt werden muss.
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Löschteichs

Fazit

Das Schutzgut Wasser wird durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

5.5 Klima / Luft

Bestandsdarstellung / -bewertung

Vom Plangebiet selbst gehen aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs mit-
samt den Maschinen sowie durch die Kreisstraße und den Personenverkehr
in geringen Umfang Luftschadstoff- und Staubemissionen aus.

Durch die zusätzliche, kleinflächige Versiegelung sind keine Auswirkungen
auf das Klima zu erwarten. Die Grünflächen und Gehölze im Plangebiet und
im Umfeld sowie die großen Waldflächen in unmittelbarer Umgebung sorgen
für eine günstige Klimaregulation und einen guten Luftaustausch.

Das Plangebiet hat demnach eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima
/ Luft.

Darstellung und Bewer- tung der Auswirkungen

▷ keine Beeinträchtigung

Aufgrund der kleinen, überplanten Fläche, der bestehenden Versiegelung im
Plangebiet und der geringfügigen Änderungen durch das Planvorhaben sind
keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch den Erhalt und die An-
pflanzung von Gehölzen wird die Wertigkeit des Plangebiets erhalten.

Minimierungs- und Ver- meidungsmaßnahmen

- Erhalt und Pflanzung von Gehölzen
- Festsetzung von Grünflächen
- Begrünung und gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen

Fazit

Das Schutzgut Klima / Luft wird durch das Planvorhaben nicht erheblich be-
einträchtigt.

5.6 Landschaftsbild

Bestandsdarstellung / -bewertung

Aufgrund seines exponierten Standorts am Hang prägt der Haberjockelshof
das Landschaftsbild. Das nach dem Brand im Jahr 1996 wiederaufgebaute
Hauptgebäude mit dem schwarzwaldtypischen Krüppelwalmdach ist das Ge-
bäude mit der größten Fernwirkung auf die Umgebung. Der Hof ist Teil der
Kulturlandschaft „Hochschwarzwald“ und trägt mit seinem landwirtschaftlichen
Betrieb zu deren Erhalt bei. Daneben befinden sich im Plangebiet bereits
Übernachtungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten mit den dafür erforderli-
chen Anlagen sowie landschaftsbildprägende Gehölze. Sichtbeziehungen
bestehen vom gesamten Tal und entlang der Kreisstraße K4902.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der exponierten Lage von hoher Be-
deutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ keine erhebliche Beeinträchtigung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung von baulichen Anlagen wie
dem Haupthaus, der Veranstaltungsscheune, dem Parkplatz und touristischen
Übernachtungsmöglichkeiten (Wiesenfässle, Erdhöhlen, Schäferwagen und
Hexenhausl) in einem verträglichen Umfang.

Durch die Beschränkung der Übernachtungsgäste auf 50 wird die Entstehung
eines Übernachtungsbetriebs verhindert, von dem hinsichtlich seiner Größe
negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen können. Der Über-
nachtungsbetrieb muss zudem mit dem landwirtschaftlichen Betrieb in Ein-
klang stehen und darf diesen funktional nicht in den Hintergrund drängen.

Mittels der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen vermieden und das Erscheinungsbild eines „typischen“ Schwarzwaldhofs bewahrt. Die Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse werden angelehnt an den Bestand festgesetzt. Anhand der festgesetzten offenen Bauweise wird sichergestellt, dass Gebäude nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind und einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Diese Vorgaben entsprechen der planerischen Intention, die baulichen Erweiterungen derart in Erscheinung treten zu lassen, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und der Größe und Anordnung eines „typischen“ Schwarzwaldhofs entsprechen.

Auch folgende örtlichen Bauvorschriften gewährleisten den Erhalt des Landschaftsbilds: Dachgestaltung (Sattel- oder Krüppelwalmdächer in rot bis rotbraunem und grau bis anthrazitfarbendem Farbton), die Unzulässigkeit von spiegelnden Fassaden, die Beschränkung von Werbeanlagen (maximal eine Anlage mit 6 qm Fläche), die Abschirmung von Abstellflächen mit Sichtschutz und/oder Bepflanzung, Vorgaben zu Einfriedungen und zur Begrünung und gärtnerischen Anlage der unbebauten Grundstücksflächen.

Ausnahmsweise zulässig sind weitere touristische Übernachtungsangebote (z.B. Bienenhaus, Holzzelt), sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Schwarzwaldhofs einfügen. Diese Ausnahmeregelung bietet dem Hofeigentümer die notwendige betriebliche Flexibilität, wenn gleichzeitig das schwarzwaldtypische Erscheinungsbild des Hofes gewahrt wird.

Die baulichen Anlagen werden von der Oberstadt und teilweise vom Tal und der Kreisstraße K4902 sichtbar sein. Aufgrund der Vorprägung des Landschaftsbilds durch den bestehenden Hof und den dazugehörigen Anlagen, sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Baufenster, maximal überbaubare Fläche, maximale Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise, maximal 50 Übernachtungsgäste
- örtliche Bauvorschriften (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abstellflächen, Begrünung und gärtnerische Anlage von unbebauten Flächen, Einfriedungen)
- Festsetzung von Grünflächen
- Erhalt und Pflanzung von Gehölzen

Fazit

Der Haberjockelshof prägt das Landschaftsbild durch die exponierte Lage am Hang. Durch zahlreiche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften wird eine landschaftsbildverträgliche Erweiterung gewährleistet.

5.7 Kultur- und Sachgüter

<i>Bestandsdarstellung / -bewertung</i>	Ein Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt. Um Hinweise von den zuständigen Behörden wird gebeten!
<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	▷ keine Beeinträchtigung Da nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt sind, ist diesbezüglich nicht mit Auswirkungen zu rechnen. Die Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind nicht notwendig. Grundsätzlich gilt jedoch eine Meldepflicht, sofern im Zuge von Erdarbeiten etc. Funde oder Verdachtsmomente zu Kulturgütern auftreten. Gemäß § 20 DSchG sind demnach bei Bauvorhaben auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.
Fazit	Da keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt sind, ist keine Beeinträchtigung gegeben. Die Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

5.8 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

<i>Bestandsdarstellung / -bewertung</i>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Titisee-Neustadt“. Andere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Wesentlicher Schutzzweck des LSG ist gemäß Verordnung vom 20.03.2003 (LSGV) die Erhaltung der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der typischen streubesiedelten Schwarzwaldlandschaft. Die Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen und vielfältigen Naturhaushaltes ist zu gewährleisten, die Naturgüter sind zu bewahren und der Erholungswert der Landschaft ist zu erhalten. Nach § 4 LSGV sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch 1. der Naturhaushalt geschädigt wird, 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird, 3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert wird, 4. das Landschaftsbild nachhaltig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird 5. der Naturgenuss und der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen gem. § 5 LSGV der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Zu diesen Handlungen zählen insbesondere: • Errichtung von baulichen Anlagen • Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen oder anderen Verkehrsanlagen • Anlage oder Veränderung von Stätten für Sport und Spiel einschl. Motorsportanlagen
---	---

- Anlage, Beseitigung oder Veränderung von fließenden oder stehenden Gewässern oder Vornahme anderer Maßnahmen, die den Wasserhaushalt verändern, sowie Einbringung von Stoffen in Gewässer, welche die Wasserqualität nachteilig beeinflussen können
- Aufstellen oder Anbringen von Plakaten, Bild- oder Schrifttafeln
- Änderung der Art und Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung entgegen dem Schutzzweck
- das Zelten
- Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Verlegen oder Änderung von ober- oder unterirdischen Leitungen aller Art außerhalb öffentlicher Verkehrsanlagen
- Beseitigung oder Zerstörung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen, markanten landschaftsprägenden Einzelbäumen oder Baumgruppen, Feuchtgebieten, Feldgehölzen und Ufergehölzen, Schilf- und Röhrichtbeständen, Böschungen und Hecken
- Errichtung von Einfriedungen

Die Erlaubnis ist nach § 5 Abs. 3 LSGV zu erteilen, wenn die Handlung Wirkungen der vorstehend genannten Art nicht zur Folge hat oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können.

*Darstellung und
Bewertung der
Auswirkungen*

▷ keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes

Die baulichen Erweiterungen haben Auswirkungen auf die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der typischen streubesiedelten Schwarzwaldlandschaft.

Durch zahlreiche Minimierungsmaßnahmen (Beschränkung der Übernachtungsgäste, maximale Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse, Bau- fenster, maximal überbaubare Fläche, örtliche Bauvorschriften zu Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abstellflächen, unbebauten Flächen und Einfriedungen) sowie die Eingrünung und Festsetzung von Grünflächen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden (vgl. Kapitel 5.6).

Eingriffe in den Naturhaushalt und die Naturgüter entstehen durch die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen wie dem Parkplatz oder den Gebäuden. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch verschiedene Maßnahmen minimiert (u.a. Beschränkung der überbaubaren Fläche, Festsetzen von Grünflächen) und ausgeglichen (Pflanzgebote, externe Ausgleichsflächen im Wald), vgl. Kapitel 0. Dahingegen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans weitere Eingriffe, die nach § 35 BauGB zulässig wären, ausgeschlossen, sodass die Ziele des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt werden.

Der Erholungswert der Kulturlandschaft wird durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt, da diese nur an den Bestand angeschlossen und in beschränktem Maße zulässig sind. Sie werden zudem durch verschiedene Maßnahmen landschaftsgerecht eingebunden. Durch den Ausbau der Veranstaltungs- und Übernachtungsmöglichkeiten wird dahingegen die Erholungsfunktion sogar erweitert.

Von der Planung sind allerdings folgende Erlaubnisvorbehalte betroffen:

- Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Übernachtungsangebote)
- Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen oder anderen Verkehrsanlagen (Private Parkfläche)
- Anlage, Beseitigung oder Veränderung von fließenden oder stehenden Gewässern oder Vornahme anderer Maßnahmen, die den Wasserhaushalt verändern, sowie Einbringung von Stoffen in Gewässer, welche die Was-

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	serqualität nachteilig beeinflussen können (Anlage eines Löschwasserteichs) • Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen • Verlegen oder Änderung von ober- oder unterirdischen Leitungen aller Art außerhalb öffentlicher Verkehrsanlagen • Errichtung von Einfriedungen
	Da die Planung den Schutzzwecken des LSG jedoch nicht bzw. nur unwesentlich zuwider läuft und der Charakter des Gesamtgebietes nicht verändert wird, kann die Untere Naturschutzbehörde eine schriftliche Erlaubnis erteilen. • Baufenster, maximal überbaubare Fläche, maximale Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise, maximal 50 Übernachtungsgäste • örtliche Bauvorschriften (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abstellflächen, unbebaute Flächen, Einfriedungen) • Festsetzen von Grünflächen • Erhalt und Pflanzung von Gehölzen
Fazit	Durch das Planvorhaben werden mehrere Erlaubnisvorbehalte des LSG „Titisee-Neustadt“ berührt. Die Planung ist jedoch nicht geeignet, den Gesamtcharakter des Schutzgebietes nachhaltig zu verändern und den Schutzgebietszwecken zuwiderzulaufen. Demnach kann die Untere Naturschutzbehörde eine schriftliche Erlaubnis erteilen.

5.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Landschaftsbild und dem Schutzgut Mensch / Erholung. Die touristische Nutzung des Haberjockelshof sowie die Erholungsfunktion des Plangebiets sind direkt an das Landschaftsbild und einen intakten Naturhaushalt im Umfeld gebunden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen.

5.10 Störfälle

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet beinhalten keine besonderen Risiken für das Eintreten schwerer Unfälle oder Katastrophen. Auch durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit den festgesetzten Nutzungen entstehen im Allgemeinen keine besonderen Risiken für das Eintreten schwerer Unfälle oder Katastrophen.

6 Artenschutz

Bestandsdarstellung / -bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebiets, welches keine außergewöhnlichen Strukturen für seltene oder gefährdete Arten aufweist, beruht die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf einer Lebensraumpotentialanalyse. Vor dem Hintergrund der tierökologischen Kenntnisse und der vorhandenen Lebensraumausstattung wird auf das zu erwartende Arteninventar geschlossen. Eine Übersichtsbegehung zur Erfassung des Lebensraumpotentials hat am 19.06.2017 im Zusammenhang mit der Biotopenkartierung stattgefunden.

Lebensraum

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen geprägt. Es gibt ein Haupthaus mit Stall, ein Nebengebäude sowie eine Veranstaltungsscheune mit Zufahrten, Wegen und Parkplätzen. Daneben finden sich zwei Löschwasserteiche, ein Spielplatz, eine Spielwiese, ein Nutzgarten, ein Grillplatz sowie eine überdachte Grillkota im Plangebiet. Das Hofgelände ist auch von Grünflächen geprägt, die dem Biotoptyp Zierrasen entsprechen, hierbei handelt es sich vor allem in nördlichen Bereich um artenreiche Zierrasen. Zudem gibt es zahlreiche heimische Gehölze, Obstbäume und Hecken, besonders im Norden finden sich landschaftsbildprägende Einzelbäume (u.a. Bergahorn, Esche, Fichte, Winterlinde). Im Bereich der bestehenden Löschwasserteiche ist eine Baumreihe aus großen Eschen vorhanden. Ein Teil davon ist jedoch abgängig, bzw. schon gefällt. Die noch stehenden Eschen weisen größere Stammverletzungen auf und sind insgesamt in keinen guten Zustand.

Die Kreisstraße K4903 durchzieht das Plangebiet von Nord nach Süd. Der östliche Teilbereich des Plangebiets umfasst, angrenzend an den bestehenden Parkplatz, eine Fettwiese.

Aufgrund der Nutzung des Haberjockelshof als landwirtschaftlichen Betrieb, für Übernachtungen und Veranstaltungen wird im Folgenden davon ausgegangen, dass keine störungsempfindlichen Arten im Plangebiet vorhanden sind.

Vögel

Es befinden sich zahlreiche Gehölze im Plangebiet, welche als Fortpflanzungsstätte dienen können. Es wurden keine Baumhöhlen gefunden, welche für Höhlenbrüter geeignet erscheinen. Aber potentielle Fortpflanzungsstätten für Gebäudebrüter (z.B. Rauch- und Mehlschwalben) sind im Plangebiet vorhanden. Wie oben erläutert ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet von ubiquitär verbreiteten Vogelarten genutzt wird, welche an Störungen angepasst sind sowie von Arten des Waldes und des Offenlandes (z.B. Eichelhäher, Girlitz).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von und ininigem Abstand zu auerhuhnrelevanten Flächen des Auerhuhn-Aktionsplans

Fledermäuse

Bei den Fledermäusen kommen Arten in Frage, die das Offenland und/oder den Waldrand als Lebensraum nutzen. Rindenspalten können beispielsweise Arten wie Zwergfledermaus oder Rauhaut als Quartier dienen. Auch die Scheune, Schuppen oder besonders das Hauptgebäude mitsamt den Stallungen könnte als Quartier von Fledermäusen genutzt werden (s. Abbildung 9).



Abbildung 9: Haupthaus mit Stallungen

Reptilien

Es finden sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien im Plangebiet. Es ist aufgrund der Lage im Schwarzwald klimatisch z.B. nicht für Mauereidechsen geeignet und auch für Zauneidechsen nicht mehr optimal. Ein Großteil des Plangebiets wird zudem von relativ strukturarmen Grünland umgeben. Dies macht ein Vorkommen dieser Arten sehr unwahrscheinlich.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten

Die Löschwasserteiche bieten keine geeigneten Strukturen für besonders geschützte Amphibien. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund der Nutzung des Plangebiets und den fehlenden geeigneten Strukturen ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Das Plangebiet ist artenschutzrechtlich lediglich für Vögel und Fledermäuse relevant. Aus diesem Grund wird für die Artengruppen im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten, ist das Gebiet ohne Bedeutung.

*Darstellung und
Bewertung der
Auswirkungen für
Vögel und Fleder-
mäuse*

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Im Zuge von Bauarbeiten kann es bei Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen während der Brutzeit zur Tötung von Brutvögeln oder von Fledermäusen in Tagesverstecken kommen. Ein Eintreten des Tötungstatbestandes kann jedoch mit den unten beschriebenen Maßnahmen vermieden werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Mögliche Störfaktoren sind v.a. Licht- und Lärmemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen.

Spiegelnde Fassaden sind unzulässig und die Außenbeleuchtung ist insektenverträglich zu installieren, sodass Lichtemissionen keine erhebliche Störung verursachen. Da das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftlicher Betrieb sowie für Übernachtungen und Veranstaltungen genutzt wird, bewohnt ist und an einer Straße liegt, ist eine von der geplanten Nutzung bzw. Bebauung ausgehende erhebliche Störwirkung auch hinsichtlich Lärms nicht zu erwarten.

Zerstörungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Im Zuge der Bauarbeiten können Gehölze entfernt und Gebäude umgebaut werden, die als Fortpflanzungsstätten für Vögel und als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen können. Aufgrund der geringen Anzahl an zu fällenden Bäumen und der relativ kleinen Umbaumaßnahmen, sowie den zahlreichen Waldflächen, Gehölzen und Höfen in der Umgebung ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Rodungen von Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig. Gleiches gilt für den Beginn von Bau- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden, sofern Nist- oder Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sind.
- Bei Baubeginn zu einem anderen Zeitpunkt und sofern Nist- oder Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sind, sind die Gebäude zuvor von einem Sachverständigen zu untersuchen. Bei Bedarf müssen potentielle Neststandorte oder Fledermausquartiere bis Ende Februar durch einen Sachverständigen verschlossen werden.

Fazit

Die vorhandenen Grünflächen, Gehölze und Gebäude im Plangebiet bieten potenziellen Lebensraum für störungstolerante Vogel- und Fledermausarten. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der Ausstattung des Plangebiets und den fehlenden geeigneten Strukturen ausgeschlossen werden.

Mittels oben genannter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse vermieden werden.

7 Planungsalternativen

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Nennenswerte Aufwertungen für die Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen jedoch auch bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Sollte der Betrieb ohne die geplanten Erweiterungen unwirtschaftlich werden, ist eventuell das Bestehen des Hofes mitsamt der Landwirtschaft gefährdet, welcher die Kulturlandschaft durch seine Nutzung jedoch prägt.

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient dazu, Erweiterungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs sowie der Veranstaltungs- und Übernachtungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Diese Vorhaben können nur an dem Standort durchgeführt werden, da der landwirtschaftliche Betrieb an die Flächen gebunden ist und der Erholungs- und Tourismusbetrieb wiederum an den Bauernhof und das Bauernhof-Erlebnis sowie an die Lage mit Panoramablick.

Die Nutzung eines anderen Standorts ist aufgrund der Standortsgebundenheit und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Anlagen nicht möglich.

8 Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation

8.1 Zusammenfassung Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierung negativer Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

- Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrasen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter Schnee geräumt werden muss.
- Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und konzentriert abstrahlt. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden.
- Unzulässigkeit von spiegelnden Fassaden
- Überdeckung von Erdhöhlen und Sockelgeschossen mit 30 cm Erd- bzw. Substratschicht

Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt von 1 landschaftsbildprägenden Einzelbaum und weiteren Gehölzen. Der Erhalt der vier großen Eschen im Bereich der beiden Löschwaserteiche wird aufgrund des schlechten Zustands der Bäume nicht festgesetzt. Sie sollten jedoch, unter Berücksichtigung des Sicherheitsaspektes, so lange wie möglich erhalten bleiben.
- Festsetzung von Grünflächen
- Pflanzung von insgesamt 29 Einzelbäumen am Parkplatz und im Plangebiet
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Löschteichs
- Begrünung und gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen
- Begrenzung der touristischen Übernachtungsangebote (2 Wiesenfässer, 4 Erdhöhlen, 1 Schäferwagen, Hexenhaus)
- Begrenzung der Übernachtungsgäste auf 50
- Baufenster, maximal überbaubare Fläche, maximale Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise,
- örtliche Bauvorschriften (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abstellflächen, unbebaute Flächen, Einfriedungen)

8.2 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

<i>Pflanzgebote</i>	Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Landschaftsbild werden 17 Bäume am Parkplatz sowie 12 weitere Bäume im Plangebiet gepflanzt und erhalten. Es handelt sich um standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm.
<i>Löschwasserteich</i>	Das Ufer des zulässigen Löschwasserteichs ist naturnah anzulegen. Dies beinhaltet die Gestaltung der Böschung mit natürlichen Materialien sowie die Bepflanzung mit heimischen Pflanzen.
<i>Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen</i>	Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebiets ausgeglichen (s. Kap. 8.3). Es handelt sich um ein Defizit von ca. 28.000 Ökopunkten.

8.3 Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches)

<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets umgesetzt. Die Flächen umfassen mit 2 Teilflächen insgesamt 2.800 qm und befinden sich nordöstlich des Plangebiets auf dem Flugstück 46/1, Gemarkung Schwärzenbach (vgl. Anhang 3: Externe Ausgleichsflächen). Die Flächen sind im Eigentum und Besitz der Betreiber des Haberjockelshofs. Somit sind sie als Ausgleichsflächen verfügbar.
<i>Bestand</i>	Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche um einen arten- und strukturarmen Fichtenbestand, im höheren Teilbereich gab es einen Windwurf (s. Abbildung 10).

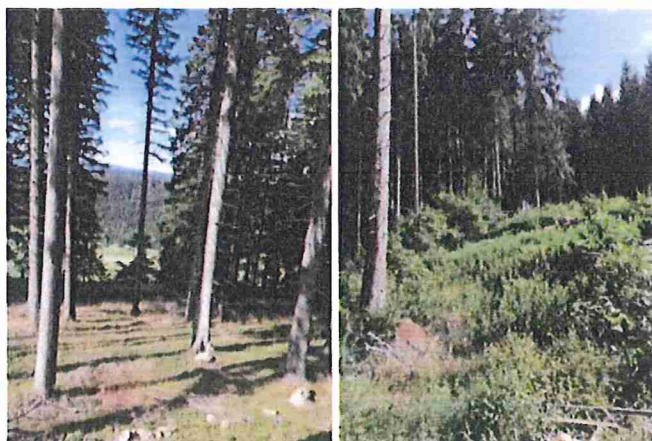


Abbildung 10: Ausgleichsfläche

<i>Ausgleichsmaßnahme</i>	Ziel ist es auf der oben genannten Ausgleichsfläche einen arten- und strukturreichen sowie standortgerechten Hainsimsen-Fichten-Tannen-Buchenwald zu etablieren. Dies erfolgt über einen Buchen- bzw. Tannen-Voranbau mit Fichte bzw. Bergahorn. Weitere Mischbaumarten wie Vogelbeere, Birke oder Vogelkirsche werden im Rahmen der Naturverjüngung gefördert.
---------------------------	---

Es werden für die beiden Teilflächen unterschiedliche Baumartenanteile am Zielbestand angestrebt:

Bestand 1 (größerer, südwestlicher Bestand):

80 % Tanne, 10 % Bergahorn, 10 % Nebenbaumarten

Bestand 2 (kleinerer, nordöstlicher Bestand):

80 % Buche, 10 % Fichte, 10 % Nebenbaumarten

Langfristiges Ziel ist die Ausbildung eines gestuften Waldrandes. Aufgrund der Windwurfgefährdung ist die Entnahme des vorhandenen Wandtraufes jedoch nicht möglich, sodass die Etablierung des Waldrandes sukzessive erfolgen wird: Ziel ist ein Strauchsaum von ca. 6 m Breite, der zum Teil gepflanzt, zum Teil aus Naturverjüngung entstehen kann. Geeignete Arten sind u.a. Vogelbeere, Roter Holunder und Hasel. Alle drei bis vier Jahre ist hier eine selektive Entbuschung durchzuführen, mit dem Ziel, einen struktur- und artenreichen Gehölmantel zu fördern und zu erhalten. Darüber hinaus können Baumarten der 2. Ordnung einzeln im Übergangsbereich zum Wald eingebracht werden, z.B. Wildobstarten. An den Strauchsaum schließt ein Krautsaum von 2 - 4 m Breite an, der mindestens einmal jährlich gemäht wird.

Zeitplan

Denkbar ist die Entnahme der Altfichten bis zu einem Bestockungsgrad von 0,8. Die Jungbäume von Weiß-Tanne, Rot-Buche und Berg-Ahorn sind im Anschluss an die Fichtenentnahme und Flächenvorbereitung zu pflanzen. Die Pflege (selektive Entbuschung, Entnahme des unerwünschten Fichtenjüngwuchses) erfolgt gemäß folgendem Zeitplan:

Beispielhafte Zeitplanung der Maßnahmen:

Jahr	Maßnahme
0	Entnahme von Altfichten zum Bestockungsgrad 0,8
0	Flächenvorbereitung durch Zurückdrängen von Brombeere und Fichten-Naturverjüngung
0	Pflanzung sämtlicher Vorbauten auf allen Teilflächen
0	Verbissschutz der Tanne (am besten durch Zaun)
Jährlich	Freischneiden der gepflanzten Vorbauten, solange Konkurrenzvegetation vorhanden (ca. 4-5 Jahre)
3	Zurückdrängen der Fichte durch Mischwuchsregulierung
6	Zurückdrängen der Fichte durch Mischwuchsregulierung
10	Nachlichten Altbestand
15-18	Oberhöhe 2m: Bestandspflege zugunsten Vorbauten

9 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

9.1 Arten und Biotope

	Biotoptyp	Fläche (qm)	Anzahl	Biotoptypen Ökopunkte	
				Grund- wert	Gesamt
Ausgangszustand	13.92 Naturfernes Kleingewässer: Löschwässerteiche (2 Teiche)	298		4	1.191
	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	2.556		13	33.228
	33.80 Zierrasen (Aufwertung aufgrund guten Arteninventars)	3.504		8	28.032
	33.80 Zierrasen (Aufwertung aufgrund sehr gutem Arteninventar)	646		10	6.460
	33.71 Trittrasen: Grillplatz	88		4	354
	41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	209		17	3.553
	44.11 Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (Aufwertung aufgrund hoher Anzahl heimischer Arten)	175		12	2.100
	44.30 Heckenzaun aus Fichte (Aufwertung aufgrund heimischer Arten)	301		5	1.503
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche: Haupt- und Nebengebäude	1.422		1	1.422
	60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz: Öffentliche und Private Verkehrsflächen	2.876		1	2.876
	60.22 Gepflasterte Straße oder Platz: Private Park- und Lagerplätze	713		1	713
	60.23 Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke, Kies od. Schotter	1.715		2	3.431
	60.50 Kleine Grünfläche: Spielplatz	271		4	1.085
	60.61 Nutzgarten	141		6	849
	45.30 Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigem Biotoptypen (~mittlerer Stammumfang 90 cm)		6	8	4.320
	45.30 Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigem Biotoptyp (~mittlerer Stammumfang 125 cm) (Abwertung aufgrund schlechten Zustands)		4	4	2.000
	45.30b Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigem Biotoptyp (mittlerer Stammumfang ~160 cm) Zum Erhalt festgesetzt		1	8	1.280
	45.30 Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (~mittlerer Stammumfang 95 cm)		12	6	6.840
	Summe Ausgangszustand	14.916			94.396

	Biotoptyp	Fläche (qm)	Anzahl	Biotoptypen Ökopunkte	
				Grund- wert	Gesamt
Planungszustand	Überbaubare Fläche (60.10) im SO (gemäß GRZ 0,3 + zulässiger Überschreitung bis 0,45; 45 % der SO-Fläche abzüglich Löschwasserteich im SO und Erdhöhlen)	3.520		1	3.520
	Erhaltener Löschwasserteich im SO gemäß Bestand (13.92 Naturfernes Kleingewässer)	145		4	580
	Nicht überbaubare Fläche im SO (Gemäß Bestand: 33.41 Fettwiese, 33.80 Zierrasen, 44.11 Gebüsch, 44.30 Hecken, 60.61 Garten; gewichtetes Mittel dieser Biotoptypen)	1.810		10	18.100
	Wasserdurchlässige Nebenanlagen (60.23) im SO (gemäß zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,8; 35 % der SO-Fläche)	3.169		2	6.338
	Erdhöhlen im SO (60.55 Bewachsenes Dach, Aufwertung um 2 ÖP durch hohe Substratbedeckung)	400		6	2.400
	Private Grünfläche: Spielplatz (60.50 Kleine Grünfläche)	222		4	887
	Private Grünfläche: Erholungs- und Spielwiese (33.80 Zierrasen) abzgl. neuem Löschwasserteich	798		8	6.383
	Löschwasserteich im Bereich der Erholungs- und Spielwiese (13.92 Naturfernes Kleingewässer, Aufwertung um 4 Punkte für naturnahe Gestaltung)	150		8	1.200
	Private Grünfläche: Parkplatzeingrünung (60.50 Kleine Grünfläche)	209		4	836
	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation: Böschung östlich Parkplatz (35.64)	513		12	6.156
	Private Grünfläche: Grillplatz (Gemäß Bestand: 33.80 Zierrasen, 33.71 Trittrasen und 44.22 Hecke; gewichtetes Mittel dieser Biotoptypen)	878		10	8.780
	Private Parkplatzfläche (60.23 Wasserdurchlässiger Weg)	1.778		2	3.556
	Privater Weg (60.21 versiegelter Weg)	1.324		1	1.324
	Erhalt von einem Baum (45.30b) auf sehr gering- bis geringwertigem Biotoptyp (mittlerer Stammumfang in 25 J. ~180 cm)		1	8	1.440
	Baumpflanzungen (45.30b) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (im Süden und Norden des Vorhabengebiets) (mittlerer Stammumfang in 25 J. ~65 cm)		3	8	1.560
	Baumpflanzungen (45.30b) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (private Parkplatzfläche bzw. in der Parkplatzeingrünung sowie im SO) (mittlerer Stammumfang in 25 J. ~55 cm)		26	8	11.440
	Summe Planungszustand (inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen)	14.916			74.500
	Bilanz Biotoptypen: Planungszustand minus Ausgangszustand				-19.896

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Biotoptypen ergibt nach Umsetzung der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen eine negative Bilanz mit einem Defizit von ca. 20.000 Ökopunkten. Dieses Defizit wird extern ausgeglichen.

9.2 Boden

* Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der „Wertigkeit“ des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.

	Bodentyp	Fläche (qm)	Bodenfunktionen		
			Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Ausgangszustand	versiegelt	5.308	0,00	0,00	0
	unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt	6.125	1,00	4,00	24.501
	teilversiegelt, wasserdurchlässige Decke	1.715	0,50	2,00	3.431
	unversiegelt, nicht beeinträchtigt (Braunerde und podsolige Braunerde aus Gneisschutt führenden Fließerden)	1.767	1,50	6,00	10.602
	Summe Ausgangszustand	14.916			38.534

	Bodentyp	Fläche (qm)	Bodenfunktionen		
			Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Planungszustand	versiegelt	5.139	0,00	0,00	0
	unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt	4.243	1,00	4,00	16.971
	teilversiegelt, wasserdurchlässige Decke	4.947	0,50	2,00	9.894
	begrünte Dächer mit min. 30 cm Substrathöhe	400	1,00	4,00	1.600
	unversiegelt, nicht beeinträchtigt (Braunerde und podsolige Braunerde aus Gneisschutt führenden Fließerde)	187	1,50	6,00	1.122
	Summe Planungszustand	14.916			29.587
Bilanz Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand					-8.947

Gesamt	Übertrag Bilanz Biotoptypen: Planungszustand minus Ausgangszustand (inklusive interne Ausgleichsmaßnahmen)				-19.896
	Gesamtbilanz Biotoptypen und Boden (Plangebiet)				-28.844

* Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden ergibt nach Umsetzung der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von ca. 8.000 Ökopunkten. **Somit verbleibt als Gesamtbilanz für beide Schutzgüter ein Defizit von rund 29.000 Ökopunkten. Es sind deshalb zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig.**

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Waldumwandlung

Der Fichtenbestand ist aufgrund der Höhenlage im Schwarzwald nicht standortsfremd, der Biotopwert wird jedoch aufgrund seiner Arten- und Strukturarmut abgewertet. Durch den Buchen- und Tannenvoranbau mit Bergahorn wird der Wald naturnah entwickelt. Es ergibt sich ein Aufwertungsumfang von ca. 28.000 Ökopunkten. Es verbleibt in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung inkl. der externen Ausgleichsmaßnahme somit ein Defizit von 844 Ökopunkten. Im Rahmen der Abwägung wird der Eingriff jedoch als ausgeglichen angesehen.

Bebauungsplan "Haberjockelshof", Titisee-Neustadt

Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

A1: Waldfläche (Flst. 46/1, Gemarkung Schwärzenbach)

Ausgangszustand			
Biototyp	Fläche	Grundwert	Ökopunkte
57.35 Hainsimsen-Fichten-Tannen-Buchenwald (Abwertung aufgrund Fichtenreinbestand)	2.800	26	72.800
Zielzustand			
Biototyp	Fläche	Grundwert	Ökopunkte
57.35 Hainsimsen-Fichten-Tannen-Buchenwald	2.800	36	100.800
Aufwertung (Differenz Ausgleichszustand - Zielzustand)			28.000
Gesamtbilanz Biototypen und Boden (Plangebiet)			-28.844
Differenz			-844

9.4 Sonstige Schutzgüter und Gesamtbetrachtung

Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind bezüglich Erholung oder Wohnen unter Beachtung der vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Der Haberjockelshof prägt das Landschaftsbild durch die exponierte Lage am Hang. Durch zahlreiche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften wird eine landschaftsbildverträgliche Erweiterung gewährleistet.

Fazit

Die Gegenüberstellung von Eingriffen einerseits und den Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation andererseits ergibt in der Gesamtbetrachtung:

- eine ausgeglichene Situation für die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Notwendigkeit zu Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Risiko unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen wird im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Gebietsgröße, der derzeit vorhandenen Nutzungen sowie den geringen Neueingriffen im Bereich des Plangebietes als gering eingeschätzt.

11 Zusammenfassung

Anlass

Der Bebauungsplan „Haberjockelshof“ und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans sollen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen Veranstaltungs- und Übernachtungsangeboten eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit verträglicher gestalterischer Einbindung ins Landschaftsschutzgebiet ermöglichen. Diese Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan soll dies umsetzbar machen.

Ausgangszustand

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,5 ha befindet sich in Titisee-Neustadt, im Stadtteil Schwärzenbach an einem westexponierten Hang.

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen geprägt. Es gibt ein Haupthaus mit Stall, ein Nebengebäude sowie eine Veranstaltungsscheune mit Zufahrten und Wegen sowie Parkplätzen. Das Hofgelände ist auch von Grünflächen geprägt, die dem Biotoptyp Zierrasen entsprechen. Zudem gibt es zahlreiche heimische Gehölze, Obstbäume und Hecken, besonders im Norden finden sich landschaftsbildprägende Einzelbäume. Die Kreisstraße K4903 durchzieht das Plangebiet von Nord nach Süd. Der östliche Teilbereich des Plangebiets umfasst Grünland, welches an den bereits bestehenden kleinen Parkplatz angrenzt.

Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die Erhaltung der naturnahen Kulturlandschaft sowie die landschaftsgerechte Erweiterung von baulichen Anlagen. So werden im Plangebiet Grünflächen und ein landschaftsbildprägender Einzelbaum festgesetzt. Darüber hinaus dienen Pflanzgebote im Sondergebiet, auf den privaten Grünflächen und auf dem Parkplatz der Eingrünung. Es sollen standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume gepflanzt werden. Auch die Uferbereiche des geplanten Löschwasserteichs sind naturnah anzulegen. Erdhöhlen und Sockelgeschosse sind mit mind. 30 cm Substrat oder Erde zu überdecken und zu begrünen wie auch alle unbebauten Flächen im Sondergebiet. Zusammen mit der wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen sowie der insektenverträglichen Außenbeleuchtung wird eine verträgliche Nutzung und Erweiterung des Haberjockelshofes gewährleistet.

Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse. Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Rodungen von Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig. Gleiches gilt für den Beginn von Bau- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden, sofern Nist- oder Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sind.
- Bei Baubeginn zu einem anderen Zeitpunkt und sofern Nist- oder Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sind, sind die Gebäude zuvor von einem Sachverständigen zu untersuchen.

Bei Bedarf müssen potentielle Neststandorte oder Fledermausquartiere bis Ende Februar durch einen Sachverständigen verschlossen werden.

*Landschaftsschutz-
gebiet*

Durch das Planvorhaben werden mehrere Erlaubnisvorbehalte des LSG „Titisee-Neustadt“ berührt. Die Planung ist jedoch nicht geeignet, den Gesamtcharakter des Schutzgebietes nachhaltig zu verändern und den Schutzgebieten zwecken zuwiderzulaufen. Demnach kann die Untere Naturschutzbehörde eine schriftliche Erlaubnis erteilen.

*Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des
Plangebiets*

Mit den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebiets können die verursachten Umweltbeeinträchtigungen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt:

- Entwicklung eines artenreichen Hainsimsen-Buchen-Tannen-Waldes auf dem Flurstück 46/1, Gemarkung Schwärzenbach (nordöstlich des Plangebiets)

Durch diese externe Ausgleichsmaßnahme werden 28.000 Ökopunkte generiert, welche dem Defizit von 28.844 ÖP aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entgegenstehen. Der Eingriff gilt somit im Rahmen der Abwägung als ausgeglichen.

Freiburg, den 31.01.2019

Maja Wittmann

M.Sc. Forstwissenschaften und Waldökologie

Alexandra Nothstein

M.Sc. Umweltwissenschaften

faktorgruen

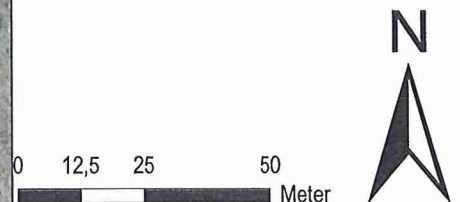
Anhang

- 1) Bestandsplan mit Biotoptypen
- 2) Planvorhaben mit Grünordnungsplan
- 3) Externe Ausgleichsflächen

Stadt Titisee-Neustadt Bebauungsplan "Haberjockelshof"

Biotypen

-  13.92 Löschwasserteich
-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
-  33.71 Tritttrassen am Grillplatz
-  33.80 Zierrasen
-  41.22 Hecke mittlerer Standorte
-  44.11 Gebüsch standortfremder Arten
-  44.30 Heckenzaun aus Fichte
-  60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
-  60.21 Befestigte Straße
-  60.22 Gepflasterter Platz
-  60.23 Wasserdurchlässig befestigter Platz / Weg
-  60.50 Kleine Grünfläche: Kinderspielplatz
-  60.61 Nutzgarten
-  Geltungsbereich
-  Bäume im Vorhabengebiet



faktorgrün

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdlA
Beratende Ingenieure

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

Projekt GOP 593 Stadt Titisee-Neustadt - Haberjockelshof

Planbez. Anhang 1: Biotypenkarte

Maßstab 1:1.000

Bearbeiter LS, AN

Datum 24.01.2019

Stadt Titisee-Neustadt Bebauungsplan "Haberjockelshof"

Beschreibung

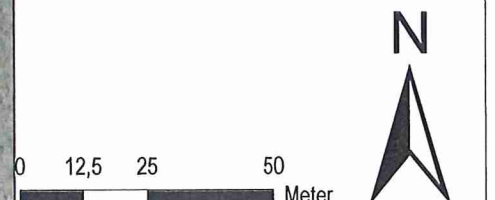
-  Baufenster
-  Zone für touristische Übernachtungsangebote
-  Sondergebiet
-  privater Weg
-  privater Parkplatz
-  Grünfläche
-  Geltungsbereich
-  Pflanzbindung (Erhalt)
-  Pflanzgebot

Bei dieser Karte handelt es sich um eine Darstellungskarte der verschiedenen Bereiche des Planvorhabens.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,45 auf einer Sondergebietsfläche von ca. 9.000 qm ergibt eine maximal zulässige Überbauung bzw. Versiegelung von ca. 3.500 qm. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch wasser-durchlässige Nebenanlagen (z.B. Wege, Hofflächen) zulässig. Diese Flächen umfassen ca. 3.000 qm. Die private Parkfläche wird auf ca. 1.770 qm vergrößert. Die Löschwasserteiche sind nicht dargestellt. Einer verbleibt an der bisherigen Stelle innerhalb des Sondergebiets und einer wird in der Grünfläche im Süden des Vorhabengebiets angelegt werden.

In den Grünflächen wird neben einem Löschwasserteich weiterhin ein Spielplatz, eine Spielwiese und ein Grillplatz untergebracht sein.

Die Lage des zu erhaltenden Baums sowie der zu pflanzenden Bäume ist ebenfalls dargestellt. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14cm. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.



faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

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

Projekt GOP 593 Stadt Titisee-Neustadt - Haberjockelshof

Planbez. Anhang 2: Planvorhaben mit Grünordnungsplan

Maßstab 1:1.000

Bearbeiter LS, AN

Datum 31.01.2019



Stadt Titisee-Neustadt Bebauungsplan "Haberjockelshof"



Geltungsbereich



Externer Ausgleich

In grün umrandet sind die Flächen für den externen Ausgleich dargestellt. Hier soll auf einer Fläche von 2.800 m² aus einem arten- und strukturreichen Fichtenbestand ein naturnaher Bestand entwickelt werden.

0 25 50 100
Meter



faktorgruen
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdlb
Beratende Ingenieure

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

Projekt **GOP 593 Stadt Titisee-Neustadt - Haberjockelshof**

Planbez. **Anhang 3: Externe Ausgleichsflächen**

Maßstab 1:3.000

Bearbeiter LS, AN

Datum 31.01.2019

