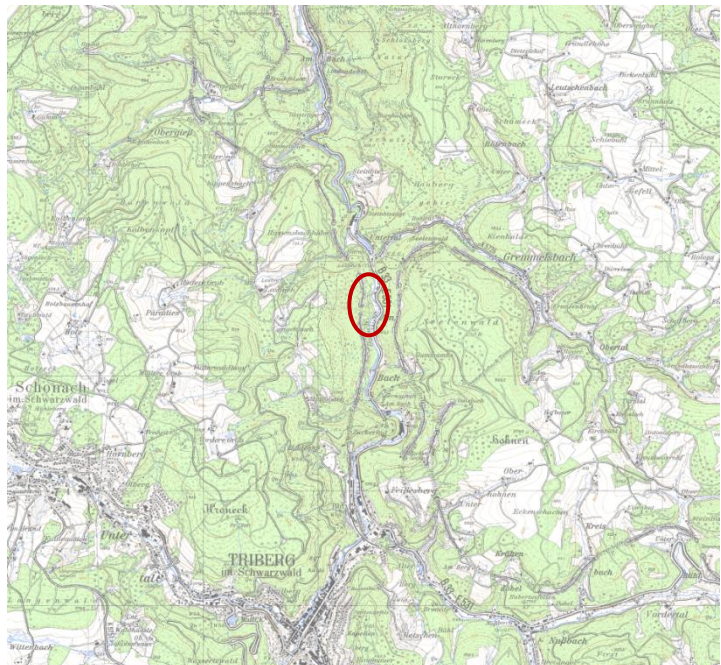


Gemeindeverwaltungsverband
„Raumschaft Triberg“
(Schwarzwald-Baar-Kreis)

13. punktuelle Änderung
des Flächennutzungsplans
(Stadt Triberg)

Cover
Deckblatt
Begründung
Umweltbericht

Stand: 09.07.2020
Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS	2
3	VORHABENSKONZEPTION	3
4	VERFAHREN.....	4
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RAUMORDNERISCHE BELANGE	5
6	INHALTE DER 13. FNP-ÄNDERUNG.....	6
6.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
6.2	Planzeichnerische Darstellung	7
6.3	Flächenbilanz.....	8
7	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	9
8	UMWELTBELANGE	9
8.1	Umweltbericht	9
8.2	Belange der Forstwirtschaft.....	10
8.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	10

1 ALLGEMEINES

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband „Raumschaft Triberg“ (Schwarzwald-Baar-Kreis) umfasst die Stadt Triberg, die Gemeinde Schönwald sowie die Gemeinde Schonach. Zwischenzeitlich gab es bereits 12 punktuelle Änderungen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Bereich „Haus der 1000 Uhren“ an der B33 nördlich von Triberg samt dem bewaldeten Hangbereich westlich der Gutach bis zum Göttlerwanderweg. Das Areal befindet sich innerhalb der Gemarkung Triberg-Gremmelsbach.

Um das Gelände rund um das „Haus der 1000 Uhren“ nachhaltig umzugestalten, plant der Eigentümer die Errichtung eines Themenparks mit dem Namen „Kuckuckland Schwarzwald“. Ziel des Parks soll die Präsentation des traditionellen Uhrenhandwerks sein. Historische Elemente sowie aktuelle Techniken aus der Gegenwart sollen den Besuchern auf eine interaktive Art und Weise erlebbar gemacht werden. Das Vorhaben sieht hierfür vor, westlich der Gutach, innerhalb des Hangbereichs, kleine Häusschen zu errichten, die sich mit ihrem Design an „Schwarzwaldhäusern“ bzw. Kuckucksuhren orientieren und in welchen verschiedene Themenschwerpunkte gezeigt werden. Eine attraktive und naturnahe Gestaltung des Parks steht dabei im Fokus. Dazu wurde durch den Bauherren bereits eine Vorhabenkonzeption vorgelegt. Diese wird als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan und die hier vorliegende 13. FNP-Änderung dienen.

Das Projekt trägt als wichtige Ergänzung der touristischen Infrastruktur dazu bei, den Schwarzwald als attraktives Urlaubsziel zu erhalten. Bestehende Arbeitsplätze in der Tourismusbranche können erhalten und gleichzeitig neue geschaffen werden. Der Themenpark soll ganzjährig geöffnet haben, sodass sich die Erweiterung der Tourismusbranche in Triberg nicht nur auf ein saisonales Angebot beschränkt.

Die Stadt Triberg will das Vorhaben unterstützen und daher die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die entsprechenden Bauleitplanverfahren durchführen.

Der Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden. Für beide Verfahren wird ein Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der B33, etwa 2,0 km nördlich des Ortsausgangs von Triberg auf der Gemarkung Triberg-Gremmelsbach. Im Westen schließen sich Waldflächen an das Plangebiet an. Begrenzt wird das Gebiet dort durch den Göttlerwanderweg. Im Osten begrenzt die B33 den Änderungsbereich.

Der Geltungsbereich der Änderung beträgt etwa 1,54 ha.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

Der Änderungsbereich ist topographisch stark ausgeprägt: die bestehenden Gebäude des „Haus der 1000 Uhren“ befinden sich in einer Tallage direkt an der Gutach und an der B33. Das Gelände ist dort recht eben und steigt im Osten sowie im Westen anschließend steil an. Im Bereich der Hanglagen wird das Plangebiet durch markante Felsformationen geprägt. Neben dem „Haus der 1000 Uhren“ befinden sich noch ein weiteres Gebäude sowie die erforderlichen Stellplatzflächen innerhalb des Änderungsbereichs.

3 VORHABENSKONZEPTION

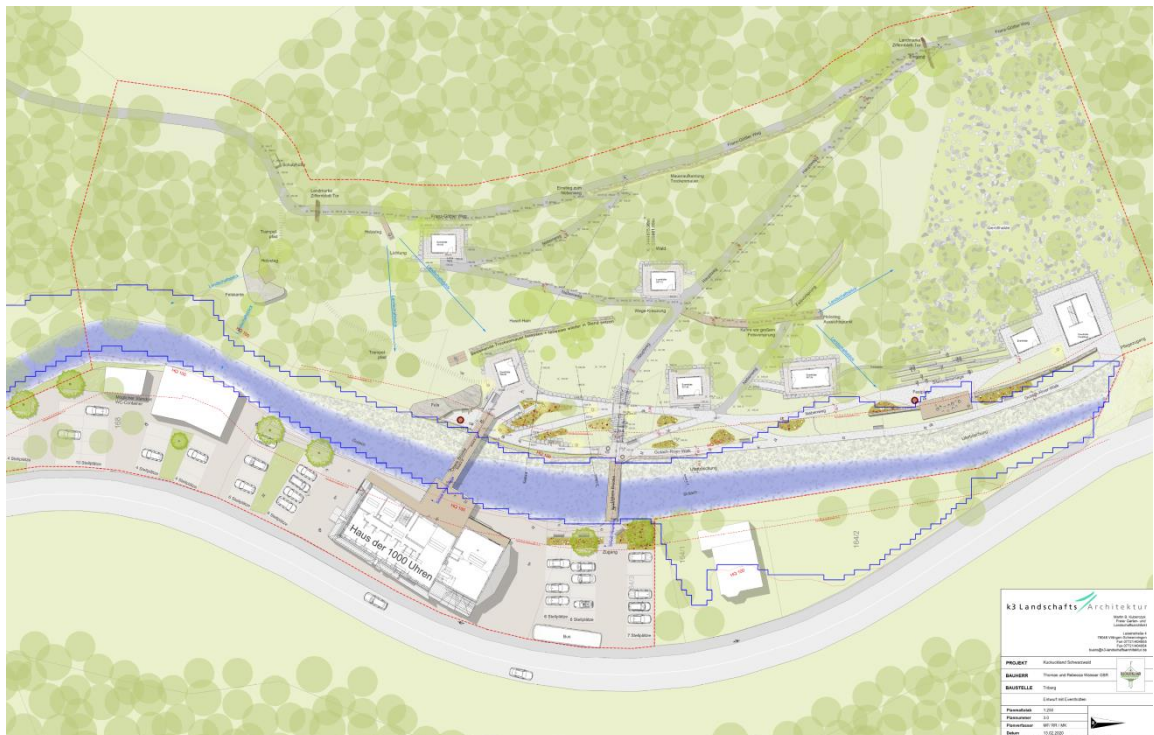
Das Projekt „Kuckuckland Schwarzwald“ sieht die Entwicklung eines Themenparks vor, der die Tradition des Schwarzwaldes, die Kuckucksuhr sowie das Handwerk erlebbar machen soll. Um dies anschaulich und attraktiv umzusetzen ist der Bau von kleinen Häusschen geplant, die dem Aussehen und dem Charakter einer Kuckucksuhr und deren Elementen entsprechen sollen.

Das zur Verfügung stehende Gebiet ist in der Vergangenheit bereits als Fest- und Veranstaltungsfläche genutzt worden. Aktuell dient die Fläche teilweise als Park und Garten für die Hotelgäste des benachbarten Gasthauses.

Der Themenpark wird von zwei Brücken über die Gutach erschlossen. Diese sind bereits gebaut und verbinden die bestehenden Gebäude an der östlichen Uferseite mit dem geplanten Parkgelände.

Das vorhandene Wegsystem erschließt die Fläche bereits teilweise. Durch die Nutzung und Integrierung in das Konzept wird dieses entsprechend erweitert und erneuert (vgl. Lageplan). Hierdurch können die Attraktionspunkte möglichst barrierefrei zugänglich gemacht und die baulichen Eingriffe im Hangbereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Entlang der Wege werden die begehbaren Schwarzwaldhäuser entwickelt. Darüber hinaus ist ein Festplatz mit Stufenanlage geplant. Weitere Präsentationsflächen sollen im Uferbereich der Gutach installiert werden.

Zusammengefasst ist Ziel des Erlebnisparks „Kuckuckland Schwarzwald“ den BesucherInnen einen Einblick in das Handwerk der Kuckucksuhren–Herstellung und damit in eine historisch wertvolle Tradition des Schwarzwaldes anzubieten. Die Aufenthaltsqualität wird durch Sitzgelegenheiten und Aussichtsmöglichkeiten gewährleistet. Insgesamt erhofft sich die Stadt durch Unterstützung des Vorhabens eine nachhaltige Erweiterung und Attraktivierung des touristischen Angebotes in der Region.



Lageplan, Quelle: K3 – Landschaftsarchitektur 2020

4 VERFAHREN

Der Gemeindeverwaltungsverband „Raumschaft Triberg“ wurde im Jahr 1972 zwischen der Stadt Triberg und der Gemeinde Schönwald gegründet. Die Gemeinde Schonach trat dem Verband im Jahr 1975 bei. Der Gemeindeverwaltungsverband erfüllt auch Aufgaben im Bereich Planung und Bauen, worunter der gemeinsame Flächennutzungsplan fällt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren gab es bereits zahlreiche punktuelle Änderungen des Plans. Die Änderung zur Entwicklung des „Kuckuckland Schwarzwald“ wird die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans darstellen. Hierzu wird ein zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Verfahrensdaten der 13. FNP-Änderung:

20.07.2020 Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB). Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
____.____.____	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Offenlage (§ 3 (2) BauGB)
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
____.____.____	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

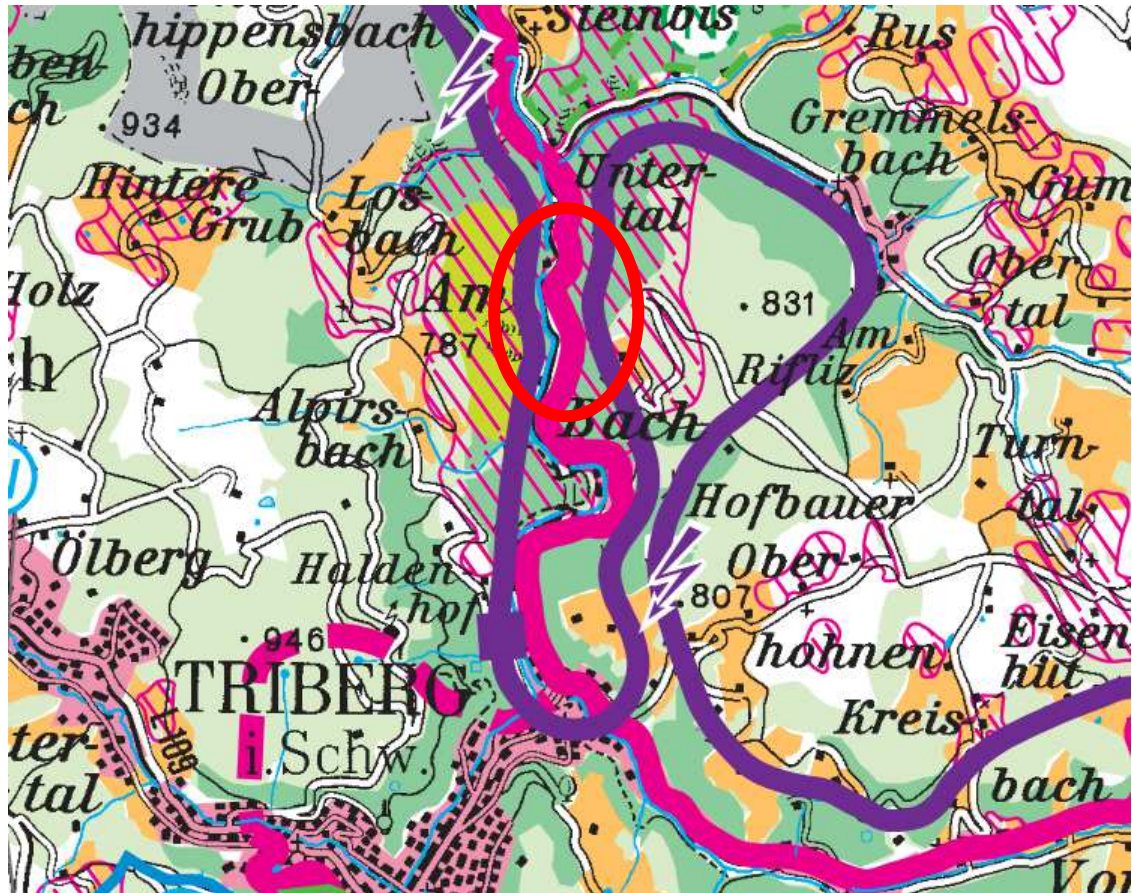
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RAUMORDNERISCHE BELANGE

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Da das Gebiet bereits durch die bestehende Nutzung touristisch vorgeprägt ist, geht die Stadt Triberg grundsätzlich davon aus, dass dies im Einklang mit dem Regionalplan steht.

Im Regionalplan ist als Grundsatz für die Stadt festgehalten, diese als touristisches Zentrum weiterzuentwickeln (Plansatz (PS) 2.6). Das geplante Vorhaben trägt dazu bei, die Attraktivität als touristisches Ziel weiter zu steigern. In der Raumnutzungskarte ist für den Planbereich jedoch auch großräumig ein Biotop (PS 3.2.1) dargestellt. Im Rahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen auf Ebene des Bauungsplans müssen Maßnahmen definiert werden, um die wertvollen naturräumlichen Bereiche entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass der bereits touristisch genutzte Bereich bis hoch zu den Bahnflächen im Rahmen der Maßstäblichkeit des Regionalplans von dem großräumigen naturräumlichen Ziel nicht vollumfänglich betroffen ist.

Im Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) sowie im Kartendienst des Geoportals Baden-Württemberg befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs ein Waldbiotop (Geröllhalden S Untertal) und Flächen, die als Bodenschutzwald sowie Erholungswald (Stufe 1b) kartiert sind. Der Eingriff in diese Bereiche soll so stattfinden, dass diese Funktionen nach wie vor erhalten bleiben. Die touristische Nutzung soll in den Naturraum eingebunden werden. Auf der Ebene des Bauungsplans werden die baulichen Nutzungen weiter konkretisiert, um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

6 INHALTE DER 13. FNP-ÄNDERUNG

6.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Änderungsbereich überwiegend als Flächen für die Forstwirtschaft dar. Im bebauten Bereich westlich der Gutach sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt des wirksamen FNP mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

6.2 Planzeichnerische Darstellung

Der Planung des „Kuckuckland Triberg“ liegt bereits ein konkretes Konzept zugrunde, welches für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan als Grundlage herangezogen wird.

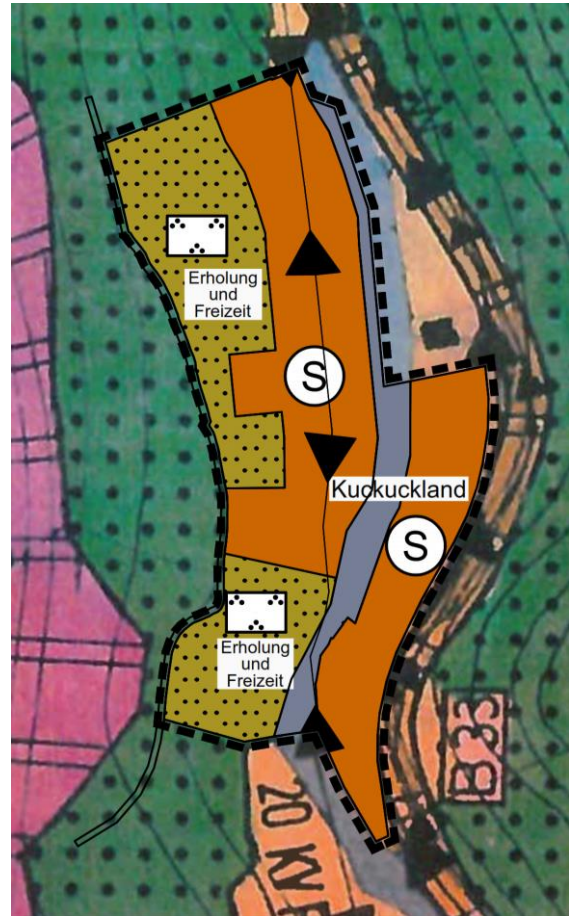
Zur planungsrechtlichen Vorbereitung auf FNP-Ebene sollen die baulich genutzten Bereiche im Deckblatt als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kuckuckland“ dargestellt werden. Die umliegenden Waldflächen werden im Rahmen einer Waldumwandlung aus dem Waldverbund herausgenommen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Waldfunktionen in diesem Bereich komplett verloren gehen. Es ist nach wie vor vorgesehen, die charakteristischen Waldbereiche zu erhalten, die Bewirtschaftung jedoch so anzupassen, dass die Abstände zu den baulichen Anlagen eingehalten werden können, um eine sichere touristische Nutzung zu gewährleisten.

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg erfolgt durch ein sog. Deckblatt, das auf den Originalplan des Flächennutzungsplans aufgebracht wird. Die in nachfolgender Tabelle aufgezeigte Flächenbilanz ergibt sich aus den Veränderungen der Flächendarstellungen zwischen dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem Deckblatt der 13. Änderung.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der vorherigen Darstellung mit der zukünftigen Darstellung veranschaulicht die wesentlichen Veränderungen nochmals zeichnerisch.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Deckblatt der 13. FNP-Änderung (Stand: Frühzeitige Beteiligung)

6.3 Flächenbilanz

Die Bilanzierung der Änderung zeigt konkret, wie sich die Änderungen auf die verschiedenen Bodennutzungen im Geltungsbereich der Änderung auswirken und zeigen dazu annäherungsweise die rechnerischen Flächenverluste bzw. Flächengewinne.

Hinsichtlich der Gewässerflächen der Gutach wurde die aktuelle Katastergrundlage als Abgrenzung genommen, weshalb sich die Gewässerfläche gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan leicht verkleinert.

	FNP wirksam	FNP-Änderung	
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,56 ha	-	- 0,56 ha
Sonderbauflächen	-	ca. 0,83 ha	+ 0,83 ha
Grünflächen	-	ca. 0,56 ha	+ 0,56 ha
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 0,80 ha	-	- 0,80 ha
Gewässerflächen	ca. 0,18 ha	ca. 0,15 ha	- 0,03 ha
Gesamt	ca. 1,54 ha	ca. 1,54 ha	

7 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN



Historisches Foto vom „Haus der 1000 Uhren“,
Quelle: Familie Weisser

Die Standortwahl würdigt die bisherige Bedeutung und Nutzung des Standortes „Haus der 1000 Uhren“. Hierbei handelt es sich um ein Familienunternehmen, welches sich bereits in der fünften Generation befindet. Damit blickt die Firma Weisser auf eine über 100-jährige Tradition zurück und zählt zu den führenden Unternehmen in der Region, wenn es um das Handwerk der Schwarzwalduhren geht. Durch die nun vorliegende Planung soll der Bereich touristisch weiterentwickelt und dadurch auch nachhaltig wiederbelebt werden. Dies stellt ein grundlegendes Planungsziel dar.

Die Erschließung ist bereits gegeben und bestehende Infrastrukturen können weiter genutzt werden. Die Nutzung als Themenpark ist zudem abhängig von der direkten Nähe zum Haus der 1000 Uhren. Die Wahl eines alternativen Standorts für diese Nutzung ist somit nicht möglich.

Aufgrund der oben genannten Standorthistorie erübrigt sich eine intensive Standortalternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wurde vom Büro Eberhard und Partner, Konstanz, erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

8.2 Belange der Forstwirtschaft

Zur Realisierung der Vorhabenkonzeption müssen forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, da ansonsten der nach der Landesbauordnung erforderliche Waldabstand nicht eingehalten werden kann bzw. für die Nutzung Bauflächen geschaffen werden müssen. Für die in Anspruch genommenen Flächen wird im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt.

Für den Eingriff werden auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, sodass die Inanspruchnahme kompensiert werden kann, ohne dass negative Folgen des Flächenverlusts verbleiben.

8.3 Belange der Wasserwirtschaft

Da das Plangebiet unmittelbar an die Gutach grenzt, sind auch wasserwirtschaftliche Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von großer Bedeutung.

Die vorliegende Planung ist dabei mit Eingriffen in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) verbunden. Diese Eingriffe sind gem. des Wasserhaushaltsgesetzes WHG eigentlich nicht zulässig („in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt“, vgl § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Aufgrund des Umstands, dass damit grundsätzlich von einem Planungsverbot in diesem Bereich auszugehen ist, wurde durch das Büro Zink eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt, um herauszufinden, ob die Darstellung des Überschwemmungsgebiets mit den aktuellen Messungen übereinstimmt.

Dazu hat das Büro eine terrestrische Vermessung des Maßnahmenbereiches sowie der Uferbereiche entlang des Haus der Uhren vorgenommen. Der Vergleich zwischen den Vermessungsaufnahmen, welche im Zuge der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durchgeführt worden sind und den neuen Vermessungsaufnahmen von Zink Ingenieure zeigten insgesamt eine gute Übereinstimmung. Gleichzeitig konnte dargestellt werden, dass es zwischenzeitlich im westlichen Uferbereich zu Veränderungen hinsichtlich der Retentionsvolumina und der Überflutungsflächen gekommen ist. Die Veränderungen gegenüber der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist auf die durch den Eigentümer entlang der Gutach bereits vorgenommenen baulichen Maßnahmen zurückzuführen (Wegeausbau mit Aufschüttungsmaßnahmen).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nun nachzuweisen, dass die im WHG gegebenen Ausnahmeregelungen für das Vorhaben eingehalten werden können. Dabei ist für das Vorhaben grundsätzlich nachzuweisen, dass:

1. *„keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
2. *das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
3. *eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
4. *der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
5. *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
6. *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
7. *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
8. *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
9. *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu-*

grunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.“ (vgl § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG)

Für die Ausnahmegenehmigung sowie für den Ausgleich der Retentionsvolumenverluste sind detaillierte Planungen zur Ufergestaltung zu entwickeln und im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages darzustellen.

Die Erfüllung der o.g. Bedingungen ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planung und wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit den Behörden vorabgestimmt, um sicherzustellen, dass eine Umsetzung der Planung prinzipiell mitgetragen wird.

Stadt Triberg, den

Der Vorsitzende
des GVV Raumschaft Triberg

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser