

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/057/2020

Bereich:	Hauptamt/Bauamt	Datum:	09.12.2020
Bearbeiter:	Heiko Riesterer	AZ:	621.30

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	13.01.2021	öffentlich

### 14. Flächennutzungsplanänderung zum Gebiet des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 78 " Sondergebiet Schlossäcker/Hornbach compact"

#### Sachverhalt:

Die Hornbach Baumarkt AG, Bornheim, möchte im Gewerbegebiet „Schlossäcker“ einen Markt vom Typ „Hornbach compact“ ansiedeln. Bereits im Jahre 2018 wurde die hierfür notwendige punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes angestoßen.

Inzwischen wurde ein Bebauungsplanentwurf gefertigt, der sich eng an die Regelungen der jetzt gültigen Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“ anlehnt und nur die für das Projekt Hornbach notwendigen Änderungen enthält.

Eine dieser Änderungen besteht darin, für das Projekt Hornbach ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO als angemessene Gebietsausweisung vorzunehmen.

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan dürfen sich nicht widersprechen. Daher ist in einem parallelen Änderungsverfahren auch im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet auszuweisen. Dies sollte im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Im Rahmen einer rechtlichen Überprüfung des Planentwurfs wurde festgestellt, dass nach neuester Rechtsprechung in Konstellationen wie im Bebauungsplanverfahren Hornbach, eine Änderung im Wege der Berichtigung nicht möglich ist. Es ist ein formelles Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Weil der Aufstellungsbeschluss lange zurückliegt, sollte er zur Sicherheit formell wiederholt werden. Die Änderungen des Planentwurfs sind durch Unterstreichungen bzw. Durchstreichungen gekennzeichnet (Begründung). Im zeichnerischen Teil musste nur das grün markierte Datum geändert werden.

Zudem ist ggf. ein Umweltbericht als separates Dokument unter Einhaltung der dann vorgeschriebenen Darstellungsweise beizufügen, der sich aber wie bisher gehandhabt eng an den Umweltbericht der Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“ anlehnen wird.

#### Beschlussvorschlag:

14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach für das Gebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Schlossäcker/Hornbach Compact“:

- Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom 28. November 2018 (siehe Anlage) wird gebilligt.
- Auf dessen Grundlage ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

**Anlagen:**

Entwurf Flächennutzungsplanänderung



# STADT TITISEE-NEUSTADT

## Vorlage

<b>Federführung</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Az:</b>
Stadtbauamt	Mayer, Martina	25.11.2020	612.21-78

**Vorlagen Nummer: 2020/1248**

**14. Flächennutzungsplanänderung zum Gebiet des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 78 " Sondergebiet Schlossäcker/Hornbach compact", hier:**

**A) Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung  
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

**HIER: Wiederaufnahme des Verfahrens in 2020**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Aktion</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.12.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinsamer Ausschuss	11.01.2021	öffentlich	Beschlussfassung

### **Beschlussvorschlag:**

- A) Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Gemeinderat bzw. der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der **Anlage**. Sofern die Abarbeitung der Umweltbelange einen gesonderten Umweltbericht erforderlich macht, ist ein solcher zu erstellen und den Planunterlagen beizufügen.
- B) Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt als Beschluss, der Gemeinderat bzw. der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach beschließt, mit dem ggf. um den Umweltbericht ergänzten Entwurf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### **Sachverhalt:**

Der Planer, Herr Nölle, hat einen Bebauungsplanentwurf gefertigt, der sich eng an die Regelungen der jetzt gültigen Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“ anlehnt und nur die für das Projekt Hornbach notwendigen Änderungen enthält.

Eine dieser Änderungen besteht darin, für das Projekt Hornbach ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO als angemessene Gebietsausweisung vorzunehmen.

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan dürfen sich nicht widersprechen. Daher ist in einem parallelen Änderungsverfahren auch im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet auszuweisen.

Das damals noch begonnene Flächennutzungsplanverfahren ruht, seitdem ab 2018 das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans Hornbach nach § 13 a BauGB geführt wurde, wo eine Änderung des Flächennutzungsplans im Weg der Berichtigung, d.h. ohne ein Änderungsverfahren, möglich ist. Die Rechtslage wurde damals in Übereinstimmung mit den Trägern der Regionalplanung anhand der damals gültigen Gerichtsurteile so beurteilt, dass ein Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig ist.

Im Rahmen einer Überprüfung des Planentwurfs durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Neusüß wies der Rechtsanwalt auf eine neue Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 (Az. 4CN5/18-,Rn.24, juris) hin, nach der es nun nicht mehr möglich ist, in Konstellationen wie sie im Bebauungsplanverfahren Hornbach gegeben sind, ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Eine der Konsequenzen ist, dass wie oben beschrieben, die Übereinstimmung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan durch ein paralleles punktuelltes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wiederherzustellen ist. Weil der Aufstellungsbeschluss lange zurückliegt, sollte er zur Sicherheit formell wiederholt werden. Die Änderungen des Planentwurfs sind durch Unterstreichungen bzw. Durchstreichungen gekennzeichnet (Begründung). Im zeichnerischen Teil musste nur das grün markierte Datum geändert werden.

Zudem ist ggf. ein Umweltbericht als separates Dokument unter Einhaltung der dann vorgeschriebenen Darstellungsweise beizufügen, der sich aber wie bisher gehandhabt eng an den Umweltbericht der Bebauungspläne „Vordere Schlossäcker“ und „Hintere Schlossäcker“ anlehnen wird. Diese Frage wird bei einer abschließenden Videokonferenz mit allen Beteiligten und dem Rechtsanwalt am 14.12.2020 geklärt.

Titisee-Neustadt, den 07.12.2020

---

Folkerts, Bürgermeisterin

---

Haag-Bingemann, Stadtbaumeisterin

Anlage

# VVG Titisee-Neustadt / Eisenbach

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

### für den Teilbereich „Schlossäcker / Hornbach-Compact“

#### I. Begründung gem. § 5 Abs.5 BauGB - Vorentwurf

##### 1. Grund für die Aufstellung

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

Der gewählte Standort im Bereich Schlossäcker am Anschlussknoten der Kernstadt Titisee-Neustadt an die B 313 liegt im Geltungsbereich der seit 2012 bzw. 2011 rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“ und „Hintere Schlossäcker“.

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

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

Da diese Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des bereits 2012 für diesen Bereich geänderten „Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach vom 17.06.2004 entwickelt werden kann, ist für diese Teilfläche eine neue Darstellung als Sonderbaufläche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB vorzunehmen.

##### 2. Ziele und Zwecke der Planung

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

der Kunde durchläuft spartengebundene Ausstellungsbereiche - Baumarkt, Garten, Baustoffe - in denen Muster der Ware ausgestellt sind, die dort betrachtet und geordert werden können. Anschließend bekommt der Kunde die ausgewählte Ware an einer zentralen Abholstelle übergeben und zahlt dort. Die Frage wie bei diesem Konzept Art und Umfang der sog. „Verkaufsfläche“ als Index der Sondergebietsbedürftigkeit im Sinne des § 11 BauNVO zu bewerten ist, steht derzeit zur fachlichen Diskussion. Die Fläche der eigentlichen Abwicklung des Wareneinkaufs des Kunden wird bei rund 1.000 qm Verkaufsfläche liegen; die vom Kunden betretbaren Ausstellungsflächen zusammen mit der Verkaufsfläche jedoch bei rund 3.000 m<sup>2</sup>. Um durch die vorgenannte Diskussion im Verfahrensgang und hinsichtlich der weiteren Entwicklung dieser Verkaufsform nicht eingeschränkt zu sein, geht die Hornbach AG in diesem Verfahren von der Maximalfläche von 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus.

Geplant ist der Errichtung eines rechteckigen Hauptgebäudes von rund 96 m Breite, 37 m Tiefe und maximal 9.00 m Höhe mit Sattel- oder Pultdach im rückwärtigen Grundstücksteil. Im Südosten schließt unmittelbar an das Gebäude eine eingefriedigte, nicht überdachte Fläche (ca.13 m breit, ca. 31 m tief) zur Präsentation von Pflanzen und Gartenartikeln an und im Nordwesten eine Fläche für Baustoffe (ca.39 m breit, ca. 21 m tief). Weiter nordwestlich anschließend ist ein Pavillon von rd. 35 m Länge, 7 m Breite und max. 4.0 m Höhe für

korrespondierende Nutzungen wie z.B. einen Baumaschinen-Verleih vorgesehen und gegebenenfalls weiter gewerbliche Nutzungen. im Bereich des o.g. Südteil des Geltungsbereichs vorgesehen. Zwischen der Straße Im Bildstöckle und dem Hauptgebäude werden ca. 86 PKW- Stellplätze und 4 Plätze für PKW mit Anhänger angelegt.

Im nordwestlichen Teilbereich ist z.B. die Errichtung eines Fachmarkt-Gebäudes von rund 20x30 m sowie die notwendigen Stellplätze und Zufahrten möglich.

Zu den Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf den lokalen und regionalen Einzelhandel hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach im Juli 2018 eine „*Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Hornbach Compact Marktes im Gewerbegebiet „Schlossäcker / Bildstöckle“ in Titisee-Neustadt*“ erstellt, das dem Begründungs-Vorentwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Schlossäcker / Hornbach-Compact“ als Anlage 1 beigefügt ist.

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

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

*Während dies für sämtliche Ziele mit Ausnahme des Beeinträchtigungsverbotsrecht offensichtlich ist,*

*wurde in der vorliegenden Stellungnahme begründet, warum auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen ist.*

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

### **3. Lage und Abgrenzung des Gebiets**

Der 1,39 ha große Geltungsbereich dieser Teilflächenänderung des FNP liegt nordöstlich der Bundesstraße 31 im Gewann Schlossäcker direkt am neu ausgebauten Knoten B 31-Ausfahrt Neustadt-Mitte/Ringstraße und wird vom dortigen Kreisverkehr über die Straße *Im Bildstöckle* erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Erwerbsfläche für die Realisierung des Vorhabens auf Flst.804/15 und eine westlich angrenzende neu zu bildende Fläche Flst. 804/107, worin eine östliche Teilfläche für die Nutzung durch die Hornbach AG und einer nordwestlichen Teilfläche für andere gewerbliche Nutzungen bestimmt ist. Art der Nutzung und Verfahrenszugehörigkeit dieser kleineren nordwestlichen Teilfläche werden in einem separaten Verfahren zu klären sein: denkbar sind sowohl eine Nutzung durch andere Fachmärkte mit Sondergebietsbedürftigkeit wegen einer Agglomerationswirkung mit dem Hornbach-Compact Markt als auch eine sonstige gewerbliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen der bestehenden „Schlossäcker“-Bebauungspläne aus deren der Geltungsbereich dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Teilfläche ausgegliedert wird.

### **4. Übergeordnete Planungen: Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Im *Regionalplan südlicher Oberrhein, rechtswirksam seit den 22.09.2017*, ist Titisee-Neustadt als „Mittelzentrum“ innerhalb der Landesentwicklungsachse Freiburg – Kirchzarten –Titisee-Neustadt – Donaueschingen ausgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug des am 7.12.2016 gefassten Beschlusses der Verbandsversammlung zur Neuaufstellung eines *Regionalplans 2020* dieser Grundzug des Regionalplans weiterhin Geltung haben wird.

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

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 haben Mittelzentren neben der Aufgabe der Grundversorgung den gehobenen und spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs zu decken:

hier (Mittelbereich Titisee-Neustadt mit den zugehörigen örtlichen Verwaltungsräumen Hinterzarten, Löffingen, Lenzkirch, Schluchsee.).

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

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

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

Der gewerbliche und industrielle Standort Titisee-Neustadt ist gem. Regionalplan (Erläuterungen zu Plansatz 2.4.2.2) zur Stützung und Erhaltung der Siedlungsstruktur im Schwarzwald und zur Abdeckung der eher kleinräumigen Arbeitsplatznachfrage unter Berücksichtigung der ökologischen und siedlungs- strukturellen Randbedingungen zu entwickeln. In der Begründung wird auf die „besondere, über den Nahbereich hinausgehende Bedeutung“ des Standortes für die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes hingewiesen.

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

## 5. Alternativenprüfung

Die in Ziffer 2 genannte Gutachterliche Stellungnahme des Büro Dr. Acocella fußt auf einem umfänglichen Gutachten zu Bestand und Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten in Titisee-Neustadt desselben Verfassers aus dem Jahr 2010. Dies hat wiederum ein *Märkte- und Zentrenkonzept* zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Büro Dr. Acocella aus dem Jahr 2009 als Grundlage.

Das Gutachten von 2010 enthält auf den Seiten 51 bis 55 eine im Wesentlichen weiterhin aktuelle Zusammenstellung der in Titisee-Neustadt bestehenden und entwickelbaren Gewerbeflächen, die hinsichtlich ihrer Eignung für Gewerbe- und/oder großflächigen Einzelhandel gelistet und unter den relevanten städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet und gegeneinander abgewogen werden. Dies insbesondere unter dem Blickwinkel von Erschließung, Lage im Nutzungsgeflecht der Stadt und Eignung für zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

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

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

Nur für einen Standort – den Entwicklungsbereich GE Hintere/Vordere Schlossäcker“ wird für seinen Teilbereich „Vordere Schlossäcker“ ist *„unter der Voraussetzung einer verkehrlichen Anbindung und auf Grund der räumlichen Nähe zum Neustädter Stadtzentrum wodurch sich mögliche Kopplungseffekte ergeben können, aus Gutachtersicht auch der großflächige / regionalplanerisch bedeutsame nicht zentrenrelevante Einzelhandel möglich.“*

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

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

## **6. Erschließung**

Die Verkehrserschließung und die technische Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgen von der Straße Im Bildstöckle. Für die Verkehrserschließung sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant. Der nordwestliche Teilbereich wird über das Hornbach-Areal via Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen.

## **7. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und zu Grunde liegende Gutachten**

Angesichts des relativ kurzen Zeitraums von rund sechs Jahren seit Inkrafttreten der damals neu aufgestellten Schlossäcker-Bebauungspläne und der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans (für Vordere Schlossäcker) werden die damaligen fachgutachtlichen Ausführungen und Gutachten zu Entwässerung, Schallschutz, Grünordnung und Artenschutz in diese Teilflächen der Schlossäcker-Bebauungspläne in Verfahrens-Vorabstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald übernommen. Vom geplanten Vorhaben sind umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima über das von den bisherigen Fachgutachten und von den bisher in der Fläche des neuen Geltungsbereichs wirksamen Festsetzungen der Schlossäcker-Bebauungspläne gegebene Maß hinaus nicht zu erwarten. Emissionen von Lärm, Abgasen und Entsorgungstoffen sind von der geplanten Handels-Nutzung allerdings in deutlich geringerem Umfang zu erwarten, als in allgemein genutzter gewerblicher Baufläche (GE) zulässig und üblich ist; insofern ist eine Inanspruchnahme der Emissionskontingente (s.Ziff. 1 Abs.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen Bebauungsplan Schlossäcker) nicht zu erwarten.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gutachten aus der Flächennutzungsplanänderung für den Bebauungsplan „Vordere Schlossäcker“ von 2012, die nun wiederum der Begründung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans „Schlossäcker / Hornbach-compact“ beigelegt werden:

- Entwässerungskonzept vom 27.07.2011, Ingenieurbüro ITP, Freiburg
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 4773/1044 vom 30.04.2010, Büro ISW, Reute (Verkehrsemissionen)
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 4773.1/1091 vom 13.05.2011, Büro ISW, Reute, (Emissionskontingentierung Gewerbenutzung)
- Artenschutzgutachten: Berücksichtigung des Artenschutzes für die Kreuzotter und die Schlingnatter im Projekt „Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“, vom 09.11.2010, Planungsbüro Dr. Brinkmann, Gundelfingen

Weitere verfügbare Fachgutachten auf gewünschte Einsichtnahme:

- Hydraulische Untersuchung (Hochwasserschutz), 07/2011, Büro Fichtner, Freiburg
- Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Neustadt, 06/2010, Büro Fichtner, Freiburg
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, vom 20.08.2011, Weiss Ingenieure, Freiburg

Titisee-Neustadt / Stuttgart 15.12.2020 Nölle



# VVG Titisee-Neustadt / Eisenbach

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

### für den Teilbereich „Schlossäcker / Hornbach-Compact“

#### I. Begründung gem. § 5 Abs.5 BauGB - Vorentwurf

##### 1. Grund für die Aufstellung

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

Der gewählte Standort im Bereich Schlossäcker am Anschlussknoten der Kernstadt Titisee-Neustadt an die B 313 liegt im Geltungsbereich der seit 2012 bzw. 2011 rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“ und „Hintere Schlossäcker“.

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

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

Da diese Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des bereits 2012 für diesen Bereich geänderten „Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach vom 17.06.2004 entwickelt werden kann, ist für diese Teilfläche eine neue Darstellung als Sonderbaufläche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB vorzunehmen.

##### 2. Ziele und Zwecke der Planung

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

der Kunde durchläuft spartengebundene Ausstellungsbereiche - Baumarkt, Garten, Baustoffe - in denen Muster der Ware ausgestellt sind, die dort betrachtet und geordert werden können. Anschließend bekommt der Kunde die ausgewählte Ware an einer zentralen Abholstelle übergeben und zahlt dort. Die Frage wie bei diesem Konzept Art und Umfang der sog. „Verkaufsfläche“ als Index der Sondergebietsbedürftigkeit im Sinne des § 11 BauNVO zu bewerten ist, steht derzeit zur fachlichen Diskussion. Die Fläche der eigentlichen Abwicklung des Wareneinkaufs des Kunden wird bei rund 1.000 qm Verkaufsfläche liegen; die vom Kunden betretbaren Ausstellungsflächen zusammen mit der Verkaufsfläche jedoch bei rund 3.000 m<sup>2</sup>. Um durch die vorgenannte Diskussion im Verfahrensgang und hinsichtlich der weiteren Entwicklung dieser Verkaufsform nicht eingeschränkt zu sein, geht die Hornbach AG in diesem Verfahren von der Maximalfläche von 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus.

Geplant ist der Errichtung eines rechteckigen Hauptgebäudes von rund 96 m Breite, 37 m Tiefe und maximal 9.00 m Höhe mit Sattel- oder Pultdach im rückwärtigen Grundstücksteil. Im Südosten schließt unmittelbar an das Gebäude eine eingefriedigte, nicht überdachte Fläche (ca.13 m breit, ca. 31 m tief) zur Präsentation von Pflanzen und Gartenartikeln an und im Nordwesten eine Fläche für Baustoffe (ca.39 m breit, ca. 21 m tief). Weiter nordwestlich anschließend ist ein Pavillon von rd. 35 m Länge, 7 m Breite und max. 4.0 m Höhe für korrespondierende Nutzungen wie z.B. einen Baumaschinen-Verleih vorgesehen und gegebenenfalls weiter gewerbliche Nutzungen. im Bereich des o.g. Südteil des Geltungsbereichs vorgesehen. Zwischen der Straße Im Bildstöckle und dem Hauptgebäude werden ca. 86 PKW- Stellplätze und 4 Plätze für PKW mit Anhänger angelegt.

Zu den Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf den lokalen und regionalen Einzelhandel hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach im Juli 2018 eine „*Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Hornbach Compact Marktes im Gewerbegebiet „Schlossäcker / Bildstöckle“ in Titisee-Neustadt*“ erstellt, das dem Begründungs-Vorentwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Schlossäcker / Hornbach-Compact“ als Anlage 1 beigefügt ist.

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

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

*Während dies für sämtliche Ziele mit Ausnahme des Beeinträchtigungsverbotsrecht offensichtlich ist,*

*wurde in der vorliegenden Stellungnahme begründet, warum auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen ist.*

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

### **3. Lage und Abgrenzung des Gebiets**

Der 1,39 ha große Geltungsbereich dieser Teilflächenänderung des FNP liegt nordöstlich der Bundesstraße 31 im Gewann Schlossäcker direkt am neu ausgebauten Knoten B 31-Ausfahrt Neustadt-Mitte/Ringstraße und wird vom dortigen Kreisverkehr über die Straße *Im Bildstöckle* erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Erwerbsfläche für die Realisierung des Vorhabens auf Flrst.804/15.

### **4. Übergeordnete Planungen: Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Im *Regionalplan südlicher Oberrhein, rechtswirksam seit den 22.09.2017* ist Titisee-Neustadt als „Mittelzentrum“ innerhalb der Landesentwicklungsachse Freiburg – Kirchzarten –Titisee-Neustadt – Donaueschingen ausgewiesen. Die Funktion als Mittelzentrum ist im Regionalplan bereits abgeleitet aus den Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg.

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

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

- die Zuwanderung der Bevölkerung aus Wanderungen,

- die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen stattfinden.

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

Der gewerbliche und industrielle Standort Titisee-Neustadt ist gem. Regionalplan (Plansatz 2.4.2.2) zur Stützung und Erhaltung der Siedlungsstruktur im Schwarzwald und zur Abdeckung der eher kleinräumigen Arbeitsplatznachfrage unter Berücksichtigung der ökologischen und siedlungs- strukturellen Randbedingungen zu entwickeln. In der Begründung wird auf die „besondere, über den Nahbereich hinausgehende Bedeutung“ des Standortes für die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes hingewiesen.

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

## 5. Alternativenprüfung

Die in Ziffer 2 genannte Gutachterliche Stellungnahme des Büro Dr. Acocella fußt auf einem umfangreichen Gutachten zu Bestand und Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten in Titisee-Neustadt desselben Verfassers aus dem Jahr 2010. Dies hat wiederum ein *Märkte- und Zentrenkonzept* zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Büro Dr. Acocella aus dem Jahr 2009 als Grundlage.

Das Gutachten von 2010 enthält auf den Seiten 51 bis 55 eine im Wesentlichen weiterhin aktuelle Zusammenstellung der in Titisee-Neustadt bestehenden und entwickelbaren Gewerbeflächen, die hinsichtlich ihrer Eignung für Gewerbe- und/oder großflächigen Einzelhandel gelistet und unter den relevanten städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet und gegeneinander abgewogen werden. Dies insbesondere unter dem Blickwinkel von Erschließung, Lage im Nutzungsgeflecht der Stadt und Eignung für zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

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

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

Nur für einen Standort – den Entwicklungsbereich GE Hintere/Vordere Schlossäcker“ wird für seinen Teilbereich „Vordere Schlossäcker“ ist *„unter der Voraussetzung einer verkehrlichen Anbindung und auf Grund der räumlichen Nähe zum Neustädter Stadtzentrum wodurch sich mögliche Kopplungseffekte ergeben können, aus Gutachtersicht auch der großflächige / regionalplanerisch bedeutsame nicht zentrenrelevante Einzelhandel möglich.“*

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

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

## 6. Erschließung

Die Verkehrserschließung und die technische Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgen von der Straße Im Bildstöckle. Für die Verkehrserschließung sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant. Der nordwestliche Teilbereich wird über das Hornbach-Areal via Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen.

## 7. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und zu Grunde liegende Gutachten

Angesichts des relativ kurzen Zeitraums von rund sechs Jahren seit Inkrafttreten der damals neu aufgestellten Schlossäcker-Bebauungspläne und der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans (für Vordere Schlossäcker) werden die damaligen fachgutachtlichen Ausführungen und Gutachten zu Entwässerung, Schallschutz, Grünordnung und Artenschutz in diese Teilflächen der Schlossäcker-Bebauungspläne in Verfahrens-Vorabstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald übernommen. Vom geplanten Vorhaben sind umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima über das von den bisherigen Fachgutachten und von den bisher in der Fläche des neuen Geltungsbereichs wirksamen Festsetzungen der Schlossäcker-Bebauungspläne gegebene Maß hinaus nicht zu erwarten. Emissionen von Lärm, Abgasen und Entsorgungsstoffen sind von der geplanten Handels-Nutzung allerdings in deutlich geringerem Umfang zu erwarten, als in allgemein genutzter gewerblicher Baufläche (GE) zulässig und üblich ist; insofern ist eine Inanspruchnahme der Emissionskontingente (s.Ziff. 1 Abs.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen Bebauungsplan Schlossäcker) nicht zu erwarten.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gutachten aus der Flächennutzungsplanänderung für den Bebauungsplan „Vordere Schlossäcker“ von 2012, die nun wiederum der Begründung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans „Schlossäcker / Hornbach-compact“ beigelegt werden:

- Entwässerungskonzept vom 27.07.2011, Ingenieurbüro ITP, Freiburg
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 4773/1044 vom 30.04.2010, Büro ISW, Reute (Verkehrsemissionen)
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 4773.1/1091 vom 13.05.2011, Büro ISW, Reute, (Emissionskontingentierung Gewerbenutzung)
- Artenschutzgutachten: Berücksichtigung des Artenschutzes für die Kreuzotter und die Schlingnatter im Projekt „Vordere Schlossäcker / Anbindung Unterstadt“, vom 09.11.2010, Planungsbüro Dr. Brinkmann, Gundelfingen

Weitere verfügbare Fachgutachten auf gewünschte Einsichtnahme:

- Hydraulische Untersuchung (Hochwasserschutz), 07/2011, Büro Fichtner, Freiburg
- Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Neustadt, 06/2010, Büro Fichtner, Freiburg
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, vom 20.08.2011, Weiss Ingenieure, Freiburg

Titisee-Neustadt / Stuttgart 15.12.2020 Nölle



## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/003/2021

Bereich:	Rechnungsamt	Datum:	09.12.2020
Bearbeiter:	Jana Langenbacher	AZ:	960.041

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	13.01.2021	öffentlich
Gemeinderat	13.01.2021	öffentlich

### Annahme von Spenden

#### Sachverhalt:

Gemäß § 78 Abs. 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat über die Annahme, Vermittlung und Verwendung einer Geld- oder Sachspende, einer Schenkung oder einer Zuwendung im Zusammenhang mit der Gemeinde oder gemeindlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Kindergarten, Schule, ...) der Gemeinderat zu entscheiden. Nicht davon betroffen sind Spenden, Schenkungen oder Zuwendungen an die Vereine selbst oder die Feuerwehr (für die Kameradschaftskasse) direkt, sondern nur solche, die zur Erfüllung gemeindlicher Aufgaben nach § 1 Abs. 2 Gemeindeordnung verwendet werden sollen, um also in bürgerschaftlicher Selbstverwaltung das gemeinsame Wohl der Einwohner zu fördern sowie die von Land Baden-Württemberg und Bund zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Über Annahme und Verwendung von Spenden über 100 € muss der Gemeinderat schnellstmöglich entscheiden, deshalb ist der Tagesordnungspunkt auch mehrmals im Jahr Gegenstand der Sitzungen des Gremiums. Bei Spenden mit Beträgen bis 100 € genügt es, wenn die Mitglieder des Gemeinderats zusammengefasst einmal im Jahr über Entgegennahme und Einsatz der Geldmittel eine Entscheidung treffen. Ein Bericht über die Spenden, indem die Sponsoren, die Höhe der Zuwendungen, der Verwendungszweck sowie die Entscheidungen durch den Gemeinderat vermerkt sind, muss der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorgelegt werden.

Der Gemeinderat hat über Annahmen und Verwendung aller Spenden über 100,00 € aus dem Jahr 2020 von insgesamt 2.700,00 € in verschiedenen öffentlichen Sitzungen entsprechende Beschlüsse gefasst.

Noch nicht entschieden worden ist vom Gemeinderat über folgende Spenden über 100,00 €, die allesamt im Dezember 2020 bei der Gemeinde eingegangen sind:

- 200,00 € am 22. Dezember 2020, der Riede Ingenieure AG Löffingen, zur Förderung des Sports.
- 8.000,- € am 30. Dezember 2020, der Egon-Härtenstein-Stiftung, Hamburg, jeweils 2.000,- € zur Förderung des Feuerschutzes der örtlichen Feuerwehr in den Abteilungen Eisenbach, Bubenbach, Oberbränd sowie Schollach.

Außerdem muss über die Annahme/Verwendung von im gesamten Jahr 2020 eingegangenen Spenden bis 100,00 € entschieden werden. Darunter fallen:

- 50,00 € am 08. Dezember 2020, der Sparkasse Hochschwarzwald, zur Förderung der Jugendhilfe für das Kinderhaus Kunterbunt.

Zusammen addiert sind 2020 damit bei der Gemeinde Spenden in Höhe von 10.950,- € eingegangen. Über die Annahme und Verwendung der Spenden hat der Gemeinderat zu entscheiden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Annahme der Spende an die Gemeinde, die zur Erfüllung von gemeindlichen Aufgaben nach § 1 Abs. 2 Gemeindeordnung Baden-Württemberg verwendet werden soll wird zugestimmt.

Der Verwendung dieses Gelds für den jeweils vorgesehenen Zweck wird zugestimmt.

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/060/2020

Bereich:	Hauptamt/Bauamt	Datum:	10.12.2020
Bearbeiter:	Heiko Riesterer	AZ:	632.21

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	13.01.2021	öffentlich

### **Bauvoranfrage vom 8. Dezember 2020 zur Errichtung von zwei Tiny-Häusern auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 88/3 der Gemarkung Oberbränd, Oberbränder Straße**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 88/3 der Gemarkung Oberbränd zwei sogenannte Tiny-Häuser zu errichten.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlich unbepflanzten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Nach Auffassung ist dies bei dem geplanten Vorhaben gegeben.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauvoranfrage vom 8. Dezember 2020 zur Errichtung von zwei Tiny-Häusern auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 88/3 der Gemarkung Oberbränd, Oberbränder Straße wird zugestimmt.**

#### **Anlagen:**

Planunterlagen (siehe PowerPoint-Präsentation)



## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/005/2021

Bereich:	Hauptamt/Bauamt	Datum:	22.12.2020
Bearbeiter:	Heiko Riesterer	AZ:	632.21

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	13.01.2021	öffentlich

### **Bauantrag vom 15. Dezember 2020 zur Erweiterung des Milchviehstalls und Neubau eines Güllebehälters auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 27/4 der Gemarkung Schollach, Talstraße**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 27/4 der Gemarkung Schollach, Talstraße, den bestehenden Milchviehstall zu erweitern und einen Güllebehälter neu zu bauen.

Das betreffende Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) („Bauen im Außenbereich“). Weil das Vorhaben einem (bestehenden) landwirtschaftlichen Betrieb dient, kann von einer Privilegierung ausgegangen werden, weshalb es zulässig sein dürfte.

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

Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Bauantrag vom 15. Dezember 2020 zur Erweiterung des Milchviehstalls und Neubau eines Güllebehälters auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 27/4, der Gemarkung Schollach, Talstraße, wird zugestimmt.

#### **Anlagen:**

Planunterlagen (siehe PowerPoint-Präsentation)