

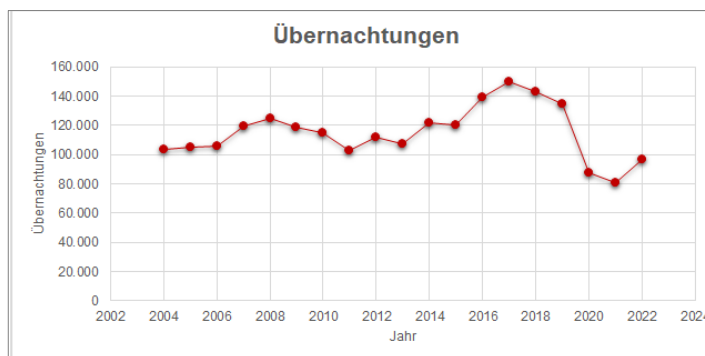
INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN & ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
4	UMWELTBERICHT	7
5	ARTENSCHUTZ	7
6	BODENORDNUNG	7
7	KOSTEN	7
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Stadt Triberg stellt der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor dar. Zwar sind die Übernachtungszahlen aufgrund der Coronapandemie 2020/2021 gegenüber 2019 stark eingebrochen. Die aktuellen Übernachtungszahlen aus dem Jahr 2022 deuten jedoch an, dass mit dem Ende der Pandemie langsam wieder ein ansteigender Trend bei den Übernachtungen in der Stadt verzeichnet werden kann. Und dass trotz der insgesamt sinkenden Anzahl der Beherbergungsbetriebe, die in Triberg seit 2004 von 21 auf 13 Betriebe im letzten Statistikjahr 2022 gesunken sind¹.



Zahl der Übernachtungen in der Stadt Triberg von 2004 bis 2022, Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2024, <https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS326060>. Letzter Zugriff: 08.02.2024

konnten in Baden-Württemberg 2022 rund 15,5% mehr Übernachtungen gemeldet werden als vor Beginn der Coronapandemie. Auch Campingangebote konnten gegenüber 2019 ein deutliches Plus von 8,4 % verzeichnen³.

Der Betreiber des traditionsreichen Gasthaus Staude (s. nebenstehende Abbildung) möchte zur langfristigen Sicherung des Betriebs das eigene Angebot entsprechend der aktuellen Nachfragen ausbauen und diversifizieren. Hierzu wurde der Stadt bereits ein Konzept vorgelegt, welches eine Erweiterung des Gasthauses um bis zu neun „Chalets“ und 12 Stellplätze für Wohnmobile vorsieht.



Gasthaus Staude, Quelle: faktorgruen 2023

- 1 vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2024): Beherbergung im Reiseverkehr seit 1984. <https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS326060>. Letzter Zugriff: 08.02.2024
- 2 vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2024): Pressemitteilung 07/2024. <http://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2024007>. Letzter Zugriff: 08.02.2024
- 3 vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2023): Pressemitteilung 36/2023. <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2023036>. Letzter Zugriff: 08.02.2024

Das Gasthaus liegt im Außenbereich, weshalb zur Ermöglichung einer baulichen Erweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist. Der Bebauungsplan „Feriendorf Gasthaus Staude“ verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke:

- Sicherung des Bestands und von Erweiterungsmöglichkeiten eines seit Jahrzehnten bestehenden Tourismusbetriebs der Stadt Triberg
- Stärkung der Stadt Triberg als attraktiven Standort für (naturnahe) touristische Nutzungen
- Ermöglichung einer Anpassung des touristischen Angebots an aktuelle Nachfrage-trends
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Berücksichtigung und Erhaltung des sensiblen und wertvollen Naturraumes

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB mit einer vollständigen Umweltprüfung. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Raumschaft Triberg größtenteils als landwirtschaftliche Fläche sowie Waldfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen punktuell geändert werden. Dies erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Raumschaft Triberg.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km nordöstlich von Triberg in exponierter Lage auf 900 m Höhe und ist umgeben von Wäldern und Feldern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,53 ha.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch Wald begrenzt und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wiesenflächen. Nordöstlich sowie südlich grenzt die Staudenstraße an das Gebiet an. Heute befinden sich im Plangebiet das Gasthaus Staude mit seinen Nebenanlagen, landwirtschaftliche Flächen sowie unbebaute Wiesenflächen.



Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: © LUBW, LGL; © 2023 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Raumschaft Triberg aus dem Jahr 1983 stellt für die betroffene Fläche überwiegend landwirtschaftliche Fläche und für einen kleinen Teil im Westen Waldfläche dar (siehe unten). Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Rahmen der 19. FNP-Änderung punktuell geändert.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP des GVV Raumschaft Triberg (ohne Maßstab, Geltungsbereich des BPL in Rot)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Feriendorf Gasthaus Staude“ gem. § 2 (1) BauGB

___.__.2024

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Feriendorf Gasthaus Staude“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen

___.__.2024

KURZBEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
___.__.2024 bis ___.__.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.2024 mit Frist bis ___.__.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
___.__.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Feriendorf Gasthaus Staude“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
___.__.2024 bis ___.__.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.2024 mit Frist bis ___.__.2024	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Feriendorf Gasthaus Staude“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Gasthaus Staude hat in Triberg bereits eine lange Tradition und wurde erstmals im 15. Jahrhundert erwähnt. Seit 1870 und damit seit über 150 Jahren befindet sich der Hof im Familienbesitz und hat sich im Laufe der Jahre zu einem etablierten Hotel und Restaurant entwickelt. Das bestehende Gasthaus verfügt über 11 Zimmer, die erst im Jahr 2022 vollständig renoviert und modernisiert wurden. Im ebenfalls modernisierten Restaurant finden darüber hinaus bis zu 60 Gäste im Innenraum und bis zu 40 Gäste auf der großzügigen Terrasse Platz. Für die Hotelgäste steht im Garten ein Saunagebäude zur Verfügung.

Mit der Coronapandemie hat sich auch die Tourismusbranche verändert: so sind Campingplätze inzwischen populärer als vor der Pandemie. Die Hotellerie verzeichnete hingegen immer noch 4,2% weniger Übernachtungen als vier Jahre zuvor⁴.

Der Familienbetrieb möchte sich nach der Coronapandemie zukünftig breiter aufstellen und hat zur langfristigen Sicherung des Gasthauses Überlegungen zur Diversifizierung des Angebots am Standort angestellt. Entstanden ist ein Konzept, welches Ferienhäuschen und Wohnmobilstellplätze berücksichtigt. Beide Nutzungen sollen an das zentrale Gasthofgebäude angebunden sein. Geplant ist die Errichtung von neun Ferienchalets

4 vgl. Zweites Deutsches Fernsehen (ZDF) (2024): Nach Corona-Einbruch. Tourismus-Branche in Deutschland erholt sich. <https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/tourismus-deutschland-corona-100.html>. Letzter Zugriff: 14.02.2024

auf der nördlich des Gasthauses gelegenen Wiesenfläche und von 12 Wohnmobilstellplätzen entlang der Staudenstraße im Nordosten.

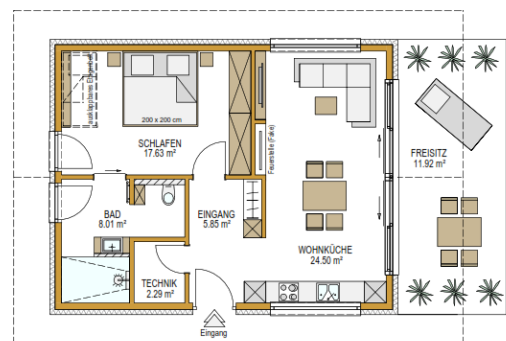


Konzept zur Erweiterung des Angebots im Gasthaus Staude, Quelle: Team Planwerk 2023

Die Chalets sollen jeweils Platz für zwei bis vier bzw. für vier bis acht Personen bieten. Zudem sollen alle Chalets über eine eigene Kochnische verfügen, um den Gästen eine Selbstversorgung zu ermöglichen. Dadurch kann insbesondere für Familien und größere Gruppen ein neues Angebot am Standort erschlossen werden. Die Erschließung der Chalets wird über barrierefreie Fußwege sichergestellt. Eine Autoerschließung ist nicht geplant. Die Gebäude sollen eingeschossig realisiert und mit typischen Schwarzwalddächern ausgestattet werden, um eine Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum sicherzustellen.



Perspektive eines Chalets für 2 bis 4 Personen



Grundriss eines Chalets für 2 bis 4 Personen, Quelle: Team Planwerk 2023

Mit den 12 Wohnmobilstellplätzen kann das Gasthaus der hohen Nachfrage nach Campingmöglichkeiten im Schwarzwald gerecht werden. Die Stellplätze sollen so

ausgestattet werden, dass sich die Gäste mit Strom und Wasser versorgen können. Je nach Entwicklung des Angebots ist auch die Errichtung eines zusätzlichen Sanitärgebäudes sowie von einem Camper-Service (Toilettenentleerung, Abwasser) denkbar.

Durch beide Nutzungen werden auch für das Restaurant des Gasthauses Synergieeffekte erwartet. Mit den beiden Erweiterungsangeboten möchte der Familienbetrieb ein zukunftsfähiges und „krisenfestes“ Tourismuskonzept umsetzen und damit den langfristigen Fortbestand des Gasthauses sichern.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN & ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Begründung der einzelnen Festsetzungen *folgt zur Offenlage*.

4 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert zusammen mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird durch das Büro faktorgruen aus Rottweil erarbeitet. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden während des Planungsprozesses soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

5 ARTENSCHUTZ

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits eine erste artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro faktorgruen aus Rottweil erstellt. In dieser ersten Prüfung wurde untersucht, ob im Plangebiet mit einem Vorkommen relevanter Arten gerechnet werden muss und artenschutzrechtliche Konflikte eintreten könnten.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte noch nicht hinreichend konkret ausgeschlossen werden können und aus diesem Grund eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Amphibien durchzuführen ist. Dies wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans entsprechend durchgeführt und erforderliche Maßnahmen in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Relevanzprüfung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei (Stand: 14.02.2024).

6 BODENORDNUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7 KOSTEN

Mit den Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Kostenverteilung der Planungskosten geschlossen

KURZBEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

SO1 „Feriendorf Gasthaus Staude - Gasthaus“	4.998 m ²
SO2 „Feriendorf Gasthaus Staude - Chalets“	8.025 m ²
SO3 „Feriendorf Gasthaus Staude - Wohnmobilstellplätze“	1.966 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz)	305 m ²
Summe / Geltungsbereich	15.294 m²

Triberg, den

Bürgermeister
Dr. Gallus Strobel

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Triberg, den

Bürgermeister
Dr. Gallus Strobel

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 _____.

Triberg, den

Bürgermeister
Dr. Gallus Strobel