

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Naturerlebnis Triberg“

Cover
Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Schalltechnische Untersuchung
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 27.07.2016
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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



SATZUNGEN DER STADT TRIBERG

über

- a) den Bebauungsplan „Naturerlebnis Triberg“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Naturerlebnis Triberg“**

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 27.07.2016

- a) den Bebauungsplan „Naturerlebnis Triberg“
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Naturerlebnis Triberg“
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Naturerlebnis Triberg“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Naturerlebnis Triberg“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 27.07.2016).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:1000 in der Fassung vom 27.07.2016
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 27.07.2016
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2016
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 27.07.2016
3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 27.07.2016
 - b) Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2016
 - c) Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 31.05.2016

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Triberg, den 20.09.2016

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet Greifvogel- und Eulenpark (SO1) (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet SO1 Greifvogel- und Eulenpark dient der Einrichtung und des Betriebes eines Greifvogel- und Eulenparks mit Falknerei als touristische Attraktion im Rahmen des „Naturerlebnis Triberg“.

1.1.1.2 Im SO1 sind insbesondere zulässig:

- ein Greifvogel- und Eulenpark mit verschiedenen Vogelarten, ausgeschlossen ist ein Freiflug von Hybriden (Rassenhybride und Arthybride) und nicht heimischen Unterarten solcher Arten, die in Südwestdeutschland mit einer anderen Unterart heimisch sind,
- Volieren für die Ausstellung und den Aufenthalt der Tiere,
- eine Greifvogelauffangstation,
- eine Aussichtsplattform,
- eine Tribünenanlage mit Sitzplätzen,
- Zaunanlagen als Sichtschutz,
- ein Imbiss,
- ein Hauptgebäude zur Einrichtung eines Museums, von Seminar- und Verwaltungsräumen, einer Gastronomie und zwei Betriebsleiterwohnungen.

1.1.1.3 Darüber hinaus sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für den Betrieb eines Greifvogel- und Eulenparks erforderlich sind.

1.1.2 Sondergebiet Hochseilgarten (SO2) (§ 11 BauNVO)

1.1.2.1 Das Sondergebiet SO2 Hochseilgarten dient dem Betrieb eines Waldkletterparks.

1.1.2.2 Im SO2 sind zulässig:

- dafür notwendige bohrungsfrei in den Bäumen verankerte und somit rückbaufähige Anlagen (Podeste, Seilbrücken u.ä.) im westlich des Weges gelegenen Teil des SO 2
 - Gebäude als Kasse, zur Anmeldung, Aufsicht, Ausgabe der Ausrüstung mit der Möglichkeit der Einrichtung eines Kiosks für den Verkauf von Snacks und Getränken an die Besucher sowie der Einrichtung von Toiletten und einer Terrasse im östlich des Weges gelegenen Teil des SO 2.
- 1.1.2.3 Darüber hinaus sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für den Betrieb eines Hochseilgartens erforderlich sind.
- 1.1.2.4 Alle Anlagen im SO 2 westlich des Weges sind rückstandsfrei rückbaufähig auszuführen.
- 1.1.3 **Sondergebiet Spielplatz und Streichelzoo (SO3) (§11 BauNVO)**
- 1.1.3.1 Das Sondergebiet SO3 Spielplatz und Streichelzoo dient der Einrichtung eines Spiel- und Erlebnisbereiches sowie eines Streichelzoos für Besucher des „Naturerlebnis Triberg“.
- 1.1.3.2 Im SO3 sind zulässig:
- Spielbereiche mit den notwendigen baulichen Anlagen,
 - Streichelzoo mit dazugehörigen Tiergehegen und Stallungen,
 - ein Platzbereich für Veranstaltungen mit überdachter Bühne.
 - Verkaufs- und Präsentationsstände für den Verkauf regionaler, traditioneller und handwerklicher Produkte und der Präsentation deren Herstellung.
- 1.1.3.3 Darüber hinaus sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für den Betrieb eines Spiel und Erlebnisbereiches mit Veranstaltungsplatz und eines Streichelzoos erforderlich sind.
- 1.1.4 **Sondergebiet Hauptzugang (SO4) (§ 11 BauNVO)**
- 1.1.4.1 Das Sondergebiet SO4 Hauptzugang dient der Gestaltung und Einrichtung eines Eingangsbereiches für das „Naturerlebnis Triberg“.
- 1.1.4.2 Im SO4 sind zulässig:
- ein Kassenbereich für Besucher,
 - Aufenthaltsbereiche mit Informations- und Erlebniszone, Kiosk und Toilettenanlage,
 - Verkaufs- und Präsentationsstände für den Verkauf regionaler, traditioneller und handwerklicher Produkte und Leistungen und der Präsentation deren Herstellung.
- 1.1.4.3 Darüber hinaus sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für den Betrieb der Kassen- und Informationszone erforderlich sind.
- 1.1.5 **Sondergebiet Schwarzwaldschänke (SO5) (§ 11 BauNVO)**
- 1.1.5.1 Das Sondergebiet SO5 dient der Einrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbereichsgastronomie.
- 1.1.5.2 Im SO5 sind insbesondere zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaft,
 - Freisitz mit Außengastronomie.

- 1.1.5.3 Darüber hinaus sind Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für den Betrieb der einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie erforderlich sind.
- 1.1.6 In allen Sondergebieten sind folgende Nebenanlagen zulässig:
- Fuß- und Wanderwege, Treppen sowie deren Beleuchtung,
 - Kassenautomaten und Zutrittssystem mit Eingangsbereichen,
 - Toilettenanlagen, Wartehäuschen, Kioske,
 - Hinweis- und Informationsbeschilderung,
 - Möblierung mit Sitzmöglichkeiten,
 - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
 - Zaunanlagen zur Abgrenzung einzelner Nutzungen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**
- 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)**
- 1.2.1.1 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand/Oberkante mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.2.1.2 Für das Hauptgebäude im SO 1 ist eine max. Traufhöhe TH von 714,5 m ü. NN und eine max. Gebäudehöhe GH von 722 m ü. NN zulässig. Die Traufe von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, darf die zulässige Traufhöhe um max. 3 m überschreiten. Auf einer Länge von max. 5 m darf die zulässige Traufhöhe um max. 5 m überschritten werden.
- 1.2.1.3 Für Volieren und Nebenanlagen im SO1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des zugehörigen Erschließungsweges an der Mitte der wegzugewandten Gebäudewand (senkrecht zum Weg gemessen).
- 1.2.1.4 Im SO2 östlich des Erschließungsweges wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des zugehörigen Erschließungsweges an der Mitte der wegzugewandten Gebäudewand (senkrecht zum Weg gemessen).
- 1.2.1.5 Im westlichen Teil des SO2 (westlich des Erschließungsweges) sind Anlagen bis zu einer Höhe von 10 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 1.2.1.6 Für bauliche Anlagen im SO3 ist eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Gebäudehöhe GH von 6,5 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt des Gebäudes mit dem untersten Punkt des natürlichen Geländes.
- 1.2.1.7 Für bauliche Anlagen im SO4 wird eine maximal Traufhöhe TH von 4,5 m und eine maximale Gebäudehöhe GH von 6,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des zugehörigen Erschließungsweges an der Mitte der wegzugewandten Gebäudewand (senkrecht zum Weg gemessen).
- 1.2.1.8 Als maximale Höhen TH und GH im SO5 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in m über NN. Die Traufe von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, darf die zulässige Traufhöhe um max. 3 m überschreiten.

- 1.2.2 Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl und zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**
- 1.3.1.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.3.1.2** Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.
- 1.3.1.3** Dachüberstände sind bis zu einer Überschreitung von 1,20 m über die gesamte Länge des Baufensters zulässig. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich der Dachrinne.
- 1.3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.3.2.1** Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind in allen Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
- 1.3.2.2** Nebenanlagen, die der Versorgung der Sondergebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 Abs. 2 BauNVO) dienen, können in den Sondergebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)**
In den Sondergebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Stellplätze für Personenkraftwagen für den Betreiber der Schwarzwaldschänke.
 - Stellplätze für Personenkraftwagen für Mitarbeiter und Betreiber des Greifvogel- und Eulenparks.
- 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die öffentlichen Fuß- und Radwege werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen entlang der Bundesstraße B 500 ist nicht zulässig.
- 1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung und Freizeit“ werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Flächen mit und ohne Baumbestand. Im Plangebiet soll der Charakter

des Waldes und der Grünflächen erhalten bleiben und dem Begriff Naturerlebnis Rechnung tragen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Oberflächengewässers Gutach ist in der vorliegenden Form als naturbelassenes Fließgewässer mit Wildbachcharakter zu erhalten. Hierzu ist in diesem Bereich eine Schutzzone beidseits der Gutach (5 m bzw. 10 m nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen) einzuhalten. Veränderungen an Bachsohle und an den Ufern sind nicht zulässig. Die Ufergehölzpflege ist in Abstimmung mit Kreisforstamt und der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Zusätzliche weitere Brücken- oder Stegbauten sind nicht zulässig (Maßnahme 1 nach Umweltbericht).
- 1.8.2 Die kartierten Felsbiotope und der Quellbereich unterhalb des Scheffelparkplatzes sowie die im Geltungsbereich vorhandenen Bachabschnitte sind zu erhalten (Maßnahme 2 nach Umweltbericht).
- 1.8.3 Der Waldcharakter im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten. Ausstockungen sind auf die Flächen der festgesetzten Baufenster und der Wegeverbreiterungen beschränkt. Zur Förderung der Naturverjüngung und zum Erhalt gestufter erlebniswirksamer Waldbilder sind forstliche Maßnahmen im Sinne einer extensiven waldbauliche Bewirtschaftung durchzuführen. Die gestufte aufgelockerte Waldrandzone am Stadtrand ist zu erhalten (Maßnahme 3 nach Umweltbericht).
- 1.8.4 Die landschaftsbildprägenden Baumbestände im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, im Umfeld der Baufenster und entlang der Wege sind zu erhalten. Außerdem sind im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen zu beachten (Maßnahme 3 nach Umweltbericht).
- 1.8.5 Eine landschaftsschonende und landschaftsangepasste Bauweise bei den vorgesehenen Gebäuden und Nebenanlagen ist durch Verwendung landschaftstypischer Hausformen mit passenden Dachformen sowie durch reduzierte Höhenentwicklung und Verwendung landschaftstypischer Baumaterialien sicherzustellen (Maßnahme 3 nach Umweltbericht).
- 1.8.6 Das Niederschlagswasser ist von den Dächern in den Regenwasserkanal, in die Gutach oder zur Versickerung abzuleiten (Maßnahme 4 nach Umweltbericht).
- 1.8.7 Das im Bereich der befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Freiflächen zu versickern oder in den Regenwasserkanal bzw. in die Gutach abzuleiten (Maßnahme 5 nach Umweltbericht).
- 1.8.8 Es sind „innere“ Waldränder an den Rändern der Rodungsflächen im Bereich der geplanten Naturerlebnis-Einrichtungen und entlang der Wegetrassen durch waldbauliche Maßnahmen aufzubauen (Maßnahme 6 nach Umweltbericht).
- 1.8.9 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind nur energiesparende und insektenverträgliche Lampen zulässig (LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm) (Maßnahme 7 nach Umweltbericht).
- 1.8.10 Die geplanten Einrichtungen im Naturerlebnis-Bereich sind durch gebietsheimische Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgerecht einzugrünen (detaillierte Pla-

- nung der Eingrünung im Rahmen des jeweiligen Bauantrages) (Maßnahme 8 nach Umweltbericht).
- 1.8.11 Zur Schaffung neuer Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel sind Nisthöhlen und Nisthilfen an geeigneten Bäumen aufzuhängen (Maßnahme 9 nach Umweltbericht). Die Anzahl der aufzuhängenden Nisthöhlen und Nisthilfen und die Bäume, an denen diese aufgehängt werden, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.
- 1.8.12 Zur Hangsicherung sind naturnahe Sicherungsbauweisen wie Trockenmauern oder Freistellung anstehender Felsen einzusetzen (Maßnahme 10 nach Umweltbericht).
- 1.8.13 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.8.14 Stellplätze in den Sondergebieten sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.).
- 1.8.15 Fuß- und Fahrwege sind mit durchlässigen offenporigen Belägen auszubilden (z.B als Erdweg, Schotterweg oder mit großfugigem Pflaster). Ausgenommen hiervon sind die Wege im SO1, die auch als bituminös gebundene Wegdecken zulässig sind.
- 1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Siehe Planeintrag. Im Einzelnen sind zu erhalten und zu pflegen:
- 1.9.1 die Gutach als naturnahes Fließgewässer mit den bestehenden unverfugten Naturstein-Ufermauern und den Granitblöcken im Bachbett. Die Bachquerung ist nur an den bereits vorhandenen Brücken oder Stegen zulässig;
- 1.9.2 der Bergsee als Stillgewässer mit Uferbereich und der vorhandenen Bepflanzung;
- 1.9.3 die in der Planzeichnung dargestellten Biotope und Naturdenkmale;
- 1.9.4 die in der Planzeichnung dargestellten Habitatbäume.

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dächer von Haupt- und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer im SO1 sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 60° herzustellen. Für Volieren und Nebenanlagen sind auch flache, flachgeneigte und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° zulässig.
- 2.1.2 Zulässige Dachformen und Dachneigungen in SO2 bis SO5 sind dem Planeintrag zu entnehmen. (SD = Satteldach, WD = Walmdach bzw. Krüppelwalmdach, PD = Pultdach)
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Die Begrünung der Dachflächen ist ebenfalls zulässig. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 2,0 m² zugelassen.
- 2.2.2 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.2.3 Die Werbeanlagen sind in den Sondergebieten nur zulässig an der Stätte der Leistung und werden auf eine Fläche von maximal 5,0 m² begrenzt.
Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans findet darüber hinaus die Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Triberg vom 03.07.2006 Anwendung.

2.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen und Satellitenanlagen sind an einem Standort pro Gebäude zu konzentrieren. Die Farbe der Antennenanlage ist der Farbe der dahinterliegenden Gebäudedefläche (Dach oder Hauswand) anzupassen.

2.4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Niederschlagswasser von Dachflächen ist in die Gutach oder in den Regenwasserkanal einzuleiten oder zu versickern. Zisternen zur Brauchwassernutzung sind zulässig.
- 2.4.2 Die Notüberläufe von Zisternen sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

3.1 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 33 NatSchG geschützte Biotope, die vor allem im südwestlichen Teilbereich des Gebietes liegen. Nach dem aktuellen Stand der Waldbiotopkartierung vom November 2015 handelt es sich um folgende drei Waldbiotopkomplexe:

- Das Biotop mit der Bezeichnung „Gutach und Zufluß S Triberg“ (Nr. 5147) ist mit einer Teilfläche von rund 338 m² durch den Geltungsbereich betroffen. Gemäß des § 33 NatSchG ist das Biotop als natürlicher und naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich des Uferbereiches geschützt. Nach § 30a des LWaldG bezieht sich der Schutzzweck auf die durch Erosion entstandenen kleinen Kerbtäler sowie deren Begleitvegetation.
- Weiter nördlich befindet sich das geschützte Biotop „Quellbereich S Triberg“ (Nr. 5144). Auf einer Fläche von rund 1.100 m² gilt es das Biotop als Quellbereich mit seinen regelmäßigen Überschwemmungsbereichen zu schützen.
- Zwischen den beiden zuvor genannten Biotopen erstreckt sich über mehrere Teilflächen (insgesamt 12) das Biotop „Felsen bei den Triberger Wasserfällen“ (Nr. 5146) mit einer Gesamtfläche von 5.490 m². Die Felsbänder und Einzelfelsen aus Granit sind als natürliche offene Felsbildungen geschützt. Durch den Geltungsbereich sind acht der Teilflächen voll- bzw. teilumfänglich betroffen.

Die geltenden gesetzlichen Grundlagen sind anzuwenden, um die Biotope zu erhalten. Die genauen Abgrenzungen der Biotope sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei nach § 28 des BNatSchG bzw. gemäß § 30 des NatSchG geschützte Naturdenkmale (Einzeldenkmale). Dabei handelt es sich um folgende drei Naturdenkmale:

- Das Naturdenkmal mit der Bezeichnung „Clemens-Maria-Hof“ (schützenswerte Linde)
- Das Naturdenkmal mit der Bezeichnung „Schillerfelsen“
- Das Naturdenkmal mit der Bezeichnung „Obervogtshubertanne“ (schützenswerte Fichte)

Die geltenden gesetzlichen Grundlagen sind anzuwenden, um die Biotope zu erhalten. Die genauen Lagen der Naturdenkmale sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

4.1.1 Mit der endlichen Ressource Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Schonender Umgang mit dem Boden beinhaltet vor allem den weitgehenden Schutz von Böden hoher Wertigkeit und hohem Funktionserfüllungsgrad. Der Schutz wertvoller Böden ist insbesondere auch unter Vermeidungsaspekten, zum Beispiel durch Schließen von Baulücken, zu berücksichtigen.

4.1.2 Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

4.1.3 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.1.4 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.1.5 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.1.6 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.1.7 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

4.1.8 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

4.1.9 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

4.1.10 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

4.1.11 Aufgrund der hohen natürlichen Ertragskraft der im Plangebiet vorhandenen Böden ist der nicht im Plangebiet unterzubringende Bodenaushub vorrangig für Bodenmeliorationen (Bodenverbesserungen) außerhalb des Plangebiets einzusetzen

4.1.12 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4.1.13 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

4.1.14 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Abfallvermeidung und -verwertung

4.1.15 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

4.1.16 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z. B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.

4.2 Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, einer Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

4.3 Gewässerrandstreifen

4.3.1 Im Gewässerrandstreifen dürfen keinerlei sich nachteilig auswirkenden Veränderungen vorgenommen werden. Dazu sind die geltenden Regelungen gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2 und 3 WG zu beachten. Insbesondere sind untersagt:

- Die Umwandlung von Grünland in Acker.
- 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
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen

4.3.2 Die vorhandenen Wege sowie die bestehende Bebauung innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens fallen unter den Bestandsschutz. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist der Gewässerrandstreifen jedoch zu berücksichtigen.

4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff der Planung kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden, weshalb auch außerhalb der Flächen Maßnahmen erarbeitet wurden (Maßnahmen 11 bis 15 im Umweltbericht):

- Optimierung der Mosenbachaue (M11),
- Auffichtung von Wollsackgranit-Felsgruppen (M12),
- Auffichtung von Felsgruppen am Kohlplatzweg (M13),
- Ausweisung von Habitatbaumgruppen (M14),
- Waldumbau im Bereich der Prisenbachaue (M15).

Zur rechtlichen Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde bereits im April 2015 eine städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Schwarzwald-Baar-Kreis, der Stadt Triberg und dem Kreisforstamt abgeschlossen.

4.5 Artenschutz/Baumfällungen

4.5.1 Auf § 42 (Zoo) und § 43 (Tiergehege) Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Abhängig von der konkreten Nutzung und der Art und Anzahl der Tiere tritt eine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht ein. Ggf. sind für einzelne Volieren baurechtliche Genehmigungen erforderlich.

4.5.2 Gehölze bzw. Bäume dürfen generell nicht innerhalb der Brutzeit der Vögel und während der Fortpflanzungsperiode der streng geschützten Haselmaus (01.03. - 30.09.) gerodet werden, da ansonsten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Wurzelstöcke, die der Haselmaus als Winterquartiere dienen, sind von der Winterrodung auszusparen und dürfen erst ab Ende April mit Ende der Winterruhe der Haselmaus gerodet werden. Auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes wird verwiesen. Die untere Naturschutzbehörde ist an dem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Insbesondere dürfen keine Baumfällungen im Vorfeld der Baumaßnahme vorgenommen werden.

4.5.3 Die Schauflüge des Greifvogelparks dürfen zum Schutz der störungsgefährdeten Vogelarten (Brutvögel und Zugvögel) generell nur unter folgenden Maßgaben durchgeführt werden:

- Einhaltung des vorgegebenen Fluggebietes (überwiegend Stadtgebiet Triberg) mit einem Maximalradius von 600 m ab Zuschauertribüne.
- Verzicht auf Freiflug von Hybriden (Rassenhybriden und Arthybriden).
- Verzicht auf Schauflüge an Massenzugtagen mit deutlichen Häufungen durchziehender Großvögel ab Taubengröße.

4.6 Baumschutz

Bei Baumaßnahmen müssen die allgemein gültigen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden (z. B. ausreichender Stammschutz an Bäumen im Bereich der Baumaßnahme, Schutz des Wurzelraums). Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

4.7 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf soll nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden gesichert sein.

4.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stadt Triberg, den 20.09.2016


Dr. Gert Stobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser



INHALT

1	ALLGEMEIN	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	3
1.3	Bestehende Nutzungen	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Verfahren	7
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Garagen, Carports und Stellplätze	11
3.4	Grünflächen	12
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.6	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Gestaltung der Dächer	14
4.2	Werbeanlagen	15
4.3	Niederspannungsfreileitungen	15
4.4	Niederschlagswasser	15
5	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	16
6	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE	16
7	IMMISSIONEN	16
8	KENNZIFFERN	17
9	BODENORDNUNG	17
10	KOSTEN	17

1 ALLGEMEIN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Triberg möchte im stadtnahen Wasserfallgebiet zusätzliche Möglichkeiten für touristische Nutzungen und naturnahe Erholungsnutzungen schaffen und hat die geplanten Vorhaben unter dem Namen „Naturerlebnis Triberg“ zusammengefasst. Die Planung verfolgt das Ziel den wichtigen touristischen Bereich zwischen Wasserfall, Bergsee und Stadtzentrum langfristig aufzuwerten, um den stark zurückgehenden Besucherzahlen der letzten Jahre entgegenzuwirken und um die zukünftige touristische Perspektive zu definieren. Trotz der negativen Entwicklung der Besuchszahlen der letzten Jahre, gehören die Triberger Wasserfälle im Reisegebiet Schwarzwald aktuell immer noch zu den Top Zehn der besucherstärksten Attraktionen (neben Europapark, Feldberg, Badeparadies Schwarzwald u.a.)¹. Diese Ausgangsbedingung zeigt, dass eine Auseinandersetzung mit der Zukunft des wichtigen touristischen Wirtschaftsfaktors für die Stadt Triberg unerlässlich ist.

Die nachhaltige Definition der Zielrichtung des Tourismus soll durch die Gliederung der Fläche in unterschiedliche Sondergebiete verfolgt werden. Alle anderen Flächen sollen von größeren baulichen Anlagen unberührt bleiben und somit weiterhin einen wichtigen Natur- und Naherholungsraum bilden. Dennoch sollen auch auf einem Teil dieser Flächen die grundlegenden Weichen gestellt werden, um den gesamten Bereich einer Weiterentwicklung zugänglich zu machen. Dies wird durch die Ausnahme eines Teils der Waldflächen aus dem Waldverbund erreicht (Waldumwandlung). Aufgrund der großen Waldflächen auf der Gemarkung Triberg sowie Festsetzungen, die den grundlegenden Erhalt des Naturraumes und der typischen Schwarzwaldlandschaft sichern, wird dieses Vorgehen von der Stadt Triberg als sinnvoll angesehen und befürwortet.

Die Sondergebiete grenzen sich in ihren Zweckbestimmungen stark voneinander ab und lassen somit sehr differenzierte Nutzungen zu, die dennoch in ein Gesamtkonzept „Naturerlebnis“ passen und in Zukunft ein breites und vielfältiges touristisches Angebot etablieren.

Die übergeordneten Ziele der Stadt werden im Gesamtkonzept „Naturerlebnis“ definiert und planungsrechtlich innerhalb der folgenden Sonderbaugebiete mit naturerlebnisbezogenen Einrichtungen gesichert:

- Greifvogel- und Eulenpark: auf einer Grundfläche von rd. 2,2 ha werden die in Deutschland heimischen Greifvögel und Eulen vorgestellt. Das Vorhaben wird durch einen Investor realisiert und wird in seine Größe deutschlandweit einzigartig sein.
- Hochseilgarten: der Hochseilgarten als Sportattraktion besteht bereits, soll jedoch durch die Bebauungsplanaufstellung zusätzlich planungsrechtlich gesichert werden und gegebenenfalls erweiterbar sein.
- Spielplatz und Streichelzoo: die Fläche, die dieser Zweckbestimmung dient, wird schon heute touristisch genutzt und verbindet auf einer Fläche von rd.

¹ Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (Hrsg.) (2013): Anpassungsstrategie Baden-Württemberg an die Folgen des Klimawandels. Fachgutachten für das Handlungsfeld Tourismus. S.17.

0,5 ha Nutzungen, die besonders die Aufenthaltsqualität für Familien erhöht, indem für Kinder ein Erlebnisbereich geschaffen wird. Die schon heute genutzte Platzfläche und überdachte Tribüne werden in der Planung aufgenommen, um Veranstaltungen wie beispielsweise den Triberger Weihnachtszauber weiterhin in diesem Teil der Fläche zu ermöglichen.

- Hauptzugang: der Hauptzugang zum Gebiet, der direkt vom Stadtzentrum aus erreichbar ist und durch den die Besucher direkt zu den Wasserfällen geleitet werden, ist schon heute baulich gestaltet und wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die Möglichkeit erhalten durch notwendige Anlagen erweitert werden zu können. Das können beispielsweise Informationszonen und ein Kiosk sein. Bei steigenden Besucherzahlen soll auch die Erweiterung des Kassenbereiches ermöglicht werden.
- Schwarzwaldschänke: weiter innerhalb des Plangebietes soll durch die Schwarzwaldschänke mit Freisitzbereich ein gastronomisches Angebot in das Gesamtkonzept integriert werden. In den anderen Sondergebieten werden lediglich Möglichkeiten geschaffen, kleinere Imbisse anzubieten. Durch die Schänke kann der Aufenthalt der Besucher verlängert werden und auch für Spaziergänger eine Anlaufstelle im Gebiet geschaffen werden. Der Standort der Gastronomie ermöglicht zudem einen Zugang über den Parkplatz im Westen an der B 500.

Die Lage der Sondergebiete ist so abgestimmt, dass der besonders sensible Naturbereich rund um das Plangebiet weiterhin von baulichen Anlagen freigehalten wird. Die Bebauungsplanaufstellung wird für das Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten Entwicklung schaffen und ermöglicht eine konkrete Entwicklung der oben genannten touristischen Angebote bei gleichzeitiger Berücksichtigung des wertvollen Naturraumes im Westen der Stadt Triberg.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich von Triberg in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum. Die Fläche umfasst hauptsächlich Grün- und Waldflächen und ist durch den Anziehungspunkt der Triberger Wasserfälle schon heute touristisch geprägt. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Asklepiosklinik und nordwestlich an die Wallfahrtskirche „Maria an der Tann“. Im Osten wird die Grenzbebauung durch Wohnbebauung gebildet. Die topographischen Gegebenheiten grenzt die Fläche jedoch eindeutig vom Siedlungsbereich der Stadt ab.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst zum größten Teil die Flurstücke Nr. 404 und einen großen Teil des Flurstücks Nr. 619. Weitere Flurstücke, die durch den Geltungsbereich betroffen sind, sind die Flurstücke mit den Nummern 406, 399/1, 400, 403, 403/1 und 617 sowie Teile der Flurstücke mit den Nrn. 392, 392/10, 398, 26/4, 620 und 2. Der genaue Geltungsbereich wird jedoch durch die Planzeichnung zum Bebauungsplan definiert.



Luftbild des Plangebietes

1.3 Bestehende Nutzungen

Das Gelände ist bereits heute touristisch geprägt. Zentraler Anziehungspunkt für Besucher sind die deutschlandweit einzigartigen Triberger Wasserfälle, die im südöstlichen Bereich der Fläche beginnen und somit für die Stadt ein wichtiges Wahrzeichen bilden. Die Wasserfälle selbst befinden sich jedoch nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Rund um die Wasserfälle haben sich im Laufe der Zeit weitere touristische Nutzungen etabliert, wodurch der südliche Teilbereich auch heute schon intensiv genutzt wird. So gibt es Flächen für Veranstaltungen, einen Abenteuerspielplatz und einen Hochseilgarten. Das Gebiet ist großflächig bewaldet und wird im extensiv genutzten nördlichen Bereich überwiegend von Spazierwegen durchkreuzt. Entlang des Geltungsbereichs verläuft auch die B 500, welche in den Ortseingang Triberg mündet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

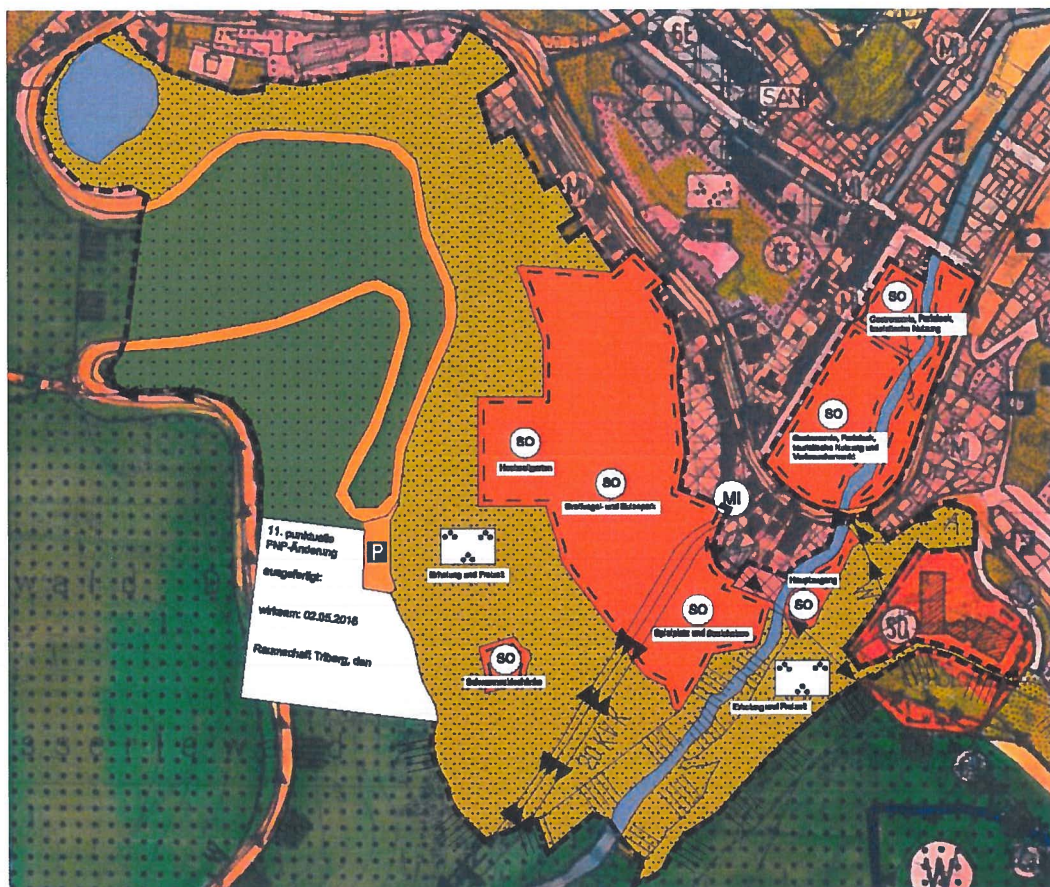
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg bestehend aus der Stadt Triberg sowie den Gemeinden Schönwald und Schonach, ist das Plangebiet zu einem großen Teil als Fläche für Forstwirtschaft dargestellt. Ferner sind die siedlungsnahen Bereiche des Plangebiets als Grünflächen gekennzeichnet. Ansonsten finden sich auch Verkehrsflächen (Bundesstraße) und die Wasserflächen (Bergsee, Gutach) in den Darstellungen.

Um die Fläche einer Planung zugänglich zu machen, wird eine Waldumwandlung für eine Waldfläche von ca. 5,8 ha beantragt, die dann aus dem Waldverbund ausgegliedert wird. Neben dieser wichtigen Änderung sind ebenfalls Flächen betroffen, die aktuell noch als öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Parkanlagen, Sportanlagen und Spielbereiche) dargestellt sind und direkt an den Siedlungsbereich der Stadt angrenzen. Der Bebauungsplan konnte somit nicht direkt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher wurde im Parallelverfahren ebenfalls ein Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich durchgeführt. Neben der Fläche, die den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betrifft, umfasst die 11. Änderung ebenfalls einen Teil der Innenstadt Tribergs.

Der Beschluss über die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde schon am 16.03.2009 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 26.06.2010 und dem 27.07.2010 statt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde mit dem Beschluss zur Offenlage am 29.08.2011 beschlossen. Die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung erfolgte nun parallel zur Frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans zwischen Februar und März dieses Jahres. Am 02.05.2016 wurde die 11. Änderung in der GVV-Sitzung der Raumschaft Triberg als wirksam beschlossen. Daher kann der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Aufgrund der noch ausstehenden Genehmigung der Änderung, sind im Folgenden jedoch noch beide Planstände dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Raumschaft Triberg



Auszug aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Wirksamkeitsbeschluss am 02.05.2016

2.2 Verfahren

Für den vorliegenden Geltungsbereich wurde schon einmal ein Bebauungsplanverfahren begonnen, welches jedoch aufgrund einer grundlegenden Änderung der Planungsziele nicht weiterverfolgt und somit eingestellt wurde.

Das nun neu eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und in die Unterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet, bevor dieser nun als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

27.01.2010	Aufstellungsbeschluss
27.01.2016	Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
10.02.2016 – 17.02.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom 10.02.2016 mit Frist bis zum 21.03.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
11.05.2016	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
23.05.2016 – 27.06.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom 18.05.2016 mit Frist bis zum 27.06.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
27.07.2016	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird in unterschiedliche Sondernutzungen aufgeteilt. Die bauliche Nutzung erfolgt durch die Festsetzung von zweckgebundenen Sondergebieten. Insgesamt handelt es sich um fünf unterschiedliche Gebiete.

Im Sondergebiet SO1 wird ein Greifvogel- und Eulenkamp errichtet, der deutschlandweit der größte seiner Art sein wird. Ziel ist es, den Besuchern die in Deutschland heimischen Greifvögel, Eulen und Geier näher zu bringen. Neben einem Hauptgebäude, beinhaltet der Park Volierenanlagen (Aufenthalt der Tiere), eine Veranstaltungsfläche mit Sitzrängen für Flugaufführungen, einen Imbiss und mehrere Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten verteilt auf dem Gelände. Zusätzlich wird es eine Auffangstation für verletzte und kranke Tiere geben. Im Hauptgebäude werden ein Museum, mehrere Seminar- und Verwaltungsräume sowie zwei Betriebsleiterwohnungen eingerichtet. Aufgrund der schwierigen topographischen Gegebenheiten des Geländes wird das Hauptgebäude auf verschiedenen Ebenen einen Zugang (auch barrierefrei) zur Fläche des Greifvogelparks schaffen.

Die Konzeption und Anlage des Parks basiert hauptsächlich auf dem bereits bestehenden Fußwegenetz. Der Hauptweg soll auf einer Breite von 2,5 m als Rundweg ausgebaut werden. Dieser führt die Besucher des Parks entlang der Volierenanlagen, die aus einer Holzkonstruktion mit Drahtbespannung bestehen. Aufgrund des Schutzes der Tiere gegen das Eindringen von Raubwild (z.B. Marder, Fuchs) müssen die Volieren an den Rändern mit Beton fundamntiert werden. Die Volieren werden jedoch auf das natürliche, vorhandene Gelände aufgesetzt. Der rückseitige Bereich der Volieren ist jeweils durch Überdachungen teilweise geschlossen und dient als Rückzugsort und Wetterschutz für die Tiere. Die Volieren auf den Flst.Nrn. 415, 416/2 und 416 werden an der zu den Gebäuden der Häuserreihe in der Wallfahrtsstraße ausgerichteten Seite, d.h. in Richtung Mischgebiet geschlossen. Die Standorte der Volieren orientieren sich entlang des Höhenverlaufs des Geländes.

Im SO2 besteht bereits ein Hochseilgarten, der nun durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird und die Möglichkeit der Erweiterung im Bestand erhält. Der westliche Teil des SO2 (westlich des Weges) bildet die eigentliche Kletteranlage, indem in einer Höhe von 10 m Holzpodeste und Seilbrücken angelegt werden können. Um den Baumbestand zu schützen, ist explizit festgesetzt, dass die Anlagen bohrungsfrei und rückbaufähig anzubringen sind. Im östlichen Bereich des SO2 gibt es schon ein kleines Gebäude, das als Kassenhäuschen, zur Anmeldung sowie zur Ausgabe und Lagerung der Kletterausrüstung dient. Hier soll die Möglichkeit zur Einrichtung eines Kiosk, eines Imbiss und einer Terrasse gegeben werden, um die Aufenthaltsqualität auch lokal zu steigern.

Die Fläche des SO3 ist heute schon stark touristisch frequentiert, denn auf dieser befindet sich eine große Platzfläche mit überdachter Tribüne. Zudem ist die Fläche nördlich der Gutach der Ausgangspunkt von Spazierwegen durch das Gelände und gehört heute schon zum Rundweg, der die Besucher zu den Wasserfällen führt. Die Stadt veranstaltet auf der Fläche regelmäßig verschiedene Themenmärkte (z.B. Triberger Weihnachtszauber), was auch in Zukunft beibehalten werden soll. Aufgrund

des Wunsches, für Kinder einen attraktiven Aufenthaltsraum zu schaffen, wird hier explizit das Schaffen eines Erlebnis- und Spielbereiches zugelassen. Zudem soll es auch dauerhaft die Möglichkeit geben regionale und heimische Produkte auf der Fläche anzubieten. Als neue Attraktion soll ein Streichelzoo mit den dazugehörigen Gehegen und Stallungen die Funktionen des SO3 abrunden. Die bereits bestehende Tribüne, der Spielplatz und der Platzbereich bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Der Hauptzugang und Kassenbereich zum Gelände (SO4) und somit zu den Triberger Wasserfällen wird im Zuge der Planung ebenfalls zusätzlich planungsrechtlich gesichert. Im Bereich des bestehenden Gebäudes wird ein Baufenster festgesetzt, um eventuelle notwendige Erweiterungen zu ermöglichen (wie beispielsweise Informationszonen, ein Kiosk oder Einzelhandel mit regionalen und heimischen Produkten).

Die Schwarzwaldschänke im SO5 wird ein weiteres gastronomisches Angebot im Gebiet selbst bilden und soll besonders für die Besucher der Triberger Wasserfälle und Spaziergänger ein Anzugspunkt. Durch eine attraktive Freifläche soll die Aufenthaltsqualität vor allem im Sommer gesteigert werden. Die Lage im Westen der Fläche ermöglicht den Zugang zur Schänke über den Parkplatz an der B 500 und kann ebenso dazu beitragen, dass Besucher länger im Gebiet verweilen. Die Erweiterung des gastronomischen Angebotes führt hier zu einer touristischen Aufwertung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Parameter der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Alle festgelegten Werte sind als Höchstwerte festgesetzt, wodurch jeweils die Obergrenzen definiert wurden.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird hier durch die Traufhöhe und die Gebäudehöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird an der Stelle gemessen, an welche die Außenwand die Dachhaut schneidet. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern, flachen und flachgeneigten Dächern gilt der höchste Punkt des Daches nicht als Traufe, sondern als Gebäudehöhe.

Aufgrund der topographischen Besonderheiten des Gebietes, welches von Norden nach Süden stark abfällt ist es in oftmals sinnvoll, die Höhenfestsetzungen über das natürliche Gelände zu bestimmen; was für die Höhe der Kletteranlagen im Hochseilgarten (westlicher Teil des SO2) und für die baulichen Anlagen im SO3 (Spielplatz und Streichelzoo) vorgenommen wurde. Durch Festsetzung der Höhen, die sich auf die Höhe des natürlichen oder bestehenden Geländes beziehen, sind die Bezugspunkte klar und es wird einer zu starken Modellierung des Geländes durch bauliche Anlagen entgegengewirkt. Dazu wird sichergestellt, dass eine Höhenentwicklung stattfindet, die unabhängig von Abgrabungen oder Aufschüttungen bleibt und sich somit optimal in das Geländeprofil sowie in die bereits bestehende Struktur einfügt.

Das Hauptgebäude im SO1 muss einen starken Höhenunterschied überbrücken, um einen Zugang für die Besucher des Greifvogel- und Eulenparks zu schaffen. Insgesamt müssen drei Vollgeschosse ermöglicht werden, was zu einer Traufhöhe von 11,5 m und einer Gebäudehöhe von ca. 18,8 m führt (Höhe des natürlichen Gelän-

des an der untersten Stelle des Gebäudes ist 702,1 m ü. NN). Der Zugang zum Park wird im Westen über das Dachgeschoss ermöglicht. Aufgrund der architektonischen Gestaltung des Gebäudes durch ein für den Schwarzwald typisches Krüppelwalm-dach mit charakteristischen Dachaufbauten müssen Ausnahmen bezüglich der Traufhöhe festgesetzt werden. So darf die Traufhöhe für Dachaufbauten um maximal 3 m überschritten werden. Auf einer Länge von maximal 5 m darf die Traufhöhe auch um 5 m überschritten werden.

Im SO2 westlich des zugehörigen Erschließungsweges sind die Kletteranlagen in den Bäumen befestigt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhen der Bäume und Anlagen, wird hier im Allgemeinen eine Maximalhöhe von 10 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Höhe kann und muss dann für jede Anlage individuell abgemessen werden.

Im SO3 existiert schon eine überdachte Bühnenanlage, die auch für die zukünftige Nutzung des Sondergebietes bestehen bleibt. Deshalb wird die Bestandshöhe der Anlage auch für die anderen im SO3 möglichen Anlagen als Orientierungswert herangezogen, sodass ein einheitliches Bild entsteht. Die maximale Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe wird auf 4,5 m bzw. 6,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der unterste Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Gebäudewand.

Für die Schwarzwaldschänke im SO5 ergeben sich durch die festgesetzte maximale Traufhöhe von 754 m ü. NN und einer maximalen Gebäudehöhe von 757 m ü. NN eine Traufhöhe von 7 m und eine Gebäudehöhe von 10 m (gemessen ab dem natürlichen Gelände, welches an dieser Stelle eine Höhe von 747 m ü. NN aufweist). Auch hier gelten die Ausnahmen bezüglich der Traufhöhen von Dachaufbauten.

Aufgrund dessen, dass das Gebiet schon heute touristisch erschlossen ist und somit durch befestigte Wege vorstrukturiert ist, können einige Höhenfestsetzungen durch Bezug auf den jeweiligen Erschließungsweg getroffen werden, da das Gesamtkonzept maßgeblich auf dem bestehenden Wegenetz basiert. Als unterer Bezugspunkt wird dann die Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges herangezogen. Gemessen wird ab der Mitte der wegzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zum Weg gemessen).

Die Volieren und anderen Nebenanlagen im SO1 werden sich in der Nähe der bestehenden Erschließungswege befinden. Daher bildet der jeweilige Höhenverlauf der Wege den maßgeblichen Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung. Die Volieren dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m erreichen, wobei der Bezugspunkt jeweils die Höhe der Oberkante des zugehörigen Weges ist. Aufgrund der Konstruktion der Anlagen, ist die Festsetzung einer Traufhöhe nicht vorgesehen.

Im östlichen Teil des SO2 (Hochseilgarten) wird, baulich unabhängig von der Kletteranlage, ein kleines Gebäude für die Verwaltung und den Betrieb des Hochseilgartens ermöglicht. Hier wird eine Gebäudehöhe von 3,5 m festgesetzt, was für die angestrebten Nutzungen ausreichend ist. Auch hier wird als Bezugspunkt auf die Oberkante des Erschließungsweges zurückgegriffen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Durch die Grundflächenzahl wird der Anteil des Grundstückes bestimmt, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Grundflächenzahl wird für jedes Sondergebiet individuell festgesetzt, da die zweckgebundenen Nutzungen schon vorab eine relativ klare Versiegelungsabsicht aufzeigen. Für Sondergebiete kann nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 festgesetzt werden. Diese Obergrenze wird außer in einem der fünf Sondergebiete (im SO4) jedoch nicht ausgeschöpft.

Die Zahl der Vollgeschosse wird lediglich für die Schwarzwaldschänke festgesetzt. Alle restlichen Nutzungen sind auch ohne die Festsetzung hinreichend in ihrer Höhe bestimmt.

Im SO1 des Greifvogel- und Eulenparks wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese überbaubare Grundstücksfläche ist notwendig, um die Anlage der zahlreichen Volieren zu ermöglichen, die dem Aufenthalt sowie der Vorschau der Tiere dienen. Hier ist jedoch hervorzuheben, dass die Böden der Volieren nicht betoniert werden, sondern lediglich die Ränder der Volieren, um den Schutz der Tiere vor Füchsen und Mardern zu gewährleisten.

Die niedrigste Grundflächenzahl wird mit 0,1 für den westlichen Teil des SO2 (Hochseilgarten) festgelegt und bezieht sich auf den Bereich, der durch die Kletteranlage belegt wird. Aufgrund der lediglich als Holzkonstruktionen in der Höhe bzw. ohne Fundamente am Boden ausgeführten baulichen Anlagen ist kaum eine Versiegelung notwendig, weshalb hier nur eine zulässige Überbauung von 10 % der Grundstücksfläche festgesetzt ist. Im östlichen Teil des SO2 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht; da hier die Absicht besteht die bauliche Anlage durch eine Terrasse und Imbiss/ Kiosk zu erweitern und das Grundstück nur eine sehr kleine Fläche von rd. 390 qm aufweist.

Das SO3 wird mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 versehen. Diese niedrige Grundflächenzahl reicht aus, um die gewünschten Anlagen zu realisieren sowie die Platzfläche als Raum für Veranstaltungen zu erhalten.

Die höchste Grundflächenzahl, die auch die Obergrenze der BauNVO bzgl. der Sondergebiete ausnutzt, ist mit 0,8 im SO4 (Hauptzugang) zugelassen. Dieser Wert ergibt sich vor allem durch die geringe Größe des Sondergebietes (rd. 720 qm) bei einem verhältnismäßig großen Baufenster, welches notwendig ist, um den Kassenbereich mit den notwendigen Anlagen zu ermöglichen.

Die Schwarzwaldschänke SO5 kommt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 aus, die neben dem Gebäude auch einen großzügigen, eventuell befestigten Außenbereich vorsieht. Dazu ist hier die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

3.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die Zugänglichkeit der Fläche für Betreiber und Mitarbeiter der Hauptnutzungen, Mitarbeiter des Greifvogel- und Eulenparks (SO1) und der Schwarzwaldschänke (SO5) zu gewährleisten, können Stellplätze für den Betreiber der Schwarzwaldschänke bzw. Stellplätze für Mitarbeiter und Betreiber des Greifvogel- und Eulenparks in den Sondergebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dem Gebäudeumbau im SO1 (Greifvogel- und Eulenpark) sollen auf einer privaten Stellplatzfläche ca. 6 Parkplätze geschaffen werden, deren Nutzung jedoch ausschließlich für den Betreiber und die Mitarbeiter des Parks vorgesehen sind und in der Planzeichnung lokalisiert sind.

Die Besucherparkplätze für die Attraktionen des „Naturerlebnis Triberg“ werden wie bereits bisher in der öffentlichen Parkgarage im Stadtzentrum und auf sonstigen öffentlichen Parkplätzen in der Stadt bereitgestellt, von wo aus die Besucher dann fußläufig auf das Gelände kommen. Der bestehende Busparkplatz befindet sich außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 423 an der Wallfahrtstraße.

Der Stellplatzbedarf der anderen Hauptnutzungen wird ebenfalls durch die genannten Parkplätze in der Stadt gedeckt. Da jedoch lediglich ein zusätzlicher Besucherandrang durch den Eulen- und Greifvogelpark als neu hinzukommende Attraktion absehbar ist, und dies zum großen Teil auch Besucher sein werden, die ohnehin schon wegen der Wasserfälle kommen, ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der benötigten Parkplätze durch die anderen Hauptnutzungen nicht erheblich vergrößern wird. Der Stellplatzbedarf wird schon heute außerhalb des Plangebiets gedeckt. Die Stadt plant zudem den Bau eines öffentlichen Parkdecks im Stadtzentrum mit ca. 100 neuen Stellplätzen.

Direkt an das SO3 angrenzend, befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 403/1 eine unbebaute Fläche, die heute schon als Parkplatz genutzt wird. Dies wird im Zuge der Planaufstellung berücksichtigt, weshalb die Fläche in der Planzeichnung ebenso wie die Stellplatzfläche nördlich des SO1 als private Stellplatzfläche festgesetzt wird. Die Fläche gehört zum angrenzenden Gasthof, der jedoch nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört. Die Parkplätze können deshalb nicht zu den benötigten Stellplätzen für die Sondergebiete dazugerechnet werden.

3.4 Grünflächen

Ein Teil der bisherigen Waldflächen (insgesamt rund 5,8 ha), werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung und Freizeit festgesetzt. Auch wenn die Fläche aus Gründen der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten aus dem Waldverbund herausgenommen werden soll (Waldumwandlung), wird eine Sicherung des Waldcharakters angestrebt, was durch die Festsetzungen untermauert wird. So wird vorgesehen, die Fläche lediglich für Nutzungen vorzusehen, die der Erholung dienen (z.B. Anlage von Spazierwegen, Sitzmöbeln). Zudem wird die Ausstockung auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf Wegeverbreiterungen beschränkt. Größere bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen. Bauliche Anlagen wie z.B. Wege, Beleuchtungsanlagen, Sitzbänke, Hinweisschilder sollen dagegen auch in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig sein, sich aber deutlich dem Grüncharakter unterordnen. Die Flächen sollen fortwirtschaftlich bewirtschaftet werden, sodass eine Naturverjüngung gefördert und die Fläche als aufgelockerte Waldrandzone beibehalten wird. Da sich die überbaubaren Grundstücksflächen auf die in der Planzeichnung eingetragenen Bauflächen in den einzelnen Sondergebieten beschränken, wird eine erhebliche bauliche Nutzung der Grünflächen ausgeschlossen. Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind somit keine Bauflächen vorgesehen. Auch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind lediglich in den Sondergebieten zulässig.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfordern entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Kompensation. Zum einen zum Schutz des Ökosystems und zum anderen zum Ausgleich dieses Eingriffes an anderer Stelle.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind deswegen umfangreiche Maßnahmen für das Plangebiet enthalten, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden und somit auch planungsrechtlich abgesichert werden können und den Umweltbelangen in der Planung Rechnung tragen. Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind im beigelegten Umweltbericht des Büros Eberhard und Partner aus Konstanz detailliert erläutert beschrieben und begründet. Dieser definiert innerhalb des Geltungsbereichs die Maßnahmen 1 bis 10 und 16, die sich auch in den Bauvorschriften wiederfinden. Hier werden die Oberpunkte der Maßnahmen (M), die in den planungsrechtlichen Festsetzungen integriert wurden lediglich aufgezählt. Die Maßnahme zu den Einschränkungen für die Greifvogelflugschauen (Maßnahme 16 im Umweltbericht) wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

- Vorkehrungen zum Schutz der Gutach (M1),
- Sicherung und Pflege vorhandener Biotope und der vorhandenen Bachabschnitte (M2),
- Erhalt des Waldcharakters im Bereich der Grünflächen (M3),
- Erhalt landschaftsbildprägender Baumbestände (M3),
- Landschaftsschonende und landschaftsangepasste Bauweise (M3),
- Regenwasserbewirtschaftung (M4),
- Versickerung von Oberflächenwasser (M5),
- Aufbau innerer Waldränder (M6),
- Verwendung von fledermaus- und insektenschonender Außenbeleuchtung (M7),
- Eingrünung der Naturerlebniseinrichtungen (M8),
- Schaffen neuer Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel (M9),
- Naturnahe Sicherungsbauweisen (M10).

Des Weiteren sind zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig. Die Stellplätze, die im Plangebiet zulässig sind müssen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden, um eine lokale Versickerung zu unterstützen sowie den Versiegelungsgrad zu beschränken. Gleiches gilt grundsätzlich für die Fuß- und Fahrwege. Nur im SO1, wo eher eine starke Frequentierung zu erwarten ist, können bituminös gebundene Wegedecken angelegt werden, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann, wurden auch außerhalb der Flächen Maßnahmen erarbeitet (Maßnahmen 11 bis 15 im Umweltbericht), die im Umweltbericht beschrieben werden. Es handelt sich hier um folgende Maßnahmen:

- Optimierung der Mosenbachaue (M11),
- Auflichtung von Wollsackgranit-Felsgruppen (M12),
- Auflichtung von Felsgruppen am Kohlplatzweg (M13),
- Ausweisung von Habitatbaumgruppen (M14),
- Waldumbau im Bereich der Prisenbachaue (M15).

Zur rechtlichen Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde bereits im April 2015 eine städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Schwarzwald-Baar-Kreis, der Stadt Triberg und dem Kreisforstamt abgeschlossen. Hierzu wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu der Naturattraktion der Wasserfälle aus, weshalb der Naturraum eine herausragende Rolle im Plangebiet einnimmt. Aus diesem Grund beziehen sich die Festsetzungen auch auf den Erhalt des bestehenden Ökosystems, was insbesondere die Gewässer (Gutach und Bergsee), die Biotope, Naturdenkmale sowie die Habitatbäume betreffen. Die Festsetzungen sehen vor, dass diese zu erhalten und zu pflegen sind.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Die Festsetzung der Dachformen bestimmt wesentlich das örtliche Erscheinungsbild und ist für jedes Sondergebiet und somit jede Nutzung individuell in der Planzeichnung (SO2 bis SO5) oder in den textlichen Festsetzungen (SO1) festgehalten.

Für das Hauptgebäude im SO1 werden die für den Schwarzwald typischen Dachformen festgesetzt (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer). Flachdächer und Pultdächer werden hingegen ausgeschlossen, da sich dies nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würde. Die Dachneigung ist zwischen 35° - 60° möglich, wodurch ein baulicher Gestaltungsspielraum entsteht, der optisch keine Unstimmigkeiten hervorruft. Für die Volieren und Nebenanlagen im SO1 werden hingegen alle Dachformen zugelassen, da diese individuell an die Bedürfnisse der Tiere angepasst werden sollten und eine Sonderform der baulichen Anlage darstellen. Es sind also auch flache Dächer und Pultdächer möglich.

Für das SO2 werden alle zur Verfügung gestellten Dachformen zugelassen, da die bauliche Anlage östlich des Erschließungsweges mit einer maximalen Höhe von 3,5 m nur geringfügig in Erscheinung tritt und nicht von anderen Gebäuden umgeben ist, die schon vorab ein bestimmtes Erscheinungsbild definieren. Dadurch ist bei der baulichen Gestaltung der größtmögliche Spielraum gegeben.

Die eher kleinen baulichen Anlagen, die im SO3 insbesondere als Stände, Stallungen oder Bühnenanlage benannt sind, sollten ebenfalls die Möglichkeit haben, neben den typischen Dachformen der Schwarzwaldsiedlungen auch flachgeneigte Dachformen zu nutzen.

Im SO4, dem Hauptzugang, werden alle Formen flacher und flachgeneigter Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° ausgeschlossen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die baulichen Anlagen im Eingangsbereich eine der typischen Dachformen des Schwarzwaldhauses erhalten (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°).

Die Schwarzwaldschänke soll sich, wie die Bezeichnung schon sagt, ebenfalls dem typischen Schwarzwaldhaus widerspiegeln. Auch hier sind lediglich Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig.

Die Festsetzung der Farbe für die Dacheindeckung gewährleistet, dass die Anlagen farblich nicht aus dem Gesamtbild der Anlagen heraustreten. Die Möglichkeit zur Begrünung der Dachflächen unterstützt hingegen die weitere Eingrünung des Gebiets, die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers sowie eine Anpassung an die natürliche Umwelt.

4.2 Werbeanlagen

Um den Betreibern die Möglichkeit zu geben, auf die verschiedenen Attraktionen im Plangebiet aufmerksam zu machen, werden Werbeanlagen bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 2,0 m² im gesamten Plangebiet, also auch in den Grünflächen zugelassen. Um den natürlichen Charakter des Gebietes zu wahren, werden selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen ausgeschlossen. Durch die Beschränkung wird einer Überfrachtung des Areals mit Werbeanlagen entgegengewirkt.

In den Sondergebieten an der Stätte der Leistung kann die Werbefläche auf 5,0 m² vergrößert werden, um die Aufmerksamkeit der Besucher zu erreichen. Kleinere Informationstafeln und Wegweiser entlang der Fußwege sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die bestehende Satzung der Stadt Triberg über Werbeanlagen und Automaten vom 03.07.2006 gilt darüber hinaus.

4.3 Niederspannungsfreileitungen

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen. Entsprechende Netze sind als Kabelnetze durchzuführen. Zudem kann durch das Verbot eine Gefährdung für die zur Flugschau frei fliegenden Vögel der Falknerei minimiert werden.

4.4 Niederschlagswasser

Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser kann ohne Probleme in die Gutach oder in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zisternen sind jedoch zugelassen, sodass Brauchwasser genutzt werden kann.

5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden während des Planungsprozesses in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Der beiliegende Umweltbericht, der integraler Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist, wurde durch das Büro Eberhard und Partner aus Konstanz erarbeitet.

6 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Entlang der B500 befindet sich direkt angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Altablagerung „Aufschüttung Scheffelparkplatz“. Auch wenn sich die Fläche nicht mehr im Plangebiet befindet, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass eine Neubewertung der Fläche erforderlich wird, sobald es zu Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche bzw. zu einer Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsiegelung) dieser kommt. Des Weiteren dürfen Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Parkplatzfläche ist in der Planzeichnung, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingezeichnet.

7 IMMISSIONEN

Aufgrund bereits bestehender Lärmquellen, wie beispielsweise der Verkehr auf der B 500 und das Rauschen der Gutach ist das Plangebiet durch Lärm vorbelastet. Die von Einrichtungen im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen wurden schon 2010 durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros Fichtner aufbereitet, in der alle in den Sondergebieten zulässigen und emissionsrelevanten Hauptnutzungen (Greifvogel- und Eulenpark, Spielbereich und Streichelzoo, Schwarzwaldschänke) betrachtet wurden. Inzwischen haben sich insbesondere im Bereich des geplanten Greifvogelparks (SO 1) einige Rahmenbedingungen geändert. Daher wurde durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom Mai 2016, die die Immissionen anhand der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die von den Einrichtungen im Plangebiet ausgehenden Lärmeinwirkungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei Beachtung der in den Gutachten genannten Maßgaben an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte „tags“ der Freizeitlärmrichtlinie von 45 dB(A) können auch im kritischen Immissionsort des obersten Klinikgeschosses eingehalten werden. Auch bei allen anderen Immissionsorten (insbesondere auch bei dem Wohngebäude Wallfahrtsstraße 13) werden bei Beachtung der Auflagen die Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten. Unter Berücksichtigung der in den Gutachten genannten Maßgaben ist deshalb davon auszugehen, dass die Konflikte zwischen der Wohnnutzung/Kliniknutzung und den Sondergebietsnutzungen bewältigt werden. Die Beachtung der in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Rahmenbedingungen und der dort genannten Auflagen bzw. Maßgaben für den geplanten Greifvogelpark im SO 1 wird durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, der vor dem Satzungsbeschluss mit dem Investor abgeschlossen wird. Hierzu gehört u.a.:

- Im Greifvogel- und Eulencamp finden maximal 2 Flugvorführungen pro Tag statt; keine der Vorführungen darf innerhalb der Ruhezeit stattfinden (d. h. insbesondere nicht an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr).
- Die Boxen der Beschallungsanlage der Tribüne sind geeignet auszurichten.
- Die Belieferung des Betriebsgebäudes in SO1 erfolgt ausschließlich an Werktagen zwischen 8.00 und 20.00 Uhr.
- Des Weiteren sind die Volieren, die zur Wohnbebauung einen geringeren Abstand als 22 m aufweisen in Richtung der Wohnbebauung geschlossen auszuführen.

Zu den Einzelheiten des Lärmschutzkonzeptes wird auf die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom Mai 2016 verwiesen.

8 KENNZIFFERN

Geltungsbereich	ca. 11,4 ha
Sondergebietsflächen	ca. 3,4 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 6,4 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,1 ha
Gewässerflächen	ca. 0,5 ha

9 BODENORDNUNG

Das Bebauungsplanverfahren erfordert keine Bodenordnungsmaßnahmen.

10 KOSTEN

Die Kosten für den Bebauungsplan werden von der Stadt Triberg getragen. Das Vorhaben im Sondergebiet SO1 Greifvogel- und Eulencamp wird durch einen Investor finanziert.

Stadt Triberg, den 20.09.2016


Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser