

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Höhe baulicher Anlagen	10
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
3.2.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	11
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	12
3.5	Private Grünflächen „Erholung und Freizeit“.....	12
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
3.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dächer	13
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Freiflächengestaltungsplan	14
4.3	Einfriedungen	14
5	UMWELTBELANGE	14
5.1	Umweltbericht	14
5.2	Artenschutz	14
5.3	Belange der Forstwirtschaft.....	15
5.4	Belange der Wasserwirtschaft.....	15
5.4.1	Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀	15
5.4.2	Überschwemmungsgebiet HQ _{extrem}	16
6	VER- UND ENTSORGUNG	18
7	BODENORDNUNG.....	18
8	KOSTEN.....	18
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gutachtal beim „Haus der 1000 Uhren“, nördlich von Triberg direkt an der Bundesstraße B33, soll die touristische Infrastruktur des Schwarzwaldes durch die Realisierung eines Museums- bzw. Themenparks ergänzt werden. Das Vorhaben mit der Bezeichnung „Kuckuckland Schwarzwald“ verfolgt dabei das Ziel, die Handwerkstraditionen des Schwarzwaldes erlebbar zu präsentieren.



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

Das Vorhaben 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. Die Firma Weisser blickt dabei auf eine über 100-jährige Tradition zurück und zählt in der Region zu den führenden Unternehmen im Bereich des Uhrhandwerks.

Durch die Einrichtung des Museums- und Themenparks soll den Besuchern das Handwerk auf eine interaktive Art und Weise erlebbar gemacht werden. Das Vorhaben sieht hierfür vor, im Hangbereich westlich der Gutach Eventhütten zu errichten, deren Design Schwarzwaldhäusern bzw. Kuckucksuhren nachempfunden ist. Die Hütten dienen der Repräsentation des Handwerks mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten. Dabei steht eine attraktive und naturnahe Gestaltung des Geländes im Fokus. Mit dem neuen Angebot soll der Schwarzwaldtourismus um eine weitere Attraktion erweitert und nachhaltig gestärkt werden.

Die Umsetzung des Vorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die Stadt Triberg will das Vorhaben unterstützen und daher die notwendigen planungsrechtlichen Schritte durchführen und den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kuckuckland Schwarzwald“ aufstellen und die 13. Änderung des Flächennutzungsplans durchführen.

Sowohl für den Bebauungsplan als auch für die FNP-Änderung wird ein Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gutachtal, direkt an der Bundesstraße B33, etwa 2 km nördlich des Ortsausgangs von Triberg auf der Gemarkung Triberg-Gremmelsbach. Im Westen schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Begrenzt wird das Gebiet dort

durch den Göttlerwanderweg. Im Osten begrenzt die B33 den Geltungsbereich. Das Gutachtal mit dem durch das Plangebiet verlaufenden gleichnamigen Flusses Gutach prägt dieses topografisch sehr stark.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

Die bestehenden Gebäude Hausnummer 15 und 17 (Haus der 1000 Uhren) befinden sich in der Tallage zwischen der Gutach und der B33. Westlich und Östlich der B33 und der Bestandsgebäude steigt das Gelände steil an. Im Bereich dieser Hanglagen wird das Plangebiet durch markante Felsformationen geprägt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,54 ha.

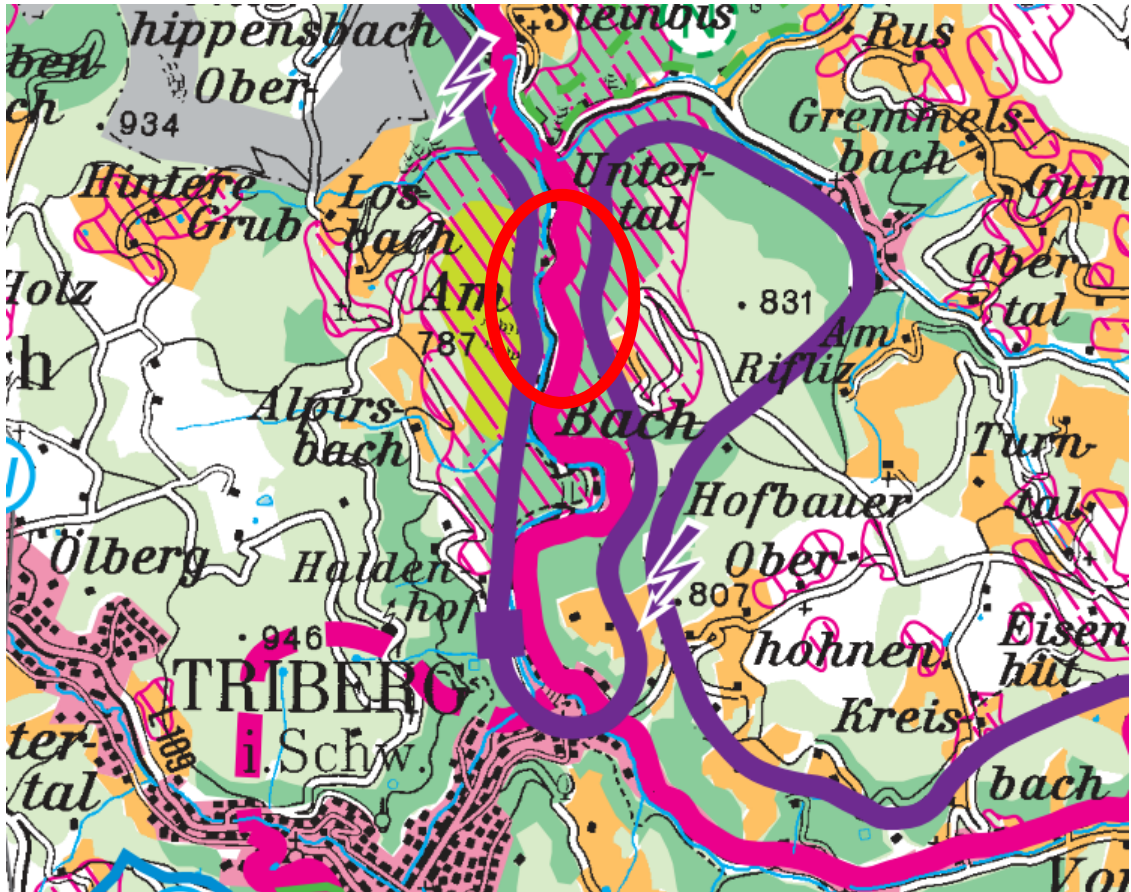
1.3 Regionalplan

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 werden Maßnahmen definiert, 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 lediglich 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.



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

1.4 Flächennutzungsplan

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.

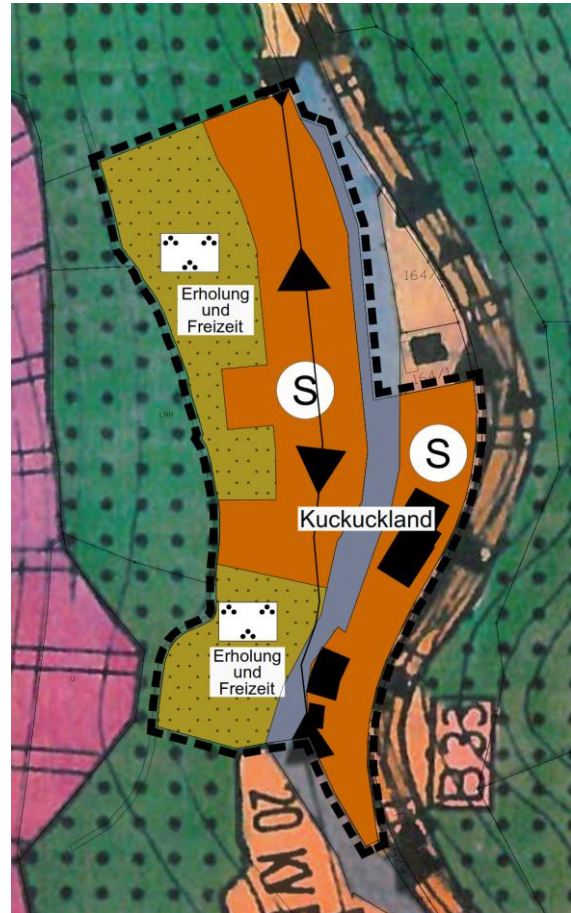
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Änderungsbereich überwiegend als Flächen für die Forstwirtschaft dar. Im bebauten Bereich westlich der Gutach sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert werden muss. Im Rahmen der 13. Änderung werden die baulich genutzten Bereiche als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kuckuckland“ dargestellt. Die umliegenden Waldflächen werden im Rahmen einer Wald-

umwandlung aus dem Waldverbund herausgenommen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt.

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)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Kuckuckland Schwarzwald“ wird im **Regelverfahren** aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestehend aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie eine formelle Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festzulegen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange, für die Dauer eines Monats, erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen können der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll als **qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB** auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für

eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet bereits durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan zu, da das Plangebiet bereits über die Bundesstraße B33 erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Verfahrensablauf:

- | | |
|--|--|
| 25.07.2018 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kuckuckland Schwarzwald“ gem. § 2 (1) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| ___.__.____ –
___.__.____ | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| Schreiben vom
___.__.____ mit
Frist bis zum
___.__.____ | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 4 (1) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| ___.__.____ -
___.__.____ | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) |
| Schreiben vom
___.__.____ mit
Frist bis zum
___.__.____ | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kuckuckland Schwarzwald“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt eine erste Vorhabenkonzeption von K3 Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Martin Rosenfelder zugrunde. Bei dem Bebauungsplan selbst handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, was bedeutet, dass die Ausgestaltung der Planung auch in einer anderen Form möglich wäre, wobei u.a. Lage und Größe der Baugebiete, der Bauflächen, die Höhe baulicher Anlagen auf das nachfolgend vorgestellte Konzept abgestimmt sind.



Vorhabenkonzeption im Lageplan, Quelle: K3 – Landschaftsarchitektur 2020

Das Konzept sieht vor, das Hauptgebäude („Haus der 1000 Uhren“), welches sich direkt an der Bundesstraße befindet, umzubauen und als Haupteingangsbereich für den Museums- und Themenpark Kuckuckland zu nutzen, welcher westlich der Gutach im Hangbereich angelegt werden soll. Dazu wird die Gutach über zwei Brücken erschlossen. Die Brückenbauwerke wurden zwischenzeitlich bereits genehmigt und fertiggestellt. Für die Besucher des Themenparks sind in ausreichender Zahl Kfz-Stellplätze zur Verfügung zu stellen (Planung: 43 Stellplätze). Diese werden im Bereich rund um die beiden Bestandsgebäude untergebracht. Der Bereich dient der Erschließung des Geländes und wird auch heute schon so genutzt. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über den bestehenden Anschluss an die B33.



Ausschnitt Lageplan – Bestandsgebäude mit Parkierungsflächen und Brückenbauwerke,
Quelle: K3 – Landschaftsarchitektur 2020

Das Gelände westlich der Gutach verfügt bereits über ein Wegesystem, welches für die Erschließung des Museums- und Themenparks genutzt werden soll. Dadurch kann der Eingriff in den Landschaftsraum entsprechend minimiert werden. Das Wegenetz wird dabei geringfügig erweitert und so gestaltet, dass auch eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit gesichert werden kann. Hierdurch können die Attraktionspunkte einfach erreicht und die baulichen Eingriffe im Hangbereich und damit in den Landschaftsraum auf das notwendige Maß reduziert werden. Ebenso werden die vorhandenen Natursteinmauern wieder ertüchtigt und integriert.

Entlang der Wege werden die begehbaren Schwarzwaldhäuser entwickelt. In den kleinen Gebäuden werden die Traditionen des Schwarzwälder Handwerks erlebbar präsentiert. Neben den Präsentationsgebäuden werden in den einzelnen Gebäuden auch Sanitäranlagen, Lagerflächen, Essens- und Einkaufsmöglichkeiten untergebracht. Es wird unterschiedliche Haustypen geben, um auch die Vielfalt der Schwarzwaldarchitektur aufzuzeigen. In den nachfolgenden Abbildungen sind die für das Plangebiet vorgesehenen Varianten abgebildet.



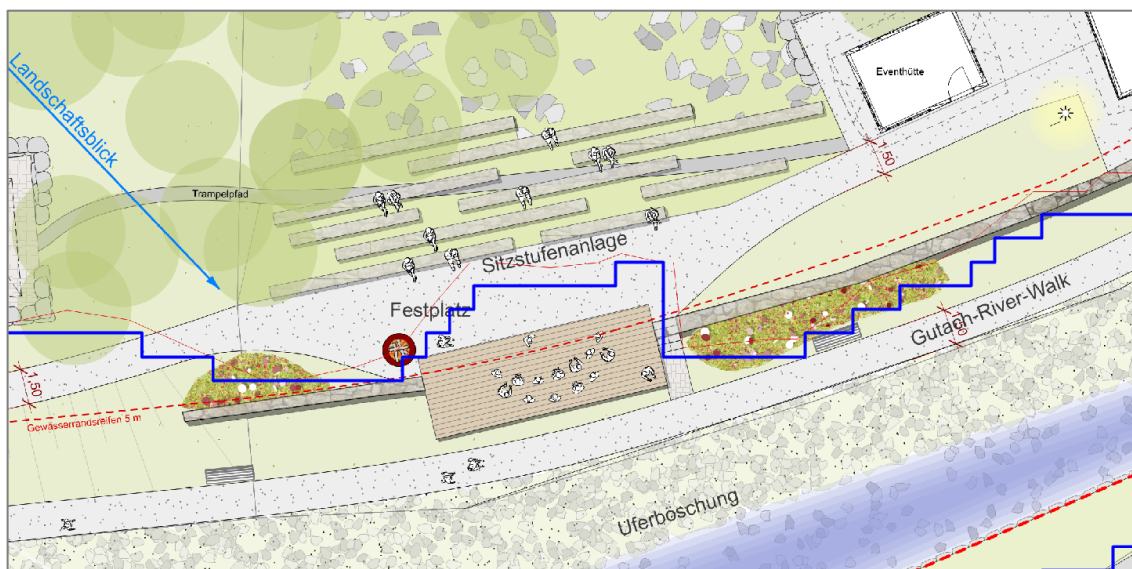
Eventhäuser in verschiedenen Varianten (Vorentwurfsplanungen), Quelle: Architekturbüro Martin Rosenfelder

Das Wegesystem wird durch kleinere Trampelpfade und Holzstege an besonderen Aussichtspunkten ergänzt. Im Westen wird der Göttlerwanderweg an das Wegesystem angeschlossen, wodurch auch der Wanderweg durch die Aufwertung dieses Bereichs profitieren kann.



Ausschnitt Lageplan – Eventhütten im Hangbereich, Wegesystem, Holzstege und Trampelpfade, Quelle: K3 – Landschaftsarchitektur 2020

Neben den Schwarzwaldhäusern bzw. sogenannten Eventhütten wird in der Nähe zum Ufer ein Festplatz mit Stufenanlage geplant. In direkter Gewässernähe sollen auch weitere Präsentationsflächen im Uferbereich der Gutach installiert werden.



Ausschnitt Lageplan – Festplatz mit Stufenanlage im Uferbereich, Quelle: K3 – Landschaftsarchitektur 2020

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kuckuckland Schwarzwald“ festgesetzt. Da sich die Gebiete voneinander unterscheiden werden insgesamt zwei Sondergebiete SO1 und SO2 festgesetzt.

Das Sondergebiet SO1 dient dem Erhalt und dem Ausbau der bestehenden Nutzung des Haus der 1000 Uhren. Es beinhaltet vor allem das bestehende Hauptgebäude, in welchem ein Museum eingerichtet und der bestehende Verkauf an dieses angebunden wird. Der Verkauf von regionalen, traditionellen und handwerklichen Produkten und Leistungen richtet sich an eine überwiegend touristische Zielgruppe und stärkt Triberg als Tourismus-Standort. Dazu wird eine Verkaufsfläche von max. 300 m² zugelassen. Um das touristische Angebot in SO1 abzurunden sind zudem Einrichtungen der Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft) sowie Seminar- und Veranstaltungsräume zulässig. Im südlich gelegenen Bestandsgebäude (Hausnummer 15) befinden sich aktuell Büros und zwei Wohnungen. Die Nutzungen sollen auch in Zukunft zugelassen werden. Darüber hinaus werden im SO1 auch die Stellplatzflächen für den Museums- und Themenpark errichtet.

Das Sondergebiet SO2 dient der Errichtung des eigentlichen Museumsdorfs zur Repräsentation handwerklicher Traditionen aus dem Schwarzwald. In kleinen Gebäuden (Eventhütten), welche dem baulichen Charakter der Schwarzwaldhäuser nachempfunden werden sollen, wird das Uhrenhandwerk den Besuchern näher gebracht. Neben den Eventhütten sind auch Präsentationsflächen im Außenbereich, sowie ein Festplatz mit Sitzstufen für Präsentationen, Vorführungen und andere Veranstaltungen zulässig. Innerhalb der Eventhütten sollen auch Möglichkeiten zum Kauf von Produkten geschaffen werden, weshalb für das Sondergebiet SO2 eine Verkaufsfläche von max. 100 m² zugelassen wird. Um den Bezug zur umgebenden Landschaft des Schwarzwaldes für die Besucher herzustellen und ein Naturerlebnis zu schaffen, können in dem Park zudem Holzstege und Aussichtspunkte errichtet werden.

Darüber hinaus sind in den Baugebieten alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die zweckentsprechende Nutzung der Gebiete erforderlich sind. Darunter können beispielsweise Sanitäranlagen, Kassenhäuschen etc. zählen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Parameter der Höhe baulicher Anlagen (TH / GH), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) bestimmt. Alle festgelegten Werte sind als Höchstwerte festgesetzt, weshalb jeweils die Obergrenzen definiert wurden.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Plan durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Traufhöhe wird an der Stelle gemessen, an welche die Außenwand die Dachhaut schneidet. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

Aufgrund der Lage des SO1 direkt an der Bundesstraße B33, ist es sinnvoll, als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im SO1 die Höhe der Bundesstraße B33 (Fahrbahnmitte, Straßenbelagsoberkante) heranzuziehen. Für die beiden Baufenster mit den Bestandsgebäuden werden durch die Höhenfestsetzung eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen. Dies entspricht den Höhen der Bestandsbebauung. Für die Traufen von Wiederkehren und Dachaufbauten (s. dazu auch

Kapitel 4.1) wird festgesetzt, dass diese die festgesetzte maximale Traufhöhe im SO1 um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Dadurch kann eine gute Ausnutzung und Belichtung der Dachgeschosse sichergestellt werden. In der Planzeichnung sind zwei Höhenpunkte nachrichtlich eingetragen.

Im SO2 wird als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen der geplanten Eventhütten die Oberkante des jeweiligen Erschließungsweges herangezogen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Eventhütten entsprechend des Geländeverlaufs in die Topografie eingebunden werden können. Gemessen wird dabei an der Mitte der wegzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zum Weg gemessen). Für die Wege sind ebenfalls Höhenpunkte in der Planzeichnung eingetragen.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Höhe baulicher Anlagen ist auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ein Teil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im SO1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei ($Z = III$) festgesetzt, was den bestehenden Verhältnissen entspricht.

Im SO2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss ($Z = I$) beschränkt. Dies entspricht dem Flächen- und Raumbedarf der beabsichtigten Eventhütten und sichert, dass die Eventhütten gut in die Landschaft eingebunden werden.

3.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil des Grundstückes bestimmt, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die zulässige Grundfläche (GR) wird die maximal zulässige Größe der überbaubaren Fläche in Quadratmeter (m^2) bestimmt.

Die GRZ bzw. GR wird für jedes Sondergebiet individuell festgesetzt und den geplanten Nutzungen entsprechend angepasst. Für Sondergebiete kann nach § 17 (1) BauN-VO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 festgesetzt werden. Diese Obergrenze wird für die Hauptgebäude jedoch nicht ausgeschöpft.

Im SO1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl reicht aus, um die gewünschten Anlagen und Erweiterungen rund um das bestehende Haus der 1000 Uhren zu realisieren und die Eingangsbereiche barrierefrei zu gestalten. Darüber hinaus wird zur Errichtung der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht.

Im SO2 wird im Gegensatz zum SO1 keine GRZ, sondern die zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Dadurch kann eine kleinteilige Verteilung der Baumassen im sensiblen Landschaftsraum sichergestellt werden. Im SO2 wird die zulässige Grundfläche je Baufenster beschränkt. Für fast alle Baufenster in SO2 gilt die zulässige Grundfläche von $50 m^2$ je Baufenster. Lediglich für das Baufenster zur Errichtung der nördlichsten Eventhütte wird eine zulässige Grundfläche von $70 m^2$ festgesetzt, da in diesem Bereich die Haupt-Eventhütte errichtet werden soll. Damit auch die Wege und Nebenflächen / -anlagen errichtet werden können, wird festgesetzt, dass diese bis zu einer GR von insgesamt $2.000 m^2$ überschritten werden darf.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

In beiden Sondergebieten gilt die offene Bauweise. Im SO2 wird die offene Bauweise zudem so definiert, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Diese Differenzierung unterstützt die Absicht, der Errichtung kleiner freistehender Schwarzwaldhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenstern) in der Planzeichnung bestimmt.

Im SO1 orientieren sich die Baufenster stark am Bestand, um die bauliche Entwicklung auch auf die bereits bebauten Bereiche zu konzentrieren. Gleichzeitig sind die Baufenster großzügig genug gefasst, um für die für den Betrieb des Haus der 1000 Uhren bzw. des Kuckuckland Schwarzwald notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen.

Die Baufenster des SO2 sind an das bauliche Konzept des Museums- und Themenparks angelehnt. Sie sind groß genug gefasst, um die Eventhütten zu realisieren, begrenzen die Bebauung jedoch gleichzeitig insoweit, dass das Gebiet baulich nicht überprägt und der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein Minimum begrenzt wird.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Um die Zugänglichkeit des Gebiets für Betreiber und Mitarbeiter, aber auch die Besucher des Themenparks zu gewährleisten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur im SO1 zulässig. So kann innerhalb des SO1 der Stellplatzbedarf für die Nutzungen im gesamten Plangebiet gedeckt werden. Zur Sicherung des Verkehrsfluss auf der B33 wird zudem festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Abstand von min. 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Jegliche Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen sind damit im SO2 ausgeschlossen, da dieses Baugebiet ausschließlich der Erstellung, Unterhaltung und Bewirtschaftung des Museumsdorfs bzw. naturnahen Themenparks dienen.

Um die Konzentration der baulichen Anlagen an wenigen Standorten zu gewährleisten, sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen größer als 25,0 m³ nur innerhalb der Baufenster oder der für die Errichtung von Nebenanlagen ausgewiesenen Zone (NA) zulässig. Damit und mit der Festsetzung der Garagen-/Carport-Zone wird ein Wildwuchs an baulichen Anlagen in den Baugebieten verhindert.

Die für die Versorgung der Baugebiete notwendigen Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig, um den reibungslosen Betrieb der angestrebten Nutzungen des Themenparks zu garantieren. Gerade hinsichtlich der benötigten technischen Ausstattung des Museumsdorfs wird diese Festsetzung als sinnvoll erachtet.

3.5 Private Grünflächen „Erholung und Freizeit“

Ein Teil der bisherigen Waldflächen (rund 0,62 ha), werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes als private 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 Trampelpfaden, Holzstegen, Spazierwegen, Aussichtsplattformen, Sitzmöbeln). Größere bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen. Der Versiegelungsgrad ist auf eine Fläche von max. 10% beschränkt.

3.6 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 Festsetzungen des Bebauungsplans sind deswegen umfangreiche Maßnahmen für das Plangebiet enthalten, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden und somit auch planungsrechtlich abgesichert werden können und den Umweltbelangen in der Planung Rechnung tragen. Die Maßnahmen werden im beilie-

genden Umweltbericht des Büros Eberhard und Partner aus Konstanz nochmals detailliert beschrieben und begründet:

- Erhalt des sich im Geltungsbereich befindlichen Waldbiotops
- Um nachtaktive Insekten nicht zu beeinträchtigen, wurde zu deren Schutz eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.
- Zum Schutz des Grundwassers Ausgestaltung der Kfz-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig. Zudem darf zum Schutz des Grundwassers die Unterkante der Gründung der Bauvorhaben den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten.

3.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets, zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas wird festgesetzt, dass je 6 Kfz- Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Zudem ist der Boden im Bereich der Pflanzscheiben vor Verdichtung zu schützen, beispielsweise durch das Anbringen von Metallgittern.

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

Das Plangebiet zeichnet sich durch die eingebettete Lage im umgebenden Naturraum aus, welcher durch das Gutachtal mit dem gleichnamigen Fluss Gutach geprägt ist. Zum Schutz des Flusses wird der Erhalt als naturnahes Fließgewässer in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die Festsetzung der Dachformen bestimmt wesentlich das örtliche Erscheinungsbild und ist für die Sondergebiete jeweils in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgehalten.

Für die Gebäude in beiden Sondergebieten werden die für den Schwarzwald typischen Dachformen und im SO1 bereits bestehenden Dachformen festgesetzt (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer). Flachdächer und Pultdächer werden für Hauptgebäude hingegen nicht zugelassen, da sich diese nicht in das ortstypische Erscheinungsbild einfügen würden und nicht dem hier angestrebten Charakter der typischen Schwarzwaldhäuser entspricht. Die Dachneigung ermöglicht Spielräume zwischen 35° - 50°, wodurch ein baulicher Gestaltungsspielraum entsteht, der optisch keine Unstimmigkeiten hervorruft und sich stark an den bereits vorkommenden Dachneigungen orientiert. Dachaufbauten wie Schlepptgauben und Gaubenbänder sind zulässig und dürfen von den festgesetzten Dachneigungen abweichen, müssen jedoch mindestens eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen.

Die Festsetzung der Farbe für die Dacheindeckung gewährleistet, dass die Anlagen farblich nicht aus dem Gesamtbild der Anlagen heraustreten und ein harmonisches Orts- bzw. Landschaftsbild erzeugen. Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Freiflächengestaltungsplan

Aus gestalterischen und auch ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. So kann erreicht werden, dass das Gelände gepflegt und der Übergang zum angrenzenden Wald harmonisch gestaltet wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Freiflächenkonzept gefordert, wodurch sichergestellt werden kann, dass eine angepasste Gestaltung der Freiflächen umgesetzt wird.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen zu Nebenflächen wie Müllbehälterstandorten und Mauern getroffen, um für die Öffentlichkeit bzw. die Gäste direkt einsehbaren Bereiche attraktiv zu gestalten.

4.3 Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden nur wenige Festsetzungen zu Einfriedungen aufgenommen. Darunter der zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltende Abstand von 0,5 m. Bei der Gestaltung von Einfriedungen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material angenommen und somit aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Stacheldraht ist darüber hinaus nicht zulässig, da hiervon Gefahren vor allem für Kinder und Tiere ausgehen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 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.

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.

5.2 Artenschutz

Bereits im Juni 2020 wurde eine erste artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, um sicherzugehen, dass die Planung mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist. Die Untersuchung wurde durch den Dipl.-Biol. Mathias Kