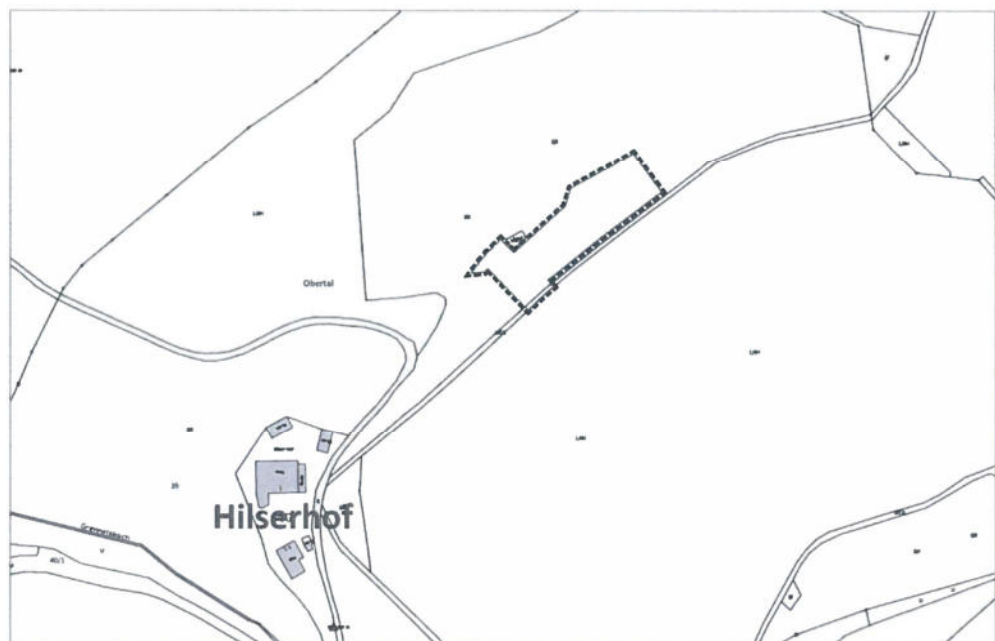




1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“

Satzung
Deckblatt
Ergänzende Hinweise
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 24.07.2019
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



SATZUNG

der Stadt Triberg über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 24.07.2019

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung, ist der Bebauungsplan „Wundervolles Wiesenbett“ der Stadt Triberg mit Rechtskraft vom 11.04.2013.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 24.07.2019 werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan wie folgt geändert (gekennzeichnet in *kursiv*):

Ziffer 2.1.1 (2) (Baugebiete) wird wie folgt geändert:

Zulässig sind im SO 1

Hofgebäude mit Wohnungen, Ferienwohnungen und Scheune, Stall und Hofladen sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume für Gäste des SO 2, Garagen und Stellplätze für SO 1 und SO 2

Im SO 1 sind maximal sechs Ferienwohnungen zulässig.

Zulässig sind im SO 2

Landwirtschaftliche Fläche als Viehweide und Zeltplatz mit *maximal sieben Unterkunftsplätzen für Zelte* mit jeweils fünf Betten und je einer Feuerstelle (Holzofen) *für einen wechselnden Personenkreis. Auf drei Plätzen sind anstatt der Zelte auch Ferienhäuser mit jeweils maximal 6 Betten möglich.* Ein Nebengebäude mit Sauna.

Ziffer 2.2.3 (Höhe baulicher Anlagen), wird wie folgt geändert:

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude wird durch die so genannte Firsthöhe als Oberkante bestimmt. Im SO 2 darf die Firsthöhe für Zelte maximal 4,0 m über dem Zeltfußboden und für Ferienhäuser maximal 5,8 m über dem Erdgeschossfußboden betragen. Die Höhe des bestehenden (vorhandenen) und künftigen (geplanten) Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen (§ 4 LBOWO).

Zusätzlich werden die Planzeichnung und die Nutzungsschablone im Bereich des Sondergebiets SO 2 durch ein Deckblatt ergänzt.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ in der Fassung vom 11.04.2013 (Rechtskraft) gelten unverändert fort und werden für die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplans übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt mit Nutzungsschablone) vom 24.07.2019
 2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung
- c) Beigefügt sind
1. die gemeinsame Begründung vom 24.07.2019
 2. Umweltbeitrag vom 06.05.2019 (ergänzt am 11.07.2019)
(Büro Eberhard und Partner, Konstanz)
 3. Beiblatt mit ergänzenden Hinweisen vom 24.07.2019

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ der Stadt Triberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Triberg, den 02.08.2019

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmen.

Stadt Triberg, den 02.08.2019

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 02.08.2019.

Stadt Triberg, den 02.08.2019

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

Ergänzend zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ werden folgende Hinweise beigefügt:

1.1 Gewässerrandstreifen (Graben)

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des im Plangebiet vorhandenen Gewässers gilt landseits der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m. Auf die im Gewässerrandstreifen gem. § 38 (4) WHG und § 29 (2) und (3) WG verbotenen Maßnahmen wird hingewiesen:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigung für das Baufenster mit der Bezeichnung „Zelt 3“ entsprechende Auflagen zum Schutz vor Hochwasser ausgesprochen werden, u.a. eine Aufständering mit einer Höhe von min. 30,0 cm.

Für die Baufenster „Zelt 2“ und Zelt 4“ ist zwar keine direkte Hochwassergefahr zu erwarten, es kann jedoch im Falle von Starkregen zu Einwirkungen von Wasser auf die baulichen Anlagen kommen, weshalb das Amt für Wasser- und Bodenschutz auch hier eine Aufständering grundsätzlich empfiehlt.

1.2 Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich (diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu).

