

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 12. Februar 2020 (3)

- TOP 1: Erschließung Gewerbegebiet „Rütte II“ – Auftragsvergabe (Straßenbau, Wasserversorgung, Regen-/Schmutzwasserkanalisation, Regenwasserbehandlung)**
- **Information: Ingenieur Adolf Himmelsbach, Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer, Müllheim**

Nachdem in Bezug auf das Gewerbegebiet (GE) „Rütte II“, Ortsteil Oberbränd, die Bauleitplanverfahren – Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach, (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplans – abgeschlossen und die zwei Pläne mit Wirkung vom 23. Januar 2020 bzw. 5. Februar 2020 rechtskräftig sind, steht noch die Genehmigung der Waldumwandlung aus, wird aber zum 21. Februar 2020 erwartet. Die im Voraus erforderliche Waldumwandlungserklärung diesbezüglich liegt seit dem 13. Dezember 2019 vor.

Mit der Planung der Erschließungsanlagen sowie der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption für das GE „Rütte II“ hat die Gemeinde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 29. März 2017 das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer (ehemals Himmelsbach + Reichert) aus Müllheim beauftragt. Dieses Büro war bereits für die Erschließung des GE „Rütte“ im Jahr 2010 (1. Bauabschnitt) und in 2013 (2. Bauabschnitt) zuständig.

Um keine Zeit zu verlieren, hat die Gemeinde zum frühestmöglichen Zeitpunkt die Arbeiten für die Erschließung – Straßenbau, Wasserversorgung, Regen-/Schmutzwasserkanalisation, Regenwasserbehandlung – in einem 1. Bauabschnitt öffentlich ausgeschrieben (10./11. Januar 2020). Die Submission erfolgte am 24. Januar 2020, das Gespräch mit dem günstigsten Bieter am 31. Januar 2020.

Sofern es die Witterung zulässt, soll am 16. März 2020 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Ergebnis der Ausschreibung nach erfolgter formaler und rechnerischer Prüfung durch das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer:

Baufirma	Angebotssumme	
	absolut (brutto)	Prozentual
J. Friedrich Storz Verkehrswegebau GmbH & Co. KG, Niederlassung Donaueschingen	2.418.859,45 €	(100,00 %)
—	2.600.601,27 €	+ 7,51 %
—	2.785.241,47 €	+ 15,15 %
—	2.788.170,00 €	+ 15,27 %
—	3.523.823,82 €	+ 45,68 %

Ingenieur Himmelsbach erläutert den Vergabevorschlag in der Sitzung des Gemeinderats. Er beantwortet in der Versammlung entsprechende Fragen zur Ausführung der Leistungen.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag für die Erschließung des Gewerbegebiets „Rütte II“ – Straßenbau, Wasserversorgung, Regen- und Schmutzwasserkanalisation, Regenwasserbehandlung – wird zum geprüften Angebotspreis von 2.418.859,45 € (einschließlich Mehrwertsteuer) der J. Friedrich Storz Verkehrswegebau GmbH & Co. KG, Niederlassung Donaueschingen, erteilt.

Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 12. Februar 2020 (3)

TOP 2: Zustimmung zu den Wahlen sowie Bestellung des Kommandanten und seiner Stellvertreter der Freiwilligen Feuerwehr Eisenbach – Gesamtwehr

Vor der Bestellung eines Kommandanten und seines Stellvertreters durch den Bürgermeister hat laut gemeindlicher Feuerwehr-Satzung der Gemeinderat der erfolgten Wahl zuzustimmen.

Bei der 17. Generalversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Eisenbach – Gesamtwehr – am 15. November 2019 waren wegen Ablauf der Amtszeiten die Positionen des Kommandanten und seines Stellvertreters neu zu besetzen.

In geheimer Wahl unter Leitung von Bürgermeister Kuckes ist Herr Reinhold Teichgräber in seinem Amt als Kommandant der Gesamtwehr, das er bereits seit fünfzehn Jahren inne hat (zudem ist er Kommandant der Abteilungswehr Eisenbach), von den Aktiven der Feuerwehr mehrheitlich bestätigt worden.

Bei dieser Generalversammlung im November letzten Jahres konnte kein stellvertretender Gesamtkommandant gewählt werden.

In einer weiteren Sitzung des Feuerwehrausschusses am 10. Dezember 2019 ist aus der Mitte der Angehörigen der gemeindlichen Feuerwehr vorgeschlagen worden, dass zukünftig mehrere Stellvertreter eines Kommandanten möglich sein sollten. Dabei zeichnete sich in der Ausschusssitzung auch ab, dass sich bei einer Aufgabenteilung zwei Feuerwehrangehörige als Stellvertreter zur Wahl stellen würden.

Der Feuerwehrausschuss hat daraufhin am 10. Dezember 2019 einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Der vorgeschlagenen Änderung der Feuerwehrsatzung mit der Möglichkeit bis zu drei stellvertretende Kommandanten zu wählen wird zugestimmt.

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderats über die notwendig gewordene Änderung der bisherigen Satzung in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 2020 sollen in einer außerordentlichen Generalversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Eisenbach – Gesamtfeuerwehr – am 6. Februar 2020 die stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eisenbach – Gesamtwehr – gewählt werden.

Zunächst hat der Gemeinderat die Zustimmung zu den durchgeführten Wahlen von Herrn Reinhold Teichgräber sowie den beiden neu gewählten Stellvertretern zu erteilen. Danach werden diese offiziell mit dem Überreichen der Urkunden durch den Bürgermeister per Handschlag formal in ihre jeweiligen Ämter des Kommandanten sowie stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eisenbach – Gesamtwehr – bestellt.

Beschlussvorschlag:

Der in den Generalversammlungen der Freiwilligen Feuerwehr Eisenbach – Gesamtwehr – am 15. November 2019 und 6. Februar 2020 erfolgten Wahlen von Herrn Reinhold Teichgräber, Eisenbach, zum Kommandanten sowie Herrn, ..., und Herrn, ..., zu stellvertretenden Kommandanten wird zugestimmt.

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 12. Februar 2020 (3)

- TOP 3: 14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach im Hinblick auf das Gebiet des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Käsemanufaktur" in Titisee-Neustadt, Stadtteil Titisee**
- **Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss**
 - **Billigung des Entwurfs**
 - **Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

Die Schwarzwaldmilch GmbH, Freiburg i. Br., plant als viertes Standbein den Bau einer Käsemanufaktur in Titisee-Neustadt. Der Standort liegt zentral im Einzugsgebiet der hochwertigen Schwarzwaldmilch und zugleich verkehrsgünstig an der Bundesstraße 31. Am Standort sollen zukünftig bis zu 1.200 Tonnen hochwertiger Hartkäse sowie Schnittkäse vorwiegend im Hochpreissegment produziert werden. Durch Milchveredelung vor Ort hat die Vermeidung von unnötigen Transportfahrten zur Folge.

Im Sinn einer Schaukäserei ist die gläserne Produktion mit Direktverkauf, Gastronomiebetrieb, Ausstellungsflächen und Führungen geplant. Damit soll ebenso im Interesse der Milchbauern ein Schaufenster der Milchwirtschaft entstehen, das regionale Milcherzeugung/-veredelung mit Freizeit und Tourismus im Hochschwarzwald vereint.

Mit der Erschließung des neuen Standorts am Hirschbühl im Stadtteil Titisee möchten die Stadt Titisee-Neustadt und die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach das Vorhaben der Schwarzwaldmilch und gleichsam das Interesse der Landwirte unterstützen, um zur regionalen Wertschöpfung beizutragen. Das Vorhaben entspricht der städtischen Zielsetzung, den verkehrsgünstigen Standort südlich dieser Bundesstraße für Gewerbe, Freizeit sowie Tourismus zu entwickeln. Die Käsemanufaktur soll sich sensibel in die von Wiesen, Wäldern und Höfen geprägte Schwarzwaldlandschaft einfügen sowie einen Beitrag zur Baukultur Hochschwarzwald leisten.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach möchte den Flächennutzungsplan im Bereich östlich des Hirschbühls ändern und die vorgesehene Entwicklung vorbereiten. Es wird eine Sonderbaufläche „Käsemanufaktur“ definiert, womit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan bzw. örtliche Bauvorschriften entwickelt werden kann. Die Flächennutzungsplan-Änderung setzt die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) voraus. Deshalb soll ein Änderungsverfahren der LSG-Verordnung mit der Offenlage der Bauleitplanung eingeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Käsemanufaktur“ geändert.

Der Standort befindet sich im touristisch geprägten Teil der Stadt. Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Hangfuß des Hirschbühls am Rande einer großen Grünfläche.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 31, südlich die Neustädter Straße. Im Osten dominieren die Großbaukörper des Freizeitbads „Badeparadies Schwarzwald“ und der Firma Testo. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha und umfasst von Gemarkung Titisee die Grundstücke Flst. Nr. 49/1 und Flst. Nr. 51/10 (Teilfläche), Flst. Nr. 29 (Teil), Flst. Nr. 51 (Teil), dies auf einem zwischen 8 m bis 50 m breiten Streifen an der Nordostgrenze der Grundstücke; im Plangebiet liegen außerdem eine Teilfläche von Flst. Nr. 51/5 (mit ca. 11 m breiten Streifen an der Südostgrenze im Grenzbereich zur Neustädter Straße) und eine Teilfläche von Flst. Nr. 17/11 (Neustädter Straße entlang der Südwestgrenze der Flst. Nr. 51/5 und Flst. Nr. 51 im geplanten Einmündungsbereich der Erschließung der Käse-

manufaktur). Es gilt die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Käsemanufaktur“ mit den örtlichen Bauvorschriften „Käsemanufaktur“, Stand 18. Februar 2020.

Durch intensive Vorgespräche mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange konnte nun zeitnah ein Planentwurf erarbeitet werden. Dieser ist auch bereits ausgereift genug, um der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt werden zu können.

Die Begründung ist gegebenenfalls nach weiterer Prüfung um Aussagen zum Thema verkehrliche Belange („Verkehrskonzept Titisee“) zu ergänzen. Der Bebauungsplanentwurf muss sich insbesondere auch mit anspruchsvollen Fragen der Erschließung auseinandersetzen, bei denen mehrere Varianten zu überprüfen sind. Das wird in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich abgehandelt. Es erfolgte eine Abstimmung des Entwurfs mit dem Planer des Verkehrskonzepts „Titisee“. Herr Wolfgang Wahl, Rapp Trans AG, Freiburg i. Br., hat die Prüfung der Erschließungsvarianten als nachvollziehbar und im Ergebnis richtig bezeichnet. Die Planung ist auch insgesamt mit dem Verkehrskonzept Titisee abzustimmen. Wegen zeitlich umfangreicher notwendiger Vorarbeiten liegen hierzu noch keine Detailergebnisse vor.

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften "Käsemanufaktur" mit Deckblatt, Begründung und beigefügtem Umweltbericht vom 18. Februar 2020

Beschlussvorschlag:

14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach im Hinblick auf das Gebiet des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Käsemanufaktur" in Titisee-Neustadt, Stadtteil Titisee

- **Der Gemeinderat beschließt für das Plangebiet des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 79 „Käsemanufaktur“ die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet „Käsemanufaktur“.**
- **Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des folgenden ergänzenden Passus in die Begründung des Planentwurfs: „6.5 Verkehrliche Belange: Der Bebauungsplanentwurf muss sich insbesondere auch mit anspruchsvollen Fragen der Erschließung auseinandersetzen, bei denen mehrere Varianten zu überprüfen sind. Das wird in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich abgehandelt. Es erfolgte eine Abstimmung des Entwurfs mit dem Planer des Verkehrskonzepts „Titisee“. Herr Wolfgang Wahl, Rapp Trans AG, Freiburg i. Br., hat die Prüfung der Erschließungsvarianten als nachvollziehbar und im Ergebnis richtig bezeichnet. Die Planung ist auch insgesamt mit dem Verkehrskonzept „Titisee“ abzustimmen. Wegen zeitlich umfangreicher notwendiger Vorarbeiten liegen hierzu noch keine Detailergebnisse vor.**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf vom 18./25. Februar 2020 ergänzt um Ziffer 6.5, bestehend aus Deckblatt, Begründung und beigefügtem Umweltbericht.

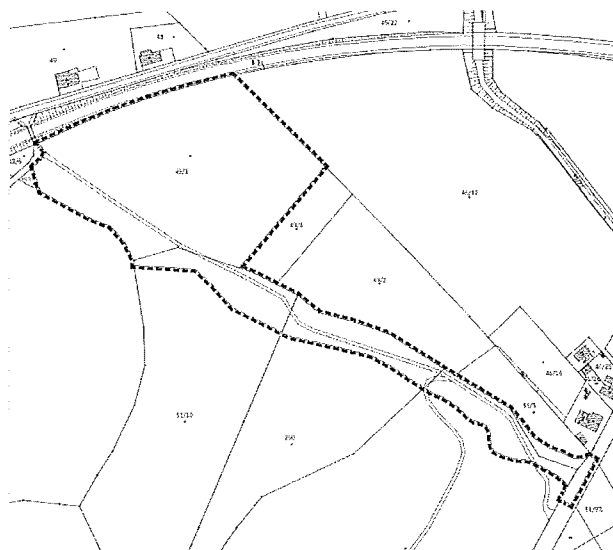
- **Der Gemeinderat beschließt, mit dem Entwurf (Beschlusspunkt zuvor) die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch durchzuführen. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.**

Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach

Flächennutzungsplanänderung „Käsemanufaktur“

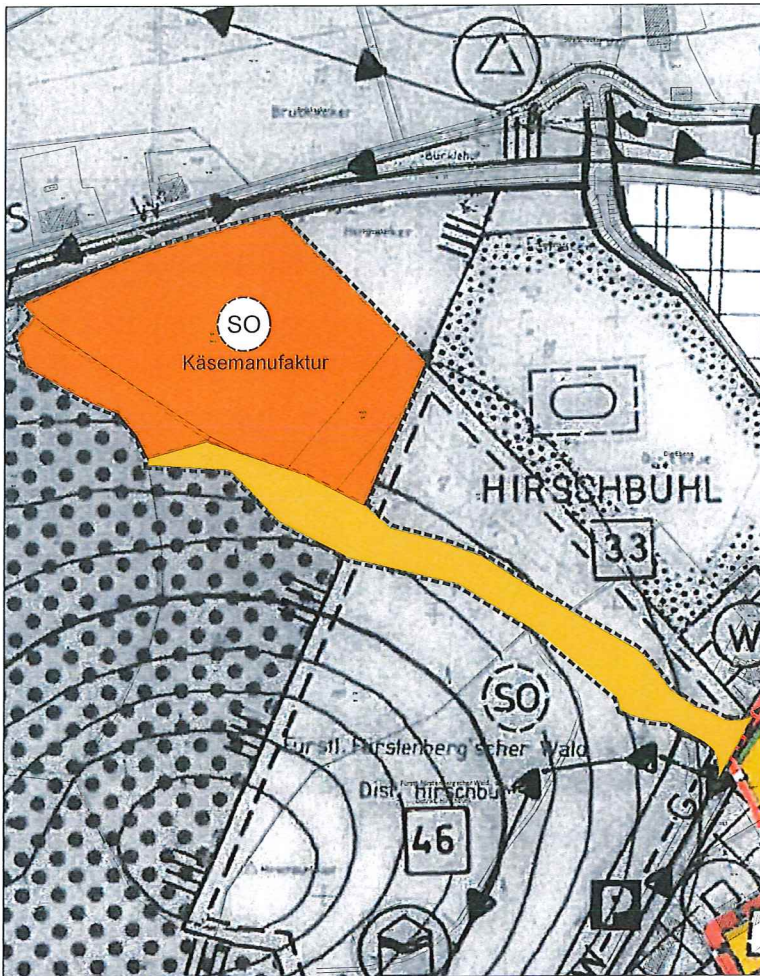
Deckblatt
Begründung
Umweltbericht

Stand: 18.02.2020
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

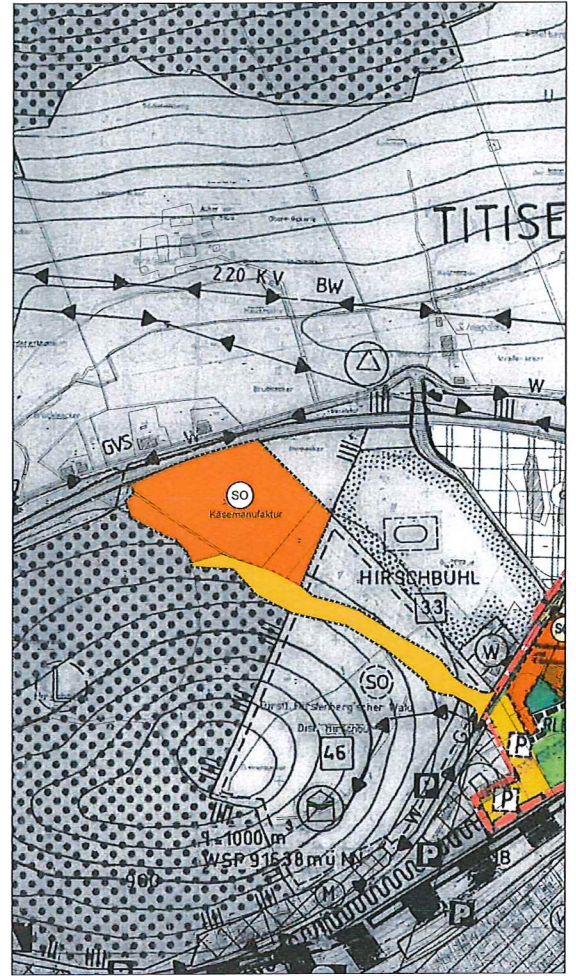


fsp.stadtplanung

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



M. 1 / 5.000



M. 1 / 10.000

Zeichenerklärung

-  Sondergebiet SO
Käsemanufaktur (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)
-  Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Titisee-Neustadt / Eisenbach
Punktueller
Flächennutzungsplanänderung
"Käsemanufaktur"

- Deckblatt -

Planstand: 18.02.2020

Projekt-Nr: S-18-144

Bearbeiter: Haug / Lae

20-02-18 Änderungsbereich FNPA Käsemanufaktur
Deckblatt_M12u5000 und M12u10000 (20-01-10).dwg

fsp.stadtplanung

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



BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	3
2.2	Regionalplan Südlicher Oberrhein	3
2.3	Landschaftsschutzgebiet	5
3	PLANUNGSVERFAHREN	5
4	STANDORTALTERNATIVEN	6
4.2	Standortsuche in vorhandenen Gewerbegebieten	6
4.3	Standortsuche am Siedlungsrand	14
4.4	Rahmenplan Titisee 2020	19
5	BEDARF	21
6	INHALT DER ÄNDERUNG	22
6.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	22
6.2	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	22
6.3	Städtebauliche Auswirkungen	23
6.4	Nutzungskonflikte / Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet	24
7	UMWELTBERICHT	24
8	FLÄCHENBILANZ	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Schwarzwaldmilch GmbH plant als viertes Standbein den Bau einer Käsemanufaktur in Titisee-Neustadt. Der Standort liegt zentral im Einzugsgebiet der hochwertigen Schwarzwaldmilch und zugleich verkehrsgünstig an der B31. Am Standort sollen zukünftig bis zu 1.200 Tonnen hochwertiger Hartkäse und Schnittkäse vorwiegend im Hochpreissegment produziert werden. Durch die Milchveredelung vor Ort sollen auch unnötige Transportfahrten vermieden werden.

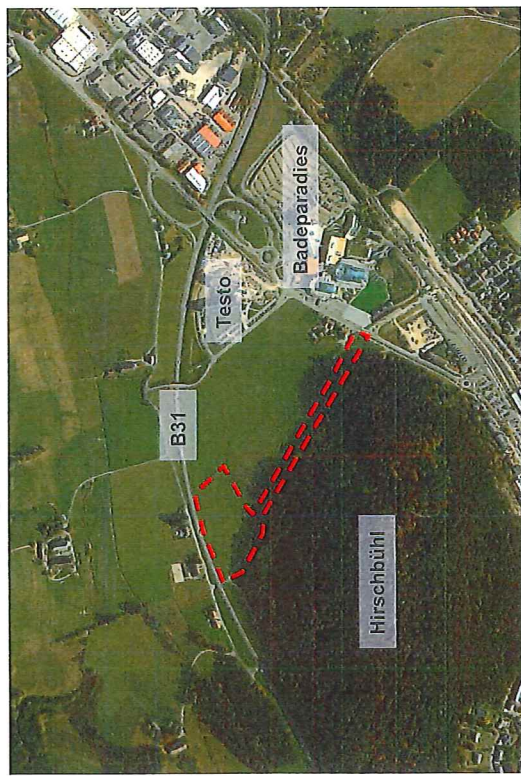
Im Sinne einer Schaukäserei ist eine gläserne Produktion mit Direktverkauf, Gastronomiebetrieb, Ausstellungsflächen und Führungen geplant. Damit soll auch im Interesse der Milchbauern ein Schaufenster der regionalen Milchwirtschaft entstehen, das regionale Milcherzeugung und Milchveredelung mit Freizeit und Tourismus im Hochschwarzwald vereint.

Mit der Erschließung des neuen Standorts am Hirschbühl möchte die Stadt Titisee-Neustadt und die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach das Vorhaben der Schwarzwaldmilch GmbH und gleichsam das Interesse der Landwirte unterstützen, um der regionalen Wertschöpfung beizutragen. Das Vorhaben entspricht der städtischen Zielsetzung, den verkehrsgünstigen Standort südlich der Bundesstraße für Gewerbe, Freizeit und Tourismus zu entwickeln. Die Käsemanufaktur soll sich sensibel in die von Wiesen, Wäldern und Höfen geprägte Schwarzwaldlandschaft einfügen und einen Beitrag zur Baukultur Hochschwarzwald leisten.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach möchte den Flächennutzungsplan im Bereich östlich des Hirschbühls ändern und die vorgesehene Entwicklung vorbereiten. Es wird eine Sonderbaufläche „Käsemanufaktur“ definiert, womit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan entwickelt werden kann. Die Flächennutzungsplanänderung setzt die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet voraus. Deshalb soll ein Änderungsverfahren der LSG-Verordnung mit der Offenlage der Bauleitplanung eingeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Käsemanufaktur“ zeitgleich geändert.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich im touristisch geprägten Stadtteil Titisee. Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Hangfuß des Hirschbühls am Rande einer großen Grünfläche. Nördlich des Plangebiets verläuft die B31, südlich die Neustädter Straße. Im Osten dominieren die Großbaukörper des Freizeitbades „Badeparadies Schwarzwald“ und der Firma Testo. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha.



Luftbild (ohne Maßstab – Plangebiet mit roter Umrandung)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

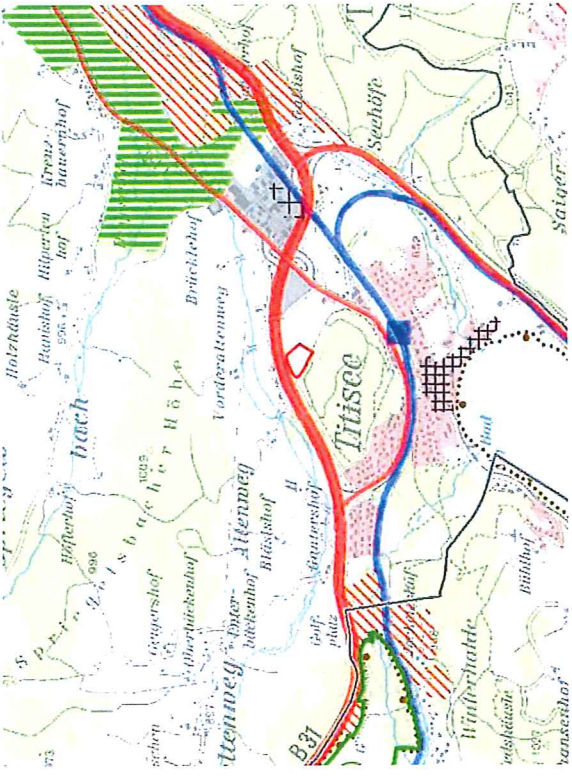
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im LEP 2002 wird als Ziel der Raumordnung verbindlich festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist und dabei die Möglichkeiten baulicher Verdichtung und Arondierung zu nutzen sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Siedlungszusammenhang durch Angrenzen an die Grünfläche „Sport“ sowie die Sondergebietsfläche „Holzinnovationspark“ hergestellt, womit dem raumordnerischen Ziel der Siedlungsentwicklung am Bestand entsprochen wird.

2.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Regionalplanerische Restriktionen gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung von September 2017 stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.



Ausschnitt Raumnutzungsplan Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab – Plangebiet mit roter Umrandung)
 Regionalplan Südlicher Oberrhein
 (ohne Kapitel 4.2.1 (Widenergie))
 Strukturkarte

Raumkategorien gemäß LEP 2002

- Verschulungsgebiet (R) (PS 2.1.1)
- Verschulungsgebiet (S) (PS 2.1.2)
- Verschulungsgebiet (L) (PS 2.1.3)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche (L) (PS 2.1.4)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche (L) (PS 2.1.5)

Entwicklungsachsen

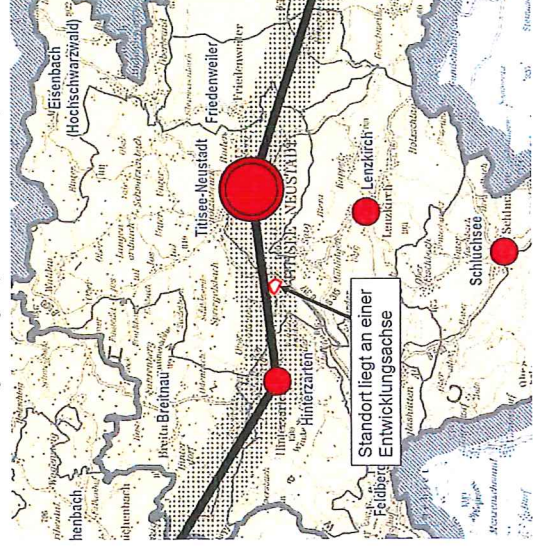
- Entwicklungsachse (E) (PS 2.2.1)
- Regionale Entwicklungsachse (R) (PS 2.2.2)
- Regionale Entwicklungsachse (R) (PS 2.2.3)

Zentrale Orte und Verdichtungsgebiete

- Oberzentrum gemäß LEP 2002 (O) (PS 2.3.1)
- Mittelzentrum gemäß LEP 2002 (M) (PS 2.3.2)
- Untermitteln (U) (PS 2.3.3)
- Kleinzentrum (K) (PS 2.3.4)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.5)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.6)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.7)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.8)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.9)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.10)
- Ordnungs- und Verdichtungsgebiet (OV) (PS 2.3.11)

Verwaltungsgebiete

- Regierungsgebiet
- Gemeindegebiet

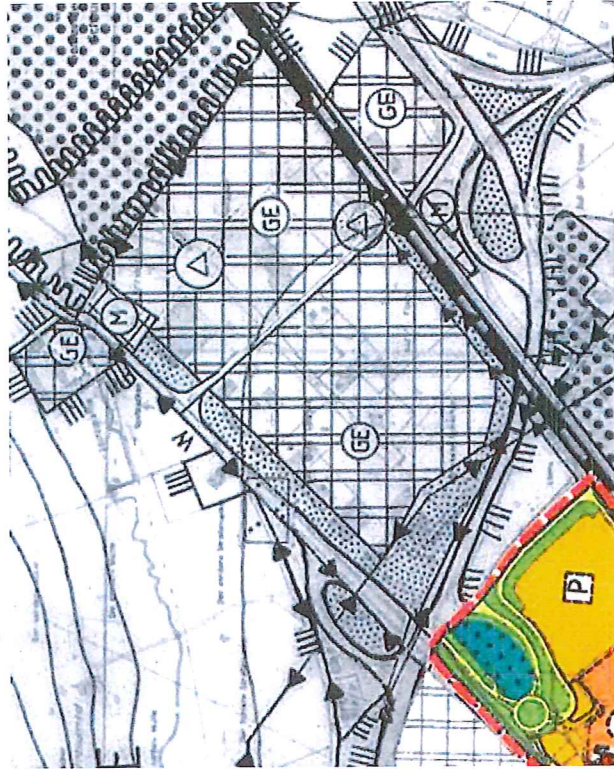


Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab – Plangebiet mit roter Umrandung)

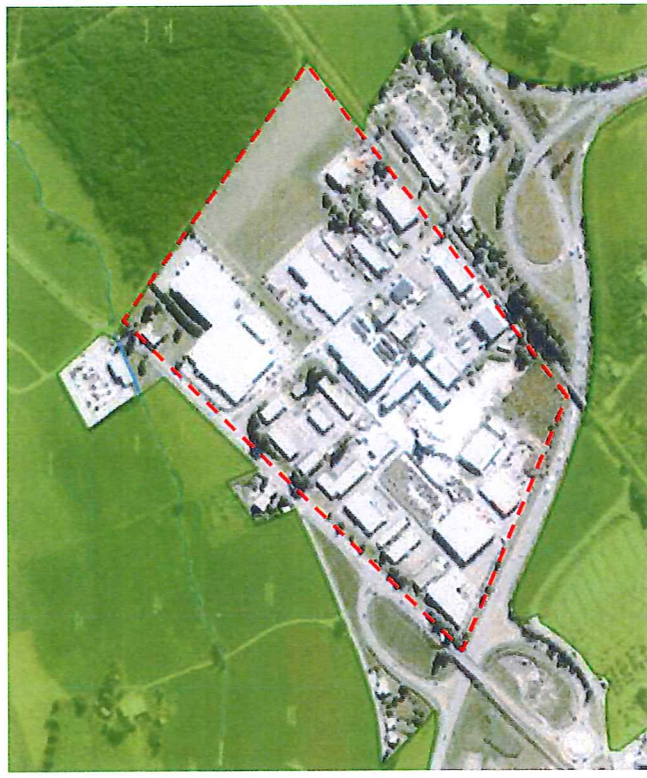
BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet Titisee

Das Gewerbegebiet Titisee befindet sich nordöstlich des B31-Anschlusses „Neustadt West / Titisee“ an der Neustädter Straße und weist eine gute Verkehrsanbindung an die B31 auf. Die Gewerbeflächen sind jedoch weitgehend aufgesiedelt, die noch verfügbaren Flächen mit rund 1,8 ha sind zu klein für die Ansiedlung der Käsemanufaktur. Die verfügbaren Flächen am östlichen Rand des Gewerbegebiets sind zudem schlecht von der B31 einsehbar. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets scheidet an Waldflächen im Osten, der Bähnlinie, dem Verkehrsknotenpunkt B31/B500/B317 sowie dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.



Auszug FNP Gewerbegebiet Titisee (ohne Maßstab)

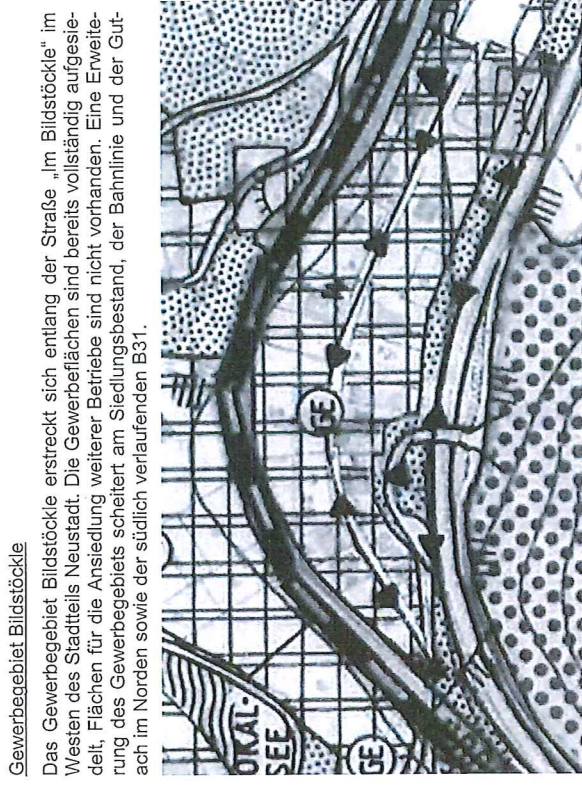
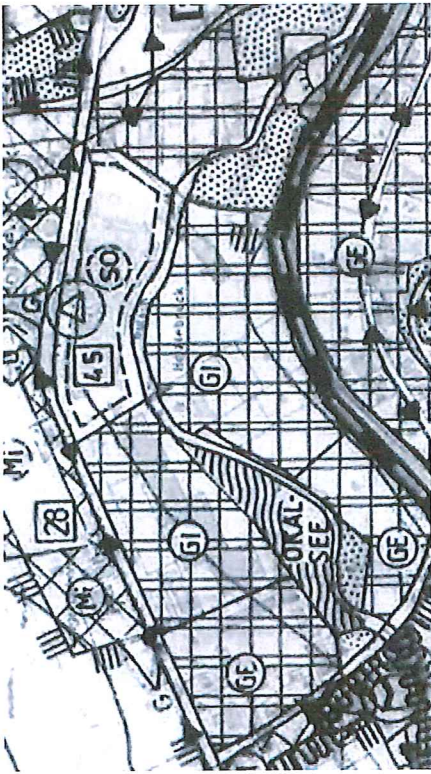


Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung Gewerbegebiet Titisee (ohne Maßstab)

Im Ergebnis scheidet das Gewerbegebiet Titisee als Standort für die Käsemanufaktur aus.

Gewerbegebiet Okalsee

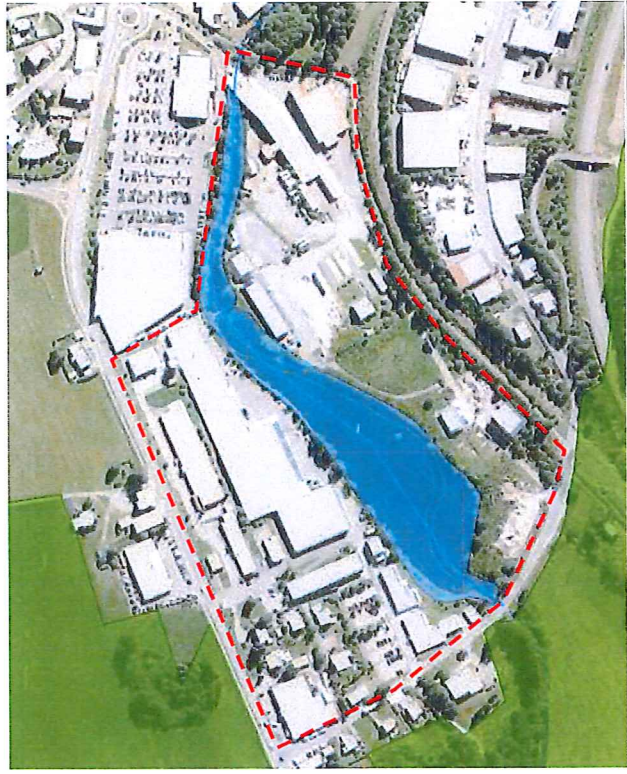
Das Gewerbegebiet Okalsee liegt am westlichen Rand des Stadtteils Neustadt rund um den namensgebenden See. Die Gewerbeflächen sind weitgehend aufgesiedelt, die noch verfügbaren Flächen mit rund 1,1 ha sind zu klein für die Ansiedlung der Käsemanufaktur. Die verfügbaren Flächen am westlichen Rand sowie im zentralen Bereich des Gewerbegebiets sind zudem schlecht von der B31 einsehbar. Die Verkehrsanbindung an die B31 über die nächstgelegenen Anschlüsse „Neustadt West / Titisee“ oder „Neustadt Mitte“ ist ungünstig. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets scheidet am Siedlungsbestand, dem Okalsee sowie dem unmittelbar im Westen und Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.



Gewerbegebiet Bildstöcke

Das Gewerbegebiet Bildstöcke erstreckt sich entlang der Straße „im Bildstöckle“ im Westen des Stadtteils Neustadt. Die Gewerbeflächen sind bereits vollständig aufgesiedelt, Flächen für die Ansiedlung weiterer Betriebe sind nicht vorhanden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets scheitert am Siedlungsbestand, der Bahnlinie und der Gutach im Norden sowie der südlich verlaufenden B31.

Auszug FNP Gewerbegebiet Okalsee (ohne Maßstab)



Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung Gewerbegebiet Okalsee (ohne Maßstab)

Im Ergebnis scheidet das Gewerbegebiet Okalsee als Standort für die Käsemanufaktur aus.

Auszug FNP Gewerbegebiet Bildstöcke (ohne Maßstab)

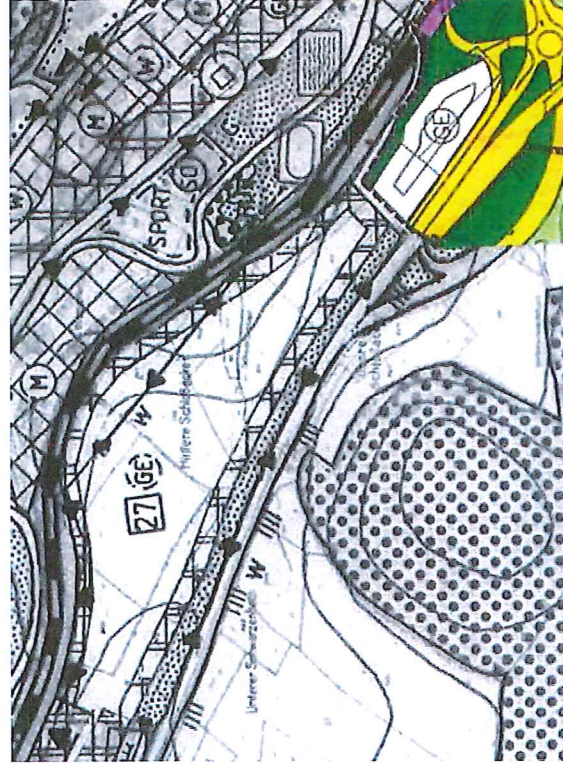


Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung Gewerbegebiet Bildstöcke (ohne Maßstab)

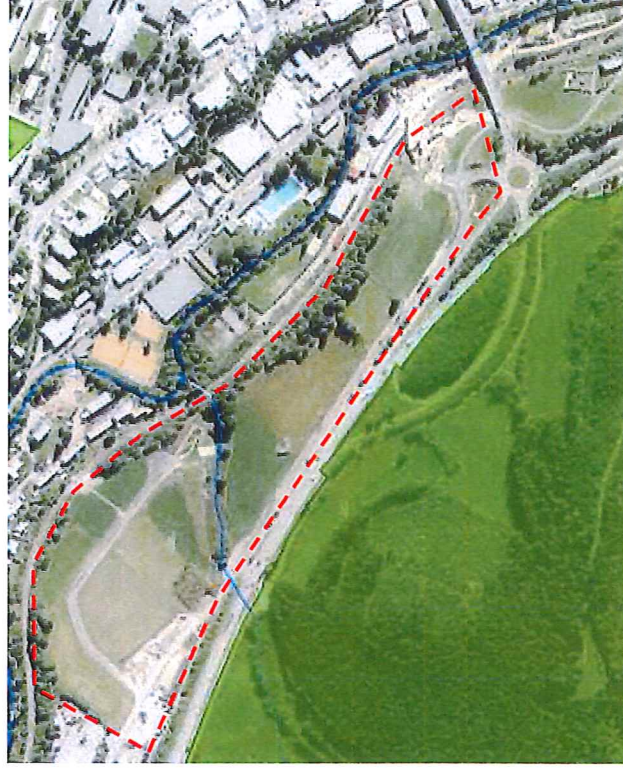
Im Ergebnis scheidet das Gewerbegebiet Bildstöcke als Standort für die Käsemanufaktur aus.

Gewerbegebiet Schlossäcker

Das Gewerbegebiet befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet Bildstöcke und dem B31-Anschluss „Neustadt Mitte“ im Stadtteil Neustadt. Die Stadt Titisee-Neustadt hat die gewerbliche Nutzung durch den seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hintere Schlossäcker“ planungsrechtlich gesichert, um die Nachfrage nach Gewerbeflächen zu bedienen. Die Gewerbeflächen im Schlossäcker sind erschlossen, aktuell aber noch nicht aufgesiedelt. Die Flächen sind jedoch bereits vollständig an Gewerbetreibende verkauft oder optiert, so dass sie für weitere gewerbliche Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets scheidet am Stedlungsbestand, der Bahnlinie im Norden sowie der südlich verlaufenden B31.



Auszug FNP Gewerbegebiet Schlossäcker (ohne Maßstab)



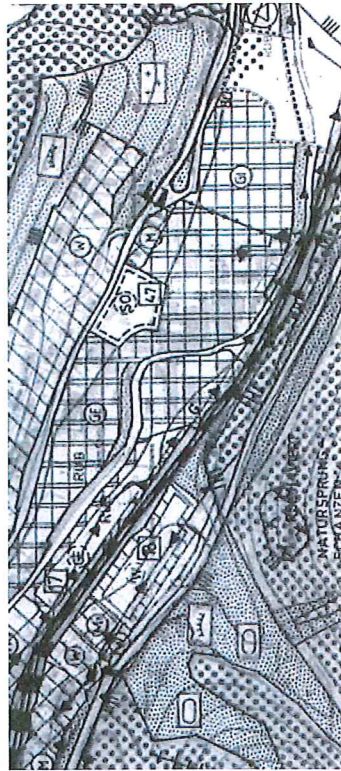
Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung Gewerbegebiet Schlossäcker (ohne Maßstab)

Im Ergebnis scheidet das Gewerbegebiet Schlossäcker als Standort für die Käsemanufaktur aus.

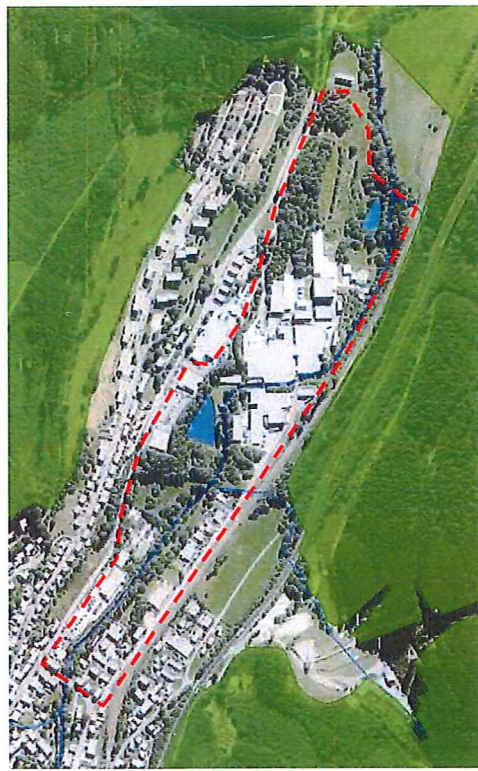
BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet Biberwiese

Im Osten des Stadtteils Neustadt erstreckt sich zwischen der Donauessinger Straße und der Bahnlinie das Gewerbegebiet Biberwiese. Die Gewerbeflächen sind weitgehend aufgesiedelt, die noch nicht bebauten Flächen sind bereits vollständig verkauft bzw. optiert. Flächen für die Ansiedlung weiterer Betriebe sind nicht vorhanden. Die Verkehrsbindung an die B31 über die nächstgelegenen Anschlüsse „Neustadt Mitte“ oder „Neustadt Ost“ ist ungünstig. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets scheidet am Siedlungsbestand, der Gutach, der Bahnlinie im Süden sowie dem Landschaftsschutzgebiet im Osten.



Auszug FNP Gewerbegebiet Biberwiese (ohne Maßstab)



Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung Gewerbegebiet Biberwiese (ohne Maßstab)

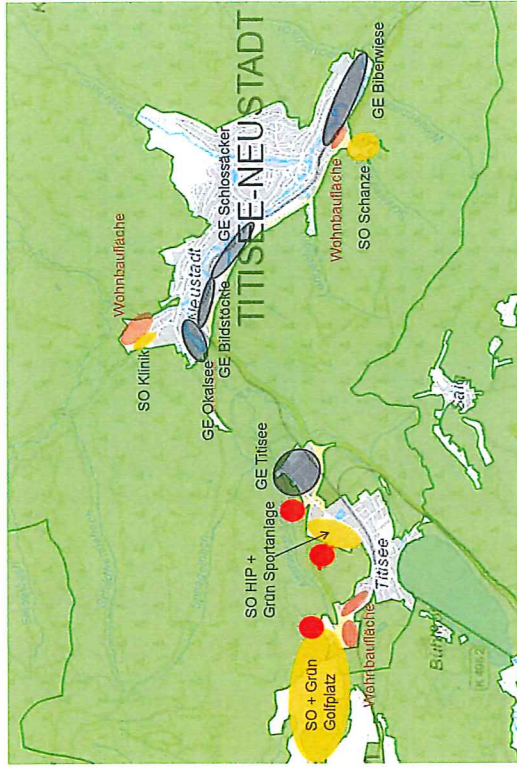
Im Ergebnis scheidet das Gewerbegebiet Biberwiese als Standort für die Käsemanufaktur aus.

BEGRÜNDUNG

4.3 Standortsuche am Siedlungsrand

Da in den vorhandenen bzw. in den bereits projektierten Gewerbegebieten alle Flächen verkauft bzw. optiert oder aufgrund der Größe und Lage für den Bau der Käsemanufaktur ungeeignet sind, ist eine Flächenneueweisung angrenzend an bestehende Sonder- oder Gewerbebenutzungen für die Käsemanufaktur erforderlich. Unter Berücksichtigung der definierten Standortanforderungen werden drei mögliche Standorte angrenzend an bestehende Sonder- und Gewerbebenutzungen für die Käsemanufaktur im Detail geprüft.

Die Sondergebiete „Klinik“ und „Schanze“ scheiden aufgrund dort in der Umgebung anderweitig vorhandener und geplanter Nutzungen, insbesondere Wohnen, der topographischen Situation sowie vorhandener Waldflächen als mögliche Standorte für die Käsemanufaktur aus.

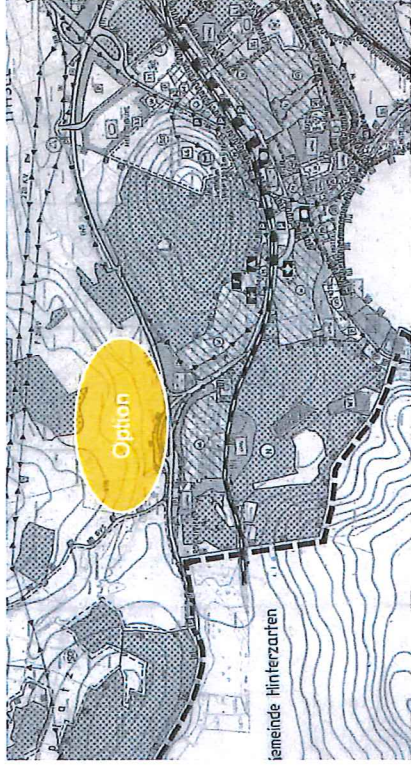


Übersicht Standortsuche angrenzend an bestehende Sonder- und Gewerbebenutzungen (ohne Maßstab)

Option Golfplatz

Die Standortoption Golfplatz befindet sich auf Höhe des B31-Anschlusses „Titisee“ östlich der Betriebs- / Verwaltungsgebäude des Golfclubs Hochschwarzwald. An die Fläche grenzen der Golfplatz sowie südlich der B31 Wohnnutzungen an. Die Fläche wird durch die bestehende Golfplatznutzung als Driving-Range sowie das in West-Ost-Richtung verlaufende Altenwegbächle zerschritten. Die Entwicklung der Käsemanufaktur auf einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestgröße von 2,2 ha ist somit an diesem Standort nicht möglich. Die Erschließung der Fläche ist aufgrund des direkt südlich angrenzenden B31-Anschlusses, in den baulich eingegriffen werden müsste, sowie der Wegeführung vom Anschluss zum Baugrundstück erschwert. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie die hohe Bedeutung des Standorts für das Landschaftsbild stehen dem Bau einer Käsemanufaktur entgegen. Die Umgebung des Standorts ist schwarzwaldtypisch von Wiesen, Wäldern und Höfen geprägt. Großbaukörper existieren nicht.

BEGRÜNDUNG



Auszug FNP SO Golfplatz (ohne Maßstab)



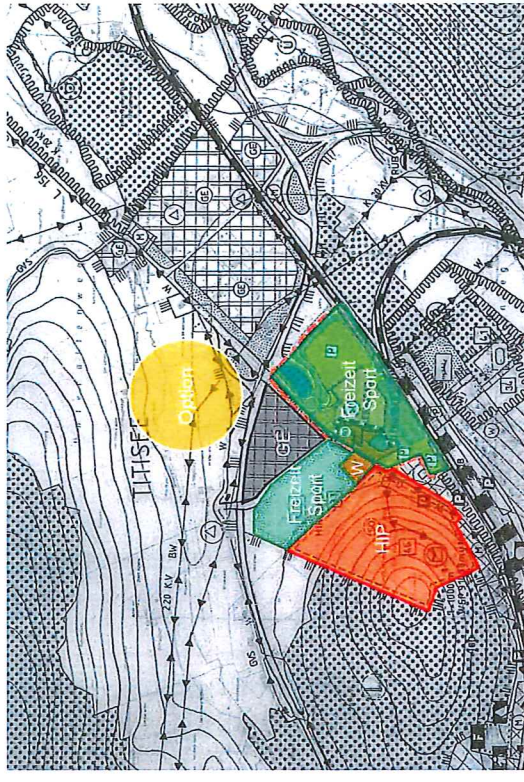
Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung SO Golfplatz (ohne Maßstab)

Im Ergebnis scheidet die Option Golfplatz als Standort für die Käsemanufaktur aus.

BEGRÜNDUNG

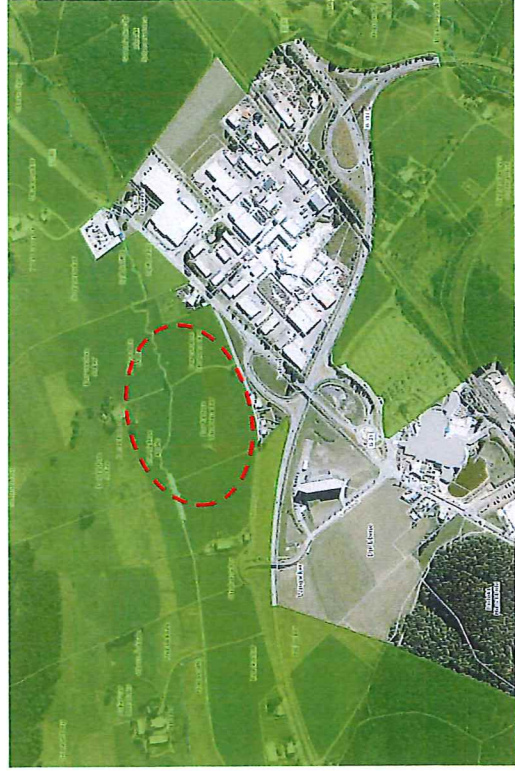
Option Gewerbegebiet Titisee Westentwicklung

Die Standortoption Gewerbegebiet Titisee Westentwicklung grenzt unmittelbar westlich an die Neustädter Straße bzw. das bestehende Gewerbegebiet Titisee an. Südlich befindet sich der B31-Anschluss „Neustadt West / Titisee“. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie die hohe Bedeutung des Standorts für das Landschaftsbild stehen jedoch dem Bau einer Käsemanufaktur entgegen. Die Landschaft nördlich der B31 ist schwarzwaldtypisch durch Wiesen, Wäldern und Höfen geprägt. Großbaukörper wie das Testo-Firmengebäude und das Freizeitbad „Badeparadies Schwarzwald“ liegen südlich der B31. Die Optionfläche ist leicht hügelig nach Süden exponiert und hat deshalb in der Fernwirkung eine große Relevanz für das Landschaftsbild. Ein Großbaukörper in Form einer Käsemanufaktur hat an diesem Standort negative Auswirkungen auf das offene schwarzwaldtypische Landschaftsbild nördlich der B31. Die Fläche wird darüber hinaus durch das in West-Ost-Richtung verlaufende Altenwegbächle sowie eine oberirdische 220 kV-Stromleitung zerschnitten. Die Entwicklung der Käsemanufaktur auf einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestgröße von 2,2 ha führt an diesem Standort zu erheblichen Beeinträchtigungen und wird deshalb negativ bewertet.



Auszug FNP GE Titisee Westentwicklung (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG



Auszug Luftbild GE Titisee Westentwicklung (ohne Maßstab)

Im Ergebnis wird die Option Gewerbegebiet Titisee Westentwicklung als Standort für die Käsemanufaktur negativ bewertet.

Option Hirschbühl

Die Standortoption Hirschbühl liegt nördlich des Hirschbühls und schließt auf Grundlängen der rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang (SO Holzinnovationspark und Grünfläche Sportanlage) an. Nördlich des Standorts verläuft die B31. Im Osten dominieren die Großbaukörper des Freizeitbades „Badeparadies Schwarzwald“ und der Firma Testo. Die Entwicklung der Käsemanufaktur auf einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestgröße von 2,2 ha ist an diesem Standort möglich. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, besitzt jedoch aufgrund der baulichen Vorbelastung durch die Großbaukörper des Freizeitbades „Badeparadies Schwarzwald“ und der Firma Testo südlich der B31 eine im Vergleich zur Standortoption Gewerbegebiet Titisee Westentwicklung geringere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Entwicklung der Käsemanufaktur am Standort Hirschbühl führt daher zu vergleichsweise geringeren Beeinträchtigungen.



Auszug FNP SO Hirschbühl (ohne Maßstab)



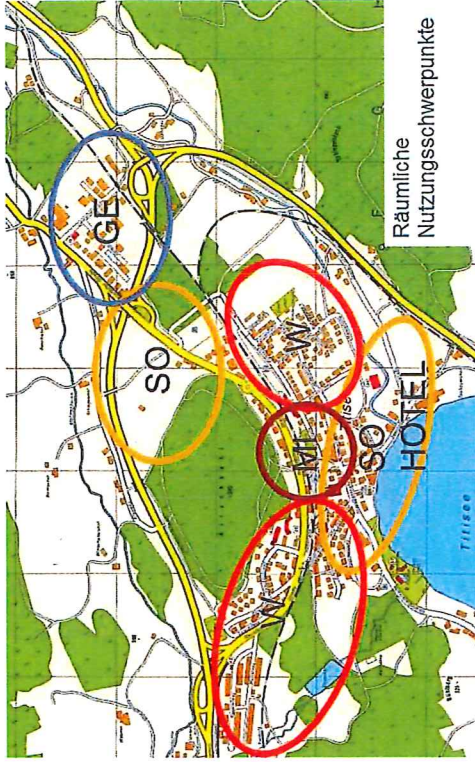
Auszug Luftbild LSG-Abgrenzung SO Hirschbühl (ohne Maßstab)

Im Ergebnis ist die Option Hirschbühl als Standort für die Käsemanufaktur geeignet.

BEGRÜNDUNG

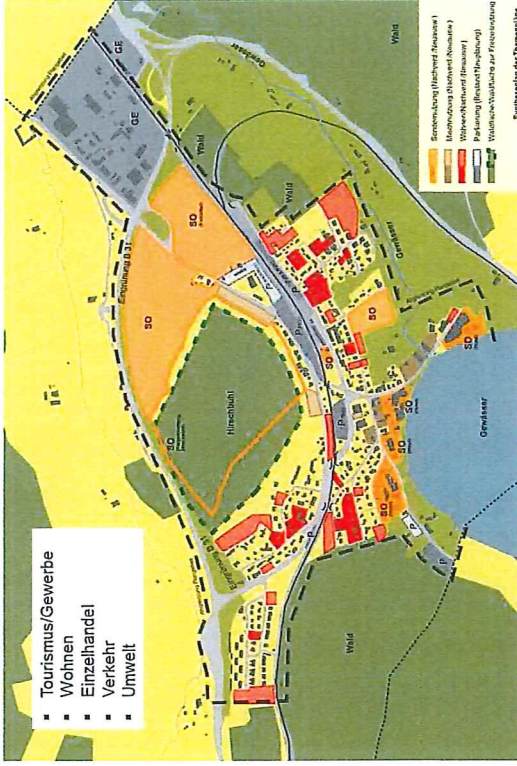
4.4 Rahmenplan Titisee 2020

Der Rahmenplan Titisee 2020 ist ein informelles Planungsinstrument im Sinne eines integrierten Ortsentwicklungsprogramms, in dem gemeinsam mit der Bürgerschaft in den Jahren 2007 / 2008 Zielsetzungen für eine integrierte städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Titisee entwickelt wurden. Die Ergebnisse dieser informellen Planung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Rahmenplan sieht neben der gewerblichen Entwicklung nördlich der Bundesstraße einen Schwerpunkt von Sondernutzungen im Bereich Freizeit und Tourismus am Hirschbühl vor. Mit dem Bau von Testo wurde bereits eine gewerbliche Entwicklung entlang der B 31 begonnen. Die vorhin- genutzten Angebote (z.B. Hochseilgarten, Freizeitbad) können durch weitere Angebote ergänzt und vernetzt werden. Die geplante Käsemanufaktur am Standort Hirschbühl fügt sich in die städtebauliche Entwicklungssachse Neustädter Straße / Hirschbühl (Tourismus, Freizeit und Gewerbe) ein und entspricht den Zielen des Rahmenplans. Im Ergebnis bestärkt der Rahmenplan die Standortwahl am Hirschbühl.



Rahmenplan Titisee 2020 (ohne Maßstab – Quelle: FSP Stadtplanung)

BEGRÜNDUNG



Rahmenplan Titisee 2020 (ohne Maßstab – Quelle: FSP Stadtplanung)



Übersicht Nutzungen (ohne Maßstab – Quelle: FSP Stadtplanung)

BEGRÜNDUNG

5 BEDARF

Die Schwarzwaldmilch GmbH ist an die Stadt Titisee-Neustadt herangetreten, um im Gemeindegebiet als viertes Standbein eine Käsemanufaktur zu bauen. Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach sind die vorhandenen Flächen für die gewerbliche Entwicklung weitgehend ausgeschöpft bzw. nicht in der erforderlichen Größe vorhanden, weshalb es einer neuen Flächenausweisung bedarf. Für den Bau der Käsemanufaktur besteht seitens des Vortrabenträgers ein Flächenbedarf von mindestens 2,2 ha. Der Bedarf hängt vom Raum- und Sozioprogramm (Betriebsseinheiten und Prozesse) ab, das in einer flächensparenden mehrgeschossigen Lösung umgesetzt werden soll und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Für die Dimensionierung der Käsemanufaktur sind folgende Vorgaben maßgebend:

- 8-12 Mitarbeiter Kernproduktion
- 3-5 Mitarbeiter Milchladen
- 5-8 Mitarbeiter Gastronomie
- 250-500 Tagesbesucher (je nach Wochentag und Ausbaustufe)
- 200 Sitzplätze innen, 150 Sitzplätze außen

Neben der eigentlichen Produktion sind ein Gastronomiebereich und ein Shop, in dem Käse- und Milchprodukte verkauft werden sollen, geplant. Ein Ausstellungsraum oder Museum begleitet den Blick in die Käseproduktion. Ein Seminarbereich rundet das Angebot an Gruppen und Business-Events ab. Auf den Freiflächen werden Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden, Anlieferung, Außenterrasse sowie Entwässerung untergebracht. Die Flächengröße wurde so bemessen, dass eine modulare Erweiterung der Manufaktur realisierbar ist. Das heißt, es soll ein Ausbau von Käseproduktion und Reifeleger möglich sein. Zudem soll eine Erweiterung durch zusätzliche Segmente (z.B. Eismanufaktur) ermöglicht werden.

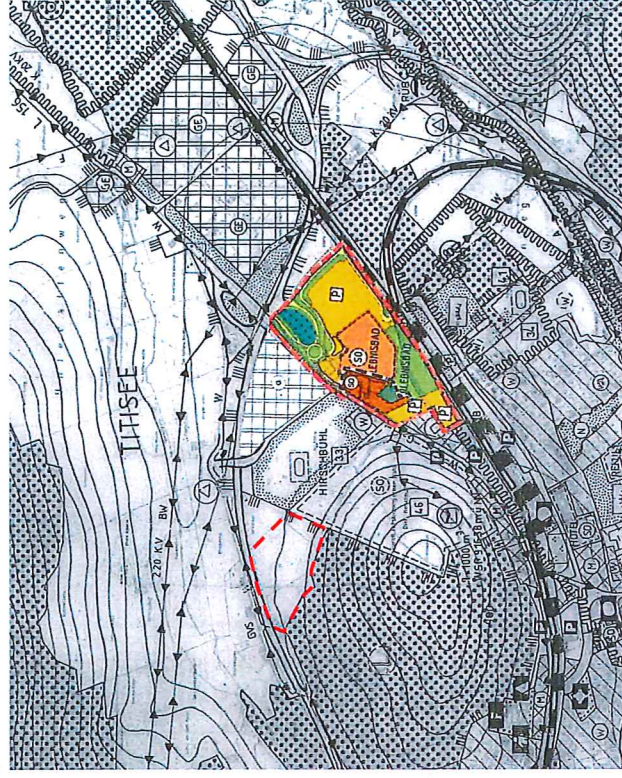
BEGRÜNDUNG

6 INHALT DER ÄNDERUNG

6.1 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 (Hochschwarzwald) 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 der geplanten Käsemanufaktur landwirtschaftliche Flächen dar.



Wirksamer Flächennutzungsplan von 2004 – Plangebiet mit roter gestrichelter Umrandung

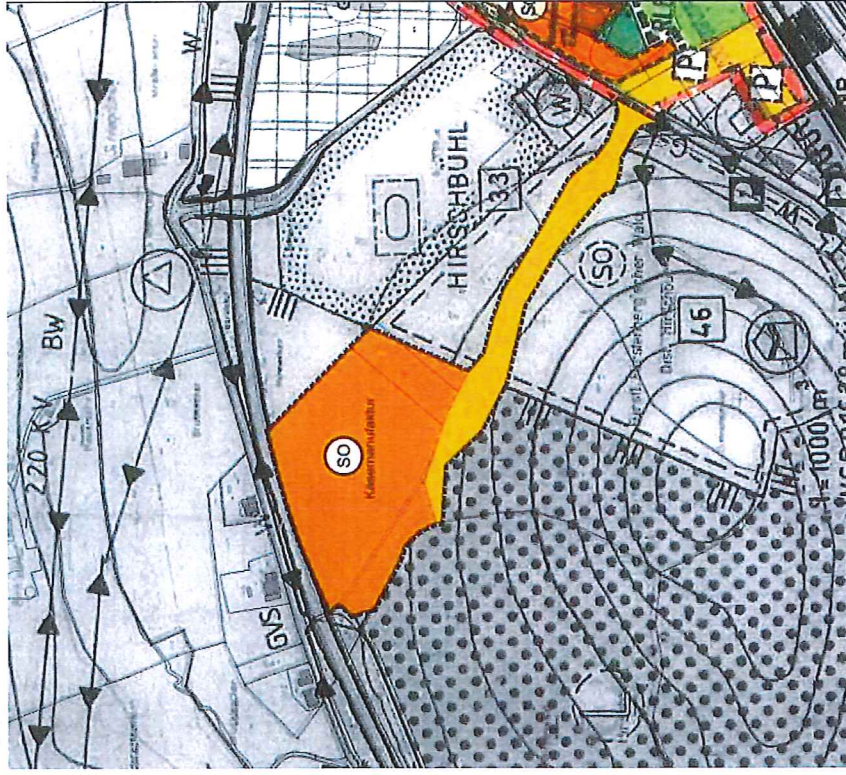
6.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Schwarzwaldmilch GmbH plant als viertes Standbein den Bau einer Käsemanufaktur in Titisee-Neustadt.

Als planungsrechtliche Grundlage für den Bau der geplanten Käsemanufaktur sollen im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Käsemanufaktur“ und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend dargestellt werden.

BEGRÜNDUNG

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Käsemanufaktur“ und eine Verkehrsfläche ersetzt. Die Käsemanufaktur umfasst im Wesentlichen ein Produktionsbereich, Verkaufsräume, Gastronomie, Ausstellungsflächen / Museum und einen Seminarbereich. Das Maß der ergänzenden Nutzungen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes definiert.



Zukünftige Darstellung im Deckblattbereich (Urmaßstäblich)

6.3

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche in einem bereits durch touristische und gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich südlich der B31 stattfindet, und planungsrechtlich abgesichert. Negative städtebauliche Auswirkungen sind zukünftig nicht zu erwarten, wenn durch den Bebauungsplan eine angemessene Gestaltung und Einbindung in die schwarzwaldtypische Landschaft gesichert wird.

6.4 Nutzungskonflikte / Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Bezüglich der Nutzungskonflikte zwischen dem Neubau 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 Anlagen die materiellen Schutzziele berücksichtigt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu konkrete Maßnahmen zu benennen und planungsrechtlich zu sichern.

7 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. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8 FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet Käsemanufaktur	ca.	3,34 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,19 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	4,53 ha

Titisee-Neustadt / Eisenbach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/56875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die Vorsitzende der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Titisee-Neustadt / Eisenbach

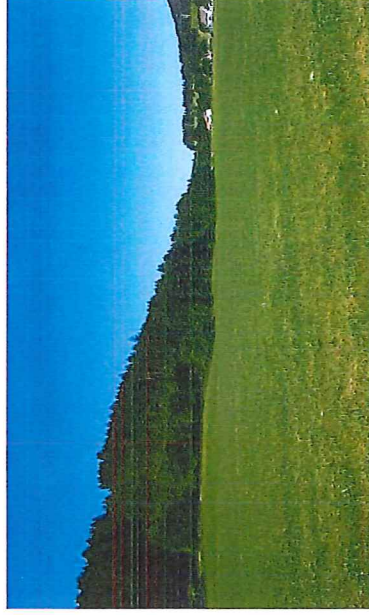
Planverfasser

Schwarzwaldmilch GmbH

**Punktueller Flächennutzungsplan-
änderung „Käsemanufaktur“**

**Vorschlag zu Umfang und
Detailierungsgrad der Umweltprüfung
(Scopingpapier)**

Freiburg, den 11.02.2020
Frühzeitige Beteiligung



Schwarzwaldmilch GmbH, punktueller Flächennutzungsplanänderung „Käsemanufaktur“, Vorschlag zu Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (Scopingpapier), Frühzeitige Beteiligung

Projektleitung:
Maja Wittmann (M.Sc. Forstwissenschaften)
Bearbeitung / Kartierungen:
Michael Bauer (Dipl.-Biologe)

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

79100 Freiburg
78628 Rotweil
69115 Heidelberg
70665 Stuttgart
www.faktorgruen.de

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

Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Die Schwarzwaldmilk GmbH möchte in Titisee-Neustadt eine Käseerei ansiedeln, um sich qualitativ und quantitativ zu entwickeln. Ziel ist u.a. die Stärkung der Landwirtschaft und der regionalen Wertschöpfung sowie die Verkehrsvermeidung durch Käseproduktion vor Ort. Eine Schaukäserei soll zudem als Schaufenster der regionalen Milchwirtschaft, Freizeit und Tourismus mit Milcherzeugung im Hochschwarzwald vereinen. Der Standort für Tourismus, Freizeit und Gewerbe wird durch das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht ergänzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese umfasst 4,5 ha, davon sind 3,3 ha Sondergebiet und 1,2 ha Verkehrsfläche.

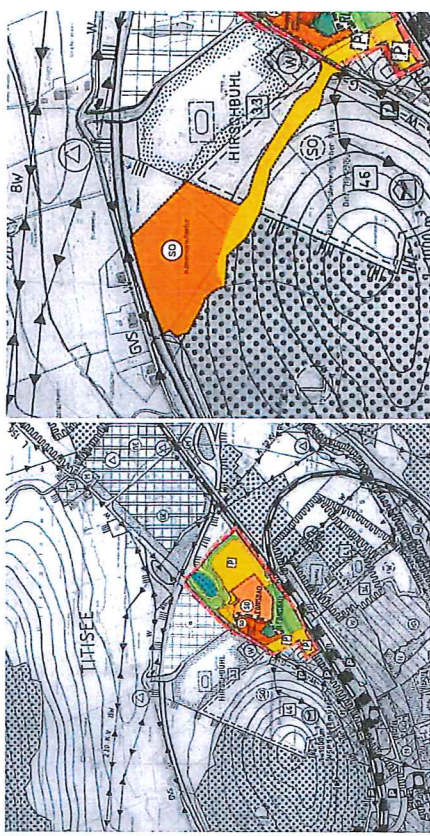


Abb. 1: Gültiger FNP im Plangebiet

Abb. 2: Änderung des FNP im Plangebiet

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan:
Der Regionalplan Südllicher Ober-
rhein des Regionalverbands Südl-
licher Oberhein mit Stand Juli 2019
enthält keine Vorgaben für das
Plangebiet.

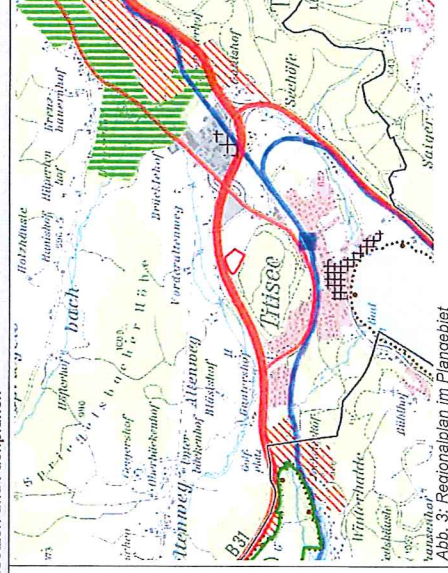


Abb. 3: Regionalplan im Plangebiet

Bestandsaufnahme (mit Schwerpunktsetzung bei den beeinträchtigten Schutzgütern)

Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 = besondere / 2 = allgemeine / 3 = geringe Bedeutung	
2	Mensch (Lärm, Erholung): Es bestehen Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Verkehr auf der angrenzenden B31. Der Waldweg wird zur Erholung genutzt und ist auch ein Verbindungsweg. Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Titisee-Neustadt“.
2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Das Plangebiet wird geprägt von Grünland und Wald sowie Waldrandbereichen. Es handelt sich um einen potentiellen Lebensraum für verschiedene Tierarten (z.B. Vögel, Amphibien, Insekten, Fledermäuse). Zudem befinden sich im Plangebiet Nasswiesen, die als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert sind.
2	Boden, Braunerde aus würmzeitlichen Terrassenschottern bzw. Braunerde und podsolige Braunerde aus Fiederden, Moränensediment und Hangschutt mit mittleren Bodenfunktionen sind die Böden im Plangebiet. Der Waldweg mit wassergebundener Decke weist eingeschränkte Bodenfunktionen auf.
2	Wasser: Das Plangebiet wird von 2 Gräben durchzogen, die zeitweise trocken fallen. Darüber hinaus gibt es keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die im Plangebiet vorherrschende hydrogeologische Einheit des Paläozoikums ist ein Grundwasserleiter. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet, kann Regenwasser versickern. Ein Teil der Erschließungsstraße verläuft innerhalb des Wasserschutzgebiets Titisee-Neustadt „TB LVII“.
2	Klima / Luft: Das Plangebiet dient der Frischluftproduktion, allerdings bestehen Luftschadstoffemissionen durch Verkehr auf der B31.
1	Landschaftsbild: Das Plangebiet ist geprägt von einer schwarzwaldtypischen Landschaft mit Grünland und Wald. Es herrschen relativ freie Sichtachsen mit Blick auf den Hochfürst. Durch die B31 sowie die großen Gebäudekomplexe „Testo“ und „Badeparadies“ besteht jedoch eine Vorbelastung.
3	Kultur- / Sachgüter: Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Bereich des Plangebiets bekannt. Um Hinweise wird gebeten.
	Wechselwirkungen: Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Maß der Beeinträchtigung:	H = hoch, erheblich	M = mittel, erheblich	G = gering, nicht erheblich
Mensch (Lärm, Erholung)	G	G	G
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	H	G	G
Boden	H	G	G
Wasser	G	G	G
Klima / Luft	G	G	G
Landschaftsbild	G	G	G
Kultur- / Sachgüter	G	G	G
Wechselwirkungen	G	G	G

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet (werden zur Offenlage ergänzt)	
V = Vermeidung, Minimierung	K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)
Erläuterung der Maßnahme:	
V	Architektonischer Weltbeverb für die Gestaltung der Käsemanufaktur und der Freizeitanlagen
V	Bäume und Sträucher dürfen vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
V	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
V	Retention und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
V	Wegbegleitende Versickerung ((Beachtung der Verordnung innerhalb WSG)
V	Sollten bei Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
K	Gleichartiger Ausgleich des gesetzlich geschützten Biotops: Entwicklung einer Nasswiese, voraussichtlich extern.
K	Kompensation der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Titisee-Neustadt“ durch Aufnahme einer nahegelegenen Fläche ins Landschaftsschutzgebiet, (z.B. städtische Flächen am Hirschbühl, bei Verkleinerung des SO „Holzinnovationspark“)
K	Begrünung nicht bebauter Flächen, ggf. Pflanzgebiete
K	Gestufte Waldrandgestaltung
K	Kompensation der Eingriffe in Biotopstrukturen durch interne / externe Ausgleichsflächen, ggf. Pflanzungen im Plangebiet.
K	Kompensation der Eingriffe in Boden durch schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen
Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:	
Es werden voraussichtlich externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert.	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung des Gebietes sind kurzfristig keine oder nur unwesentliche Änderungen des Flächenzustands zu erwarten. Insbesondere bedeutsame naturschutzfachliche Aufwertungen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Für die Standortalternativprüfung wird auf die Begründung zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Käsemanufaktur“ (Fsp. 2020) verwiesen.

In den vorhandenen bzw. bereits projektierten Gewerbegebieten der Gemeinde Titisee-Neustadt gibt es keine verfügbaren Flächen, die den Standortanforderungen der Käsemanufaktur gerecht werden. Die Flächen sind entweder aufgrund der Größe oder Lage für den Bau der Käsemanufaktur ungeeignet oder bereits verkauft bzw. optiert.

Aus diesem Grund ist eine Flächennueausweisung angrenzend an bestehende Sonder- oder Gewerbenutzungen für die Käsemanufaktur erforderlich. Unter Berücksichtigung der definierten Standortanforderungen werden drei mögliche Standorte angrenzend an bestehende Sonder- und Gewerbenutzungen für die Käsemanufaktur im Detail geprüft. Am Golfplatz stehen die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie die hohe Bedeutung des Standorts für das Landschaftsbild dem Bau einer Käsemanufaktur entgegen. Die Umgebung des Standorts ist schwarzwaldtypisch von Wiesen, Wäldern und Höfen geprägt. Großbaukörper existieren nicht.

Auch bei der Westenentwicklung des Gewerbegebiets Titisee steht die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie die hohe Bedeutung des Standorts für das Landschaftsbild dem Bau einer Käsemanufaktur entgegen. Die Landschaft

nördlich der B31 ist schwarzwaldtypisch durch Wiesen, Wäldern und Höfen geprägt. Großbaukörper wie das Testofirmengebäude und das Freizeibad „Badeparadies Schwarzwald“ liegen südlich der B31. Die Optionsfläche ist leicht hängig nach Süden exponiert und hat deshalb in der Fernwirkung eine große Relevanz für das Landschaftsbild. Ein Großbaukörper in Form einer Käsemanufaktur hat an diesem Standort negative Auswirkungen auf das offene schwarzwaldtypische Landschaftsbild nördlich der B31.

Die Fläche am Hirschbühl liegt ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, besitzt jedoch aufgrund der baulichen Vorbelastung durch die Großbaukörper des Freizeitbades „Badeparadies Schwarzwald“ und der Firma Testo südlich der B31 eine im Vergleich zur Standortoption Gewerbegebiet Titisee Westenentwicklung geringere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Entwicklung der Käsemanufaktur am Standort Hirschbühl führt daher zu vergleichsweise geringeren Beeinträchtigungen.

Planungsalternativen innerhalb des Gebiets werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan geprüft.

Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Wird zur Offenlage ergänzt.

Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan festgelegt.

Hinweise zur Abschichtung

Die Aufstellung des Bebauungsplans für einen Teilbereich der punktuellen Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird zur Offenlage ergänzt.

Freiburg, den 11.2.2020

Maja Wittmann
M.Sc. Forstwissenschaften
faktorgrün

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 12. Februar 2020 (3)

TOP 4: Baugesuch/e

4.1 Bauantrag vom 9. Dezember 2019 zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem unbebauten Grundstück Flst. Nr. 145/10, Waldstraße, der Gemarkung Eisenbach

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem unbebauten Grundstück Flst. Nr. 145/10 der Gemarkung Eisenbach, Straße „Waldstraße“, ein Einfamilienhaus neu zu errichten.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des seit 19. September 1975 rechtskräftigen Bebauungsplan „Höchstberg“, weshalb die Zulässigkeit des Projekts nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“) zu beurteilen ist.

Das Bauvorhaben entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans, jedoch weicht der Antragsteller von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von maximal 35 Grad ab, weil das geplante Einfamilienhaus 40 Grad aufweist.

Gegen die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB („Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde“) bestehen von Seiten der Gemeindeverwaltung keinerlei Bedenken.

[Anlage:](#)

Planunterlagen (siehe PowerPoint-Präsentation)

Beschlussvorschlag:

Der Bauantrag vom 10. Januar 2020 zum Neubau von zwei Garagen auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 90, Hauptstraße, der Gemarkung Eisenbach wird – im Hinblick auf die Befreiung wegen einer abweichenden Dachneigung – zugestimmt.