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

1.3 **Waldabstand / niederwaldartige Bewirtschaftung**

In einigen Bereich unterschreiten die Baufenster den nach der Landesbauordnung erforderlichen Waldabstand von 30,0 m (gem. § 4 (3) LBO). Die Erlaubnis zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes ist nur dann möglich, wenn in der betroffenen Waldrandzone (bis ca. 10,0 m) eine niederwaldartige Bewirtschaftung gewährleistet wird, die hohe Bäume mit Baumhöhen von 30,0 m oder mehr ausschließt. Um diesem Sicherheitsaspekt zu entsprechen, ist ein Waldumbau in niederwaldartigen Bestand (mit max. Baumhöhen von 15,0 m) in den angrenzenden kritischen Waldrandbereichen zu gewährleisten.

Aus umweltfachlicher und forstlicher Sicht sind in der Waldrandzone standortgerechte und heimische Sträucher sowie Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten lassen sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum herleiten.

Artenlisten für Baum- und Gehölzpflanzungen in der Waldrandzone:

Bäume 2. Ordnung

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Populus tremula* Zitterpappel
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Sträucher

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Frangula alnus* Faulbaum
- *Ligustrum nigra* Schwarze Heckenkirsche
- *Sambucus racemosa* Traubenholunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

1.4 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. Das LGRB kann für das Plangebiet folgende geotechnische Hinweise geben:

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit).
- Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht im südwestlichen Plangebiet von den Steilhängen nordwestlich oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

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.

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. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

1.5 Ausbau der Breitbandinfrastruktur

Sollte für das Plangebiet der Anschluss an das Glasfasernetz vorgesehen sein, so ist bei der Planung ein Leerrohr für diesen Anschluss zu berücksichtigen (Hinweis vom Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar).

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	5
2.1	Änderung der Ziffer 2.1.1 (2), zweiter Absatz - Baugebiete	5
2.2	Ergänzung Ziffer 2.2.3 und Änderung zeichnerischer Teil (Deckblatt Nutzungsschablone) – Höhe baulicher Anlagen	6
2.3	Änderung zeichnerischer Teil (Deckblatt)	7
2.4	Zusammenfassung	8
3	UMWELTBELANGE	10
3.1	Umweltbeitrag	10
3.2	Waldflächen / Waldabstand	10
4	VER- UND ENTSORGUNG	10
5	BODENORDNUNG	10
6	KOSTEN	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Familienbetrieb Hilserhof war einst eines der größten Bauernhofgüter im Ortsteil Gremmelsbach der Stadt Triberg. Erbaut wurde der Bauernhof zu Beginn des 17. Jahrhunderts, im Jahr 1607. Heute umfasst der Hilserhof eine Ackerfläche von ca. 16,0 ha und Waldflächen von ca. 14,0 ha. Die Bewirtschaftung erfolgt seit 2002 im Nebenerwerb. Als zusätzliches Standbein bietet die Familie Übernachtungen auf dem Bauernhof an. Neben den klassischen Ferienwohnungen im Hauptgebäude ist auf dem Hof auch die Übernachtung in sog. Luxus-Camping-Unterkünften („Wiesenbett“) möglich. Inmitten der Hilserhofalm befinden sich hierfür fünf Lodge-Zelte, die alle mit einem festen Holzboden, einem Holzofen und fließendem Wasser ausgestattet sind. Das Konzept verbindet damit die gemütliche Atmosphäre und die Naturnähe des Campens mit dem Komfort einer Ferienwohnung.

Das Angebot wird so gut angenommen, dass die Unterkünfte insbesondere in den Sommermonaten fast immer ausgebucht sind. Die besondere Lage des Hofes, in einer Höhe zwischen 700 und 800 m ü. NN, führt jedoch dazu, dass die Auslastung einer enormen jahreszeitlichen Abhängigkeit unterliegt. In den Monaten April bis Mai und September bis Oktober ist deshalb eine vollständige Belegung der Unterkünfte witterungsbedingt schwierig. In diesen Monaten ist v.a. die Nachfrage nach den Ferienwohnungen sehr groß. Zwei der geplanten Zeltstandorte sind bisher noch nicht belegt und in Hinblick auf die Rahmenbedingungen hat die Familie den Wunsch an die Stadt herangetragen, anstatt der Lodge-Zelte insgesamt drei Ferienhäuser zu errichten. Diese können auch in den kälteren Monaten gut belegt werden und dadurch das Angebot insgesamt stärken.

Der Bebauungsplan „Wundervolles Wiesenbett“ aus dem Jahr 2013, der die touristische Nutzung des Geländes planungsrechtlich regelt, lässt jedoch an den geplanten Standorten ausnahmslos die Errichtung von Zelten zu. Die Stadt Triberg hat das Vorhaben geprüft und beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, um das touristische Angebot insgesamt zu stärken. Mit vier Zelten und drei Ferienhäusern ist nach wie vor sichergestellt, dass das Konzept Wiesenbett gewahrt bleibt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ verfolgt damit folgende Ziele und Zwecke:

- Stärkung des touristischen Angebots im Ortsteil Gremmelsbach der Stadt Triberg
- Anpassung des bestehenden Angebots an die klimatischen Rahmenbedingungen
- Erhalt und Sicherung der ökonomischen Grundlage eines ansässigen Familienbetriebs
- Sicherung der Grundzüge der Planung „Wundervolles Wiesenbett“ und damit der städtebaulichen Ordnung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“. Dieser umfasst den Hauptbereich des Hilserhofs im Ortsteil Gremmelsbach. Der Hof liegt südlich des Ortes und ist über die Oberalstraße zu erreichen.

Die Besonderheiten des Standorts ergeben sich insbesondere durch die Höhenlage. Die Hauptgebäude sowie die Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste liegen dabei inmitten eines kleinen Tals mit offenen Wiesenflächen. In den höheren Lagen im Osten, Südosten sowie im Nordwesten schließen sich Waldflächen an.

Im Eingangsbereich des Hofes befinden sich zwei Hauptgebäude (Bauernhaus, Hofladen) und kleinere Wirtschaftsgebäude. In den höherliegenden Bereichen wurden die fünf bisher errichteten Lodge-Zelte verstreut angeordnet.



Plangebiet im Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs BPL „Wundervolles Wiesenbett“ (Quelle Kartengrundlage: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW 2019)



Bauernhaus und Hofladen



Lodge-Zelte mit Bachlauf



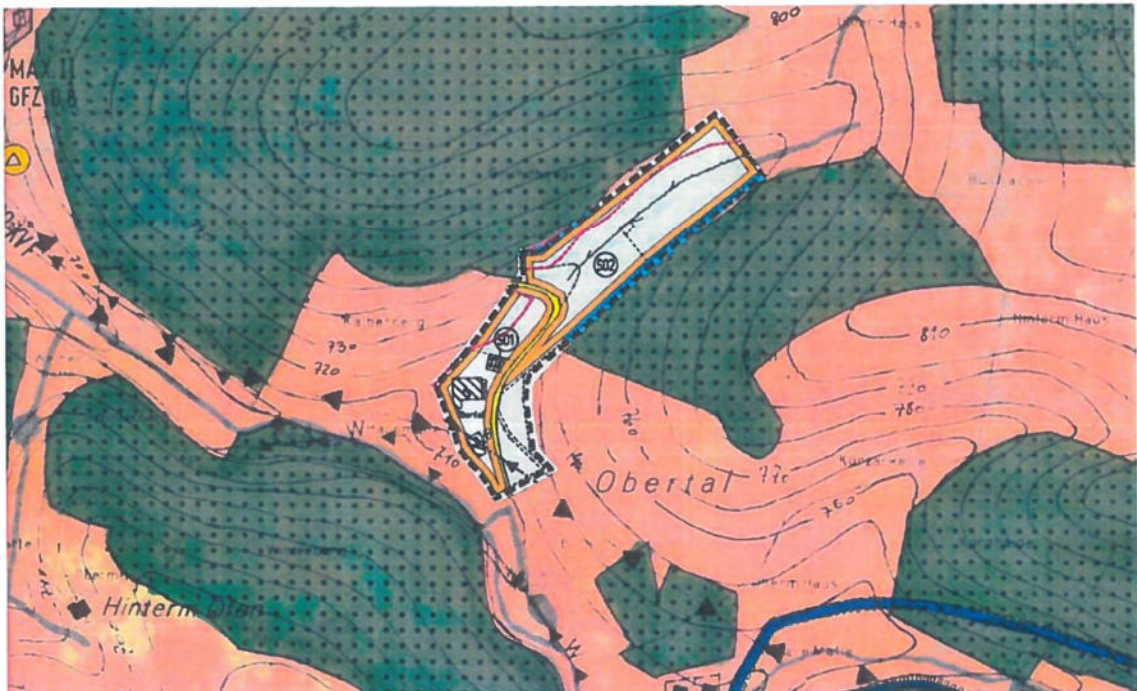
Lodge-Zelt

(Quelle: Hilserhof 2019)

1.3 Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Wundervolles Wiesenbett“ wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (Rechtskraft vom 11.04.2013) auch eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (12. Änderung des Flächennutzungsplans).

Der Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg stellt den Bereich entsprechend als Sonderbaufläche 2 mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Fläche als Viehweide und Zeltplatz mit einem Nebengebäude und einem Saunagebäude“ dar. Aufgrund der detaillierten Zweckbestimmung ist die Zulässigkeit von drei Ferienhäusern durch den FNP nicht mehr abgedeckt. Um sicherzustellen, dass die Bebauungsplanänderung vollständig aus dem FNP entwickelt werden kann, wird dieser nach Abschluss des Verfahrens entsprechend berichtigt (gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der GVV Raumschaft Triberg

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (4) BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll im Sondergebiet SO2 eine zusätzliche Nutzung der ausgewiesenen Baufenster durch die Zulässigkeit von drei Ferienhäusern ermöglicht werden, um das bestehende touristische Angebot am Standort zu stärken. Die Stadt Triberg ermöglicht mit der Bebauungsplanänderung die sinnvolle Nutzung der Fläche. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist insgesamt ca. 2.456 m² auf (Größe des Deckblatts), so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Verfahrensablauf:

22.05.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ gem. § 2 (1) BauGB
22.05.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
04.06.2019 bis 05.07.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 03.06.2019 mit Frist bis 05.07.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
24.07.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Bereich des Zeltplatzes (Sondergebiet SO2) neben den feststehenden Zelten auch bis zu drei Ferienhäuser zuzulassen.

2.1 Änderung der Ziffer 2.1.1 (2), zweiter Absatz - Baugebiete

Bisher sind im Sondergebiet SO2 sieben Zelte zulässig. Durch die textliche Änderung werden zukünftig neben den Zelten auch drei Ferienhäuser zulässig sein. Die Gesamtzahl bleibt dabei mit sieben Unterkünften jedoch gleich.

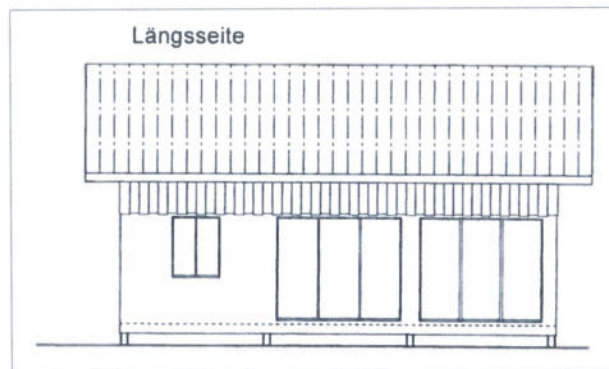
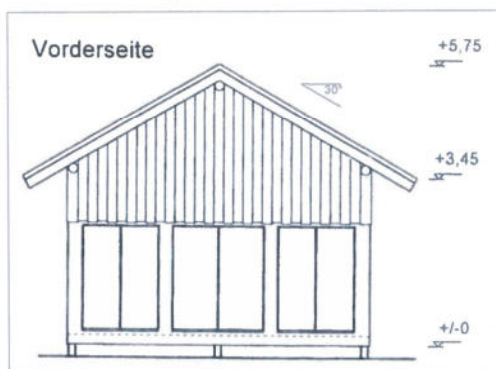
Zum Ausschluss der Entstehung einer ständigen Wohnnutzung und damit der planungsrechtlichen Sicherung der touristischen Nutzung, wird die Festsetzung um den Zusatz „für einen wechselnden Personenkreis“ ergänzt. Der letzte Satz der Festsetzung („Die geplanten PKW-Stellplätze sind beim Hofgebäude ausgewiesen“) wird gestrichen, da dieser nur einen informativen und keinen festsetzenden Charakter aufweist. Dennoch bleibt es dabei, dass die zugehörigen Stellplätze im Bereich des Hofgebäudes ausgewiesen sind.

Textliche Änderung:

BPL Wundervolles Wiesenbett	1. BPL-Änderung „Wundervolles Wiesenbett“
<p>„2.1.1 Baugebiete</p> <p>(...)</p> <p>Zulässig sind im SO 2</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche als Viehweide und Zeltplatz mit sieben Zelten mit jeweils fünf Betten und je einer Feuerstelle (Holzofen). Ein Nebengebäude mit Sauna. Die geplanten PKW-Stellplätze sind beim Hofgebäude ausgewiesen.“</p>	<p>„2.1.1 Baugebiete</p> <p>(...)</p> <p>Zulässig sind im SO 2</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche als Viehweide und Zeltplatz mit <i>maximal sieben Unterkunftsplätzen für Zelte</i> mit jeweils fünf Betten und je einer Feuerstelle (Holzofen) <i>für einen wechselnden Personenkreis. Auf drei Plätzen sind anstatt der Zelte auch Ferienhäuser mit jeweils maximal 6 Betten möglich.</i> Ein Nebengebäude mit Sauna. <i>Die geplanten PKW-Stellplätze sind beim Hofgebäude ausgewiesen.</i></p>

2.2 Ergänzung Ziffer 2.2.3 und Änderung zeichnerischer Teil (Deckblatt Nutzungsschablone) – Höhe baulicher Anlagen

Die Zelte haben eine maximale Höhe von 4,0 m, bezogen auf den Zeltfußboden. Die Ferienchalets werden mit ca. 5,8 m etwas höher sein (aktuelle Planung, s. nachfolgende Abbildung).



Ansicht der geplanten Ferienchalets (Quelle: Berthold Kürner 2018)

Im Bebauungsplan wurde die Höhe der Zelte von 4,0 m jedoch als Maximalhöhe festgesetzt. Dies wurde textlich in Ziffer 2.2.3 und im zeichnerischen Teil durch den Einschrieb in die Nutzungsschablone fixiert.

Um die etwas höheren Ferienhäuser mit der Höhe von 5,8 m zuzulassen (bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens), wird die bestehende Festsetzung ergänzt. Zusätzlich muss für die Nutzungsschablone ein Deckblatt erstellt werden, um die Höhe für die Ferienchalets auch im Plan kenntlich zu machen.

Wie bei der geänderten Festsetzung Ziffer 2.1.1, wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans auch bei dieser Festsetzung der letzte Satz („Im Lageplan des Bebauungsplanes sind Höhenlinien dargestellt.“) gestrichen, da es sich hierbei nicht um eine Festsetzung, sondern lediglich um einen Hinweis handelt.

Textliche Ergänzung:

BPL Wundervolles Wiesenbett	1. BPL-Änderung „Wundervolles Wiesenbett“
<p>„2.2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude wird durch die so genannte Firsthöhe als Oberkante bestimmt. Im SO 2 darf die Firsthöhe maximal 4,0 m über dem Zeltfußboden betragen. Die Höhe des bestehenden (vorhandenen) und künftigen (geplanten) Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen (§ 4 LBOWO). Im Lageplan des Bebauungsplanes sind Höhenlinien dargestellt.</p>	<p>„2.2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude wird durch die so genannte Firsthöhe als Oberkante bestimmt. Im SO 2 darf die Firsthöhe <i>für Zelte</i> maximal 4,0 m über dem Zeltfußboden <i>und für Ferienhäuser maximal 5,8 m über dem Erdgeschossfußboden</i> betragen. Die Höhe des bestehenden (vorhandenen) und künftigen (geplanten) Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen (§ 4 LBOWO). Im Lageplan des Bebauungsplanes sind Höhenlinien dargestellt.</p>

Zeichnerische Änderung (Nutzungsschablone):

SO2	I FH < 4,0m
GRF=400m ²	-
o	SD 30°

Nutzungsschablone zum SO2
BPL „Wundervolles Wiesenbett“

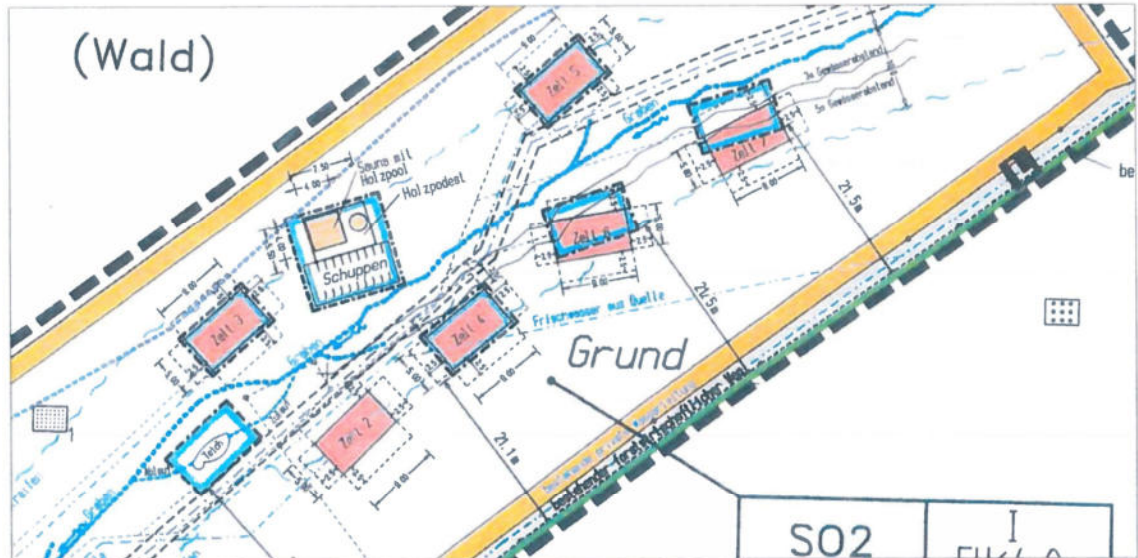
SO2	Z=1 FH Zelt ≤ 4,0m FH Ferienhaus ≤ 5,8m
GRF=400m ²	-
o	SD 30°

Nutzungsschablone zum SO2
1. BPL-Änderung „Wundervolles Wiesenbett“

2.3 Änderung zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Die Standorte der Zelte sind im Bebauungsplan „Wundervolles Wiesenbett“ durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern sehr konkret bestimmt. Mit der Umsetzung des Konzepts hat sich jedoch gezeigt, dass die südlich des Grabens angeordneten Baufenster zu nahe am Gewässer liegen, was im Falle von Starkregen / Hochwasser problematisch sein kann. Aus diesem Grund wurden bereits zwei Zeltstandorte im Rahmen der Baugenehmigung auf Anregung der Unteren Wasserbehörde etwas verschoben („Zelt 6“ und „Zelt 7“), weshalb die tatsächlichen Zeltstandorte nicht mehr mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenstern übereinstimmen.

Bei der Planung der Standorte für die Ferienhäuser im Bereich „Zelt 2“ und „Zelt 4“ wurde diese Problematik bereits im Vorfeld berücksichtigt, weshalb der Standort „Zelt 2“, der bisher noch in geringem Abstand zu Graben vorgesehen ist, verschoben werden soll. Für den (bereits als Zeltstandort genehmigten) Standort „Zelt 3“ gilt durch die Baugenehmigung bereits die Auflage, dass dieses zum Schutz vor Hochwasser min. 30,0 cm aufzuständern ist. Sollte für den Standort die Errichtung eines Ferienhauses vorgesehen werden, ist auch hier im Rahmen der Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.



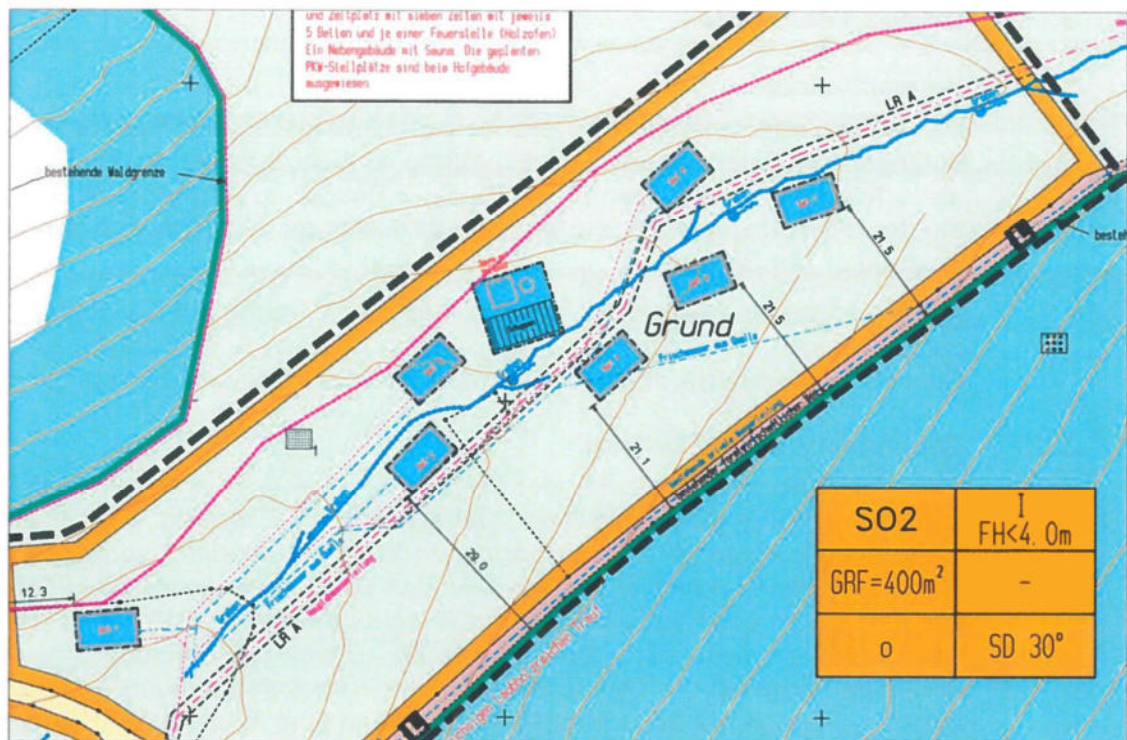
Abweichungen der Planung bzw. des Bestands von den Baufenstern „Zelt 2“, „Zelt 6“ und „Zelt 7“, Quelle: Bertold Kürner 2018

Um die Planzeichnung an den Bestand sowie an die aktuelle Planung anzupassen, wird im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung ein entsprechendes Deckblatt erstellt. Hierbei werden die Baufenster „Zelt 2“, „Zelt 6“ und „Zelt 7“ verschoben. Dabei musste auch der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Waldabstand für die drei Baufenster jeweils angepasst werden. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche bleibt mit 400 m² gewahrt und es wird keine erhöhte Versiegelung im Plangebiet ermöglicht.

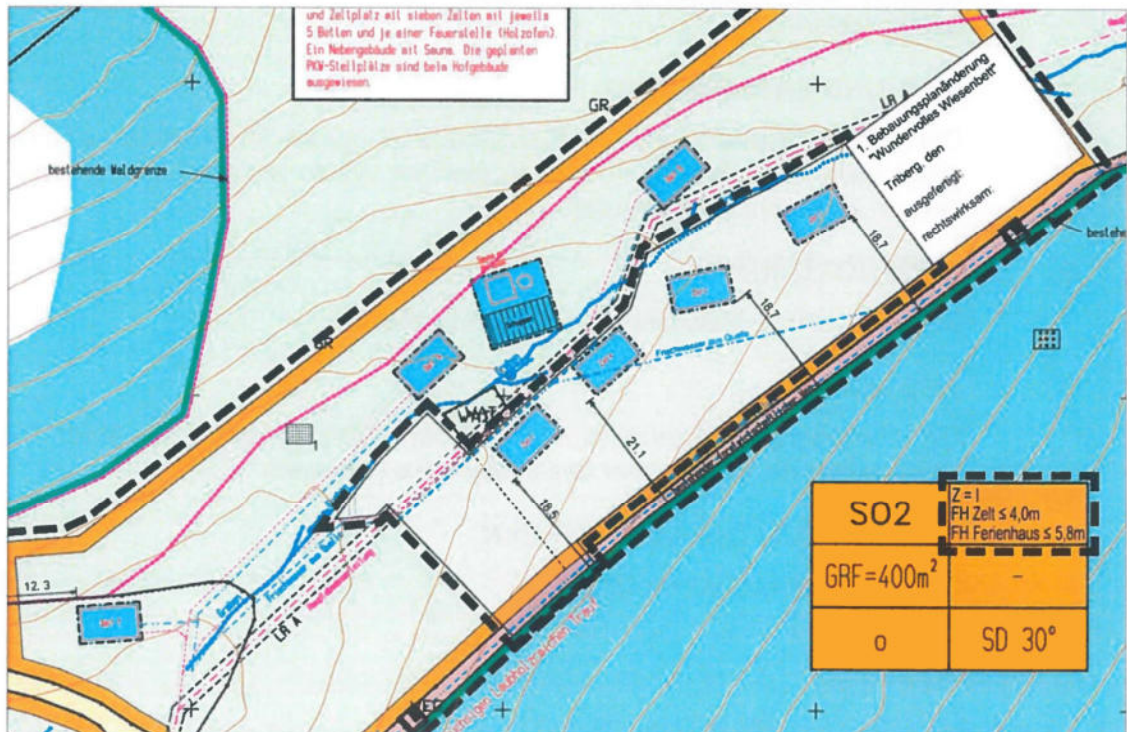
2.4 Zusammenfassung

Veränderungen ergeben sich hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienhäusern im Sondergebiet SO 2. Bisher waren sieben Zelte in diesem Bereich zulässig. In Zukunft dürfen drei der definierten Standorte auch durch Ferienhäuser belegt werden. Die Ferienhäuser werden mit 5,8 m etwas höher sein als die Zelte (4,0 m) und können mit bis zu 6 Personen belegt werden. Dies wurde durch die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglicht. In der Planzeichnung wurden die Baufenster an die bestehenden und geplanten Standorte der Zelte bzw. Ferienhäuser angepasst und in der Nutzungsschablone die Höhe für die Ferienhäuser ergänzt.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wundervolles Wiesenbett“ gelten unverändert fort und werden für die 1. Änderung vollständig übernommen.



Ausschnitt Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wundervolles Wiesenbett“, Stand: 11.04.2013 (Rechtskraft)



Deckblatt 1. Bebauungsplanänderung „Wundervolles Wiesenbett“

3 UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbeitrag

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro für Landschaftsarchitektur Eberhard + Partner GbR aus Konstanz bearbeitet.

3.2 Waldflächen / Waldabstand

Fünf der Zelte bzw. Ferienhäuser (Zelte 1, 2, 4, 6 + 7) unterschreiten den nach der Landesbauordnung erforderlichen Waldabstand (30,0 m gem. § 4 (3) LBO). Im Lageplan sind die Abstände zum vorhandenen Wald vermerkt. Im vorliegenden Fall ist die Einhaltung des Waldabstandes aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Durch die Einhaltung des Waldabstandes soll sichergestellt werden, dass bei Sturm keine Bäume auf ein Zelt oder Ferienhaus fallen können (Vermeidung von Personenschäden). Die Erlaubnis zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes ist nur möglich, wenn in der betroffenen Waldrandzone eine niederwaldartige Bewirtschaftung gewährleistet wird, die hohe Bäume mit Baumhöhen von 30,0 m oder mehr ausschließt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand sichergestellt. Die ermöglichten Ferienhäuser können in gleicher Weise wie die Zelte an das Versorgungssystem angeschlossen werden.

5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 KOSTEN

Die entstehenden Planungskosten werden teilweise durch die Stadt Triberg und teilweise durch die Eigentümer des Hilserhofes getragen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Größe des Deckblattbereichs rd. 2.456,0 m²

Stadt Triberg, den 02.08.2019

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bebauungsplan "Wundervolles Wiesenbett"

1. Änderung

- Umweltbeitrag -

Stand: Mai 2019
ergänzt Juli 2019

Auftraggeber: **Stadt Triberg**
Hauptstraße 57
78098 Triberg

Auftragnehmer:



Bebauungsplan "Wundervolles Wiesenbett" 1. Änderung
- Umweltbeitrag -

Anlass / Bestand

Anlass	Der Familienbetrieb Hilserhof möchte als Betreiber des "Wundervollen Wiesenbettes" sein bestehendes Übernachtungsangebot durch die Erstellung von 3 Ferienhäusern erweitern. Damit soll der erhöhten Nachfrage nach wärmeren Übernachtungsmöglichkeiten auch in den kälteren Monaten entsprochen werden. Die geplanten drei Ferienhäuser sollen drei Wiesenbettzelte ersetzen. Ein zusätzliches Baufenster ist nicht vorgesehen.
Lage/Bestand	Das Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Triberg-Gremmelsbach im Bereich des Hilserhofes etwa 500 m östlich der Ortslage von Gremmelsbach. Der im Nebenerwerb bewirtschaftete Hilserhof bietet seit längerem Ferien Gästen Übernachtungsmöglichkeiten, die seit 2013 über ein Sondergebiet "Wundervolles Wiesenbett" planungsrechtlich geregelt sind. Dieses Sondergebiet umfasst zwei Teile: die Hofstelle mit Nebengebäuden als SO 1, den nordöstlich angrenzenden Wiesenhang mit 6 Wiesenbettzelten als SO 2. Die Bebauungsplanänderung betrifft nur den östliche Teil des Sondergebietes (SO 2).

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut 'Boden' - Geologie	Der Hilserhof und sein Weidfeld liegen im Grundgebirgsschwarzwald. Ausgangsgestein für die Bodenbildung ist Granit.
- Böden	Im Plangebiet haben sich grusig-lehmige Sandböden und sandige Lehmböden mit wechselndem Block- und Steingehalt entwickelt, die auf sandigem und lehmig-sandigem, oft blockreichem und steinigem Grus liegen.
Schutzgut 'Grundwasser'	Aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und der Hängigkeit bestehen keine nennenswerten Grundwasservorkommen.
Schutzgut 'Oberflächenwasser'	Quer durch das Plangebiet verläuft in der Talsenke ein namenloser Bach, der als Überlauf aus dem oberhalb gelegenen Weiher hangabwärts läuft und unterhalb des Hilserhofes in den Gremmelsbach mündet. Der namenlose Bach weist insgesamt einen naturgemäßen Zustand auf. Am Bach stocken vereinzelt standortgemäße Gehölze, ansonsten sind die Bachufer mit Wiesenpflanzen und Hochstauden gesäumt. Im Bereich der Hofstelle ist der Bach auf kurzer Strecke verdolt. Im Bereich der Gewässerrandstreifen erfolgt eine Weidenutzung durch die hofeigenen Rinder.
Schutzgut 'Grundwasser'	Aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und der Hängigkeit bestehen keine nennenswerten Grundwasservorkommen.
Schutzgut 'Lokalklima'	Der bestehende Wiesenhang besitzt wegen der geringen räumlichen Ausdehnung eine relativ unbedeutende lokalklimatische Funktion für den Kalt- und Frischluftabfluss ins Gremmelsbachtal.

Bebauungsplan "Wundervolles Wiesenbett" 1. Änderung
- Umweltbeitrag -

Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt'	Kein Schutzstatus ausgewiesen. Im Bereich des Hilserhofes und dem als 'WiesenBett' genutzten Wiesenhang sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz ausgewiesen. Es handelt sich um einen 'normalen' Außenbereich ohne besonders geschützte Biotope.
Schutzgut 'Landschaft/Landschaftsbild'	Das Plangebiet zeigt einen typischen Ausschnitt der Landschaft des Mittleren Schwarzwaldes, mit bewaldeten und waldfreien Hangflächen im Wechsel. Der rd. 400 Jahre alte Hilserhof mit seinem umgebenden Weidfeld bildet ein charakteristisches Element der Schwarzwaldlandschaft. Die starken Hangneigungen, der enge Talzug mit den Waldkanten und die Lage am Unterhangbereich bewirken kurze Sichtbeziehungen und vermeiden eine Fernwirkung. Das Wiesental ist für den Landschaftsbetrachter nur aus verhältnismäßig kurzer Entfernung zu erleben.
Schutzgut 'Landschaftsbezogene Erholung'	Der Hilserhof befindet sich im Mittleren Schwarzwald in einem insgesamt erholungsbedeutsamen Bereich. Durch das hofeigene Angebot (Hofladen, Ferienwohnungen, WiesenBett-Zelte) bildet der Hilserhof ein wesentliches Element für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung auf Gemarkung Triberg.
Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'	Im Plangebiet existieren keine Ausweisungen nach Denkmalschutzgesetz. Als bedeutsames kulthistorisches Element ist der rd. 400 Jahre alte Hilserhof zu erwähnen. Archäologische Bodenfunde sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Eingriffsbeschreibung	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wundervolles Wiesenbett" wird keine gravierende Änderung der Bestandssituation verursacht. Diese Einschätzung ergibt sich aus dem Abgleich der bestehenden Nutzung und den geplanten baulichen Änderungen.</p> <p>Die bisher ausgeübte Nutzung umfasst 6 Wiesenbett-Zelte, einen Schuppen mit Holzpodest und Sauna mit Holzpool. Der Zelt-Standort 2 wurde bis heute nicht realisiert. Die geplante Nutzung umfasst die Umwandlung von drei WiesenBett-Zelten in jeweils ein Ferienhaus, die Verlagerung des Standortes 2 in hochwassersicheren Bereich und die geringfügige Verlagerung von zwei Baufenstern bestehender Wiesenbett-Zelte (Zelte 6 + 7) aus dem Gewässerrandstreifen. Anzumerken ist hierzu, dass die tatsächlichen Zeltstandorte von Zelt 6 und 7 auf Anregung der Unteren Wasserbehörde bereits in der aktuell geplanten Darstellung realisiert worden sind (also keine echte Änderung). Ein weiterer Unterschied besteht in der Höhenentwicklung der 3 geplanten Ferienhäuser, die statt bisher max. 4 m eine Firsthöhe von max. 5,8 m erhalten sollen. Weitere bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Wie der Abgleich von Bestand und Planung gezeigt hat, entstehen durch die 1. Bebauungsplan-Änderung <u>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</u> - und zwar aus folgenden Gründen:</p>
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan "Wundervolles Wiesenbett" 1. Änderung
- Umweltbeitrag -

- Die Anzahl der Baufenster wird nicht verändert;
- die Ausmaße der Baufenster bleiben gleich, d.h. der bisherige Versiegelungsgrad wird beibehalten;
- das vorhandene schützenswerte Geländere relief bleibt unverändert erhalten;
- die geringfügige Erhöhung der Firsthöhe bei drei Baufenstern weist wegen der engen Talsituation keine negative Fernwirkung für das Landschaftsbild auf;
- die Hochwassergefahr wird verringert, da ein Baufenster (Nr. 2) aus dem Überschwemmungsbereich neben dem Bach verlagert wird und zwei Baufenster (Nr. 6 + 7) aus dem Gewässerrandstreifen verlagert werden (sind in Realität dort bereits errichtet);
- durch die kleinflächigen Änderungen werden keine schützenswerten Flächen oder Vegetationsbestände betroffen;
- aufgrund der geringfügigen Ausdehnung der Änderungen ist das Vorhaben von der Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB freigestellt.

Kritischer Waldabstand Fünf der sieben Baufenster (Zelte 1, 2, 4, 6 + 7) unterschreiten den nach der Landesbauordnung erforderlichen Waldabstand von 30,0 m (gem. § 4 (3) LBO). Im Lageplan sind die kritischen Abstände zum vorhandenen Wald vermerkt. Im vorliegenden Fall ist die Einhaltung des Waldabstandes aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Durch die Einhaltung des Waldabstandes soll sichergestellt werden, dass bei Sturm keine Bäume auf ein Zelt oder Ferienhaus fallen können (Vermeidung von Personenschäden).

Maßnahme Waldumbau Die Erlaubnis zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes ist nur möglich, wenn in der betroffenen Waldrandzone eine niederwaldartige Bewirtschaftung gewährleistet wird, die hohe Bäume mit Baumhöhen von 30 m oder mehr ausschließt. Um diesem Sicherheitsaspekt zu entsprechen, ist ein Waldumbau in niederwaldartigen Bestand (mit max. Baumhöhen von 15 m) in den angrenzenden kritischen Waldrandbereichen zu gewährleisten.
In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche Waldbewirtschaftung darzustellen.

Artenschutz Durch die 1. Bebauungsplanänderung ergeben sich **keine artenschutzrelevanten Verbotstatbestände** nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt, keine zusätzlichen Baufenster vorgesehen sind und keine wesentliche Nutzungsänderung durchgeführt wird. Durch die geplanten kleinflächigen Veränderungen entstehen keine relevanten Betroffenheiten geschützter Arten.

Bebauungsplan "Wundervolles Wiesenbett" 1. Änderung
- Umweltbeitrag -

Fazit

Wie der Abgleich der geplanten Änderungen mit dem genehmigten Bestand gezeigt hat, ergibt sich durch die geplante 1. Änderung von SO 2 keine wesentliche Veränderung der Bestandssituation.

Die geplanten Änderungen beinhalten die geringfügige lagemäßige Änderung von drei Zeltstandorten (die bei zwei Zelten auf Bedenken der Wasserbehörde bereits vollzogen wurde), die Zulassung von drei Ferienhäusern auf drei Zeltstandorten und die Erhöhung der zulässigen Firsthöhen bei den drei Ferienhäusern von 4,0 auf 5,8 m.

Die 1. Planänderung des Bebauungsplanes „Wundervolles Wiesenbett“ verursacht wegen ihrer Geringfügigkeit **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**. Das ist darin begründet, dass keine zusätzliche Versiegelung erfolgt und sich durch die geringfügige Erhöhung der Firsthöhe keine erhebliche Störung des Landschaftsbildes ergibt.

Ein wesentlicher Aspekt bildet der Umgang mit der Vorgabe der Landesbauordnung zum Waldabstand. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz vor Personenschäden ist eine Niederwald-Bewirtschaftung der betroffenen Waldrandzonen außerhalb des Plangebietes geboten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Bebauungsplan "Wundervolles Wiesenbett" 1. Änderung
- Umweltbeitrag -

Vorschlagslisten für Pflanzungen

Vorbemerkung

Aus umweltfachlicher und forstlicher Sicht sind in der Waldrandzone standortgerechte und heimische Sträucher sowie Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten lassen sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum herleiten.

Artenlisten für Baum- und Gehölzpflanzungen in der Waldrandzone

Artenliste 1

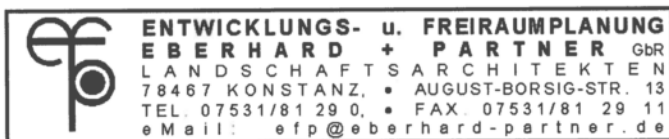
Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste 2

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum nigra	Schwarze Heckenkirsche
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



Konstanz, den 06.05.2019 M. Eberhardt,
Pflanzenliste ergänzt am 11.07.2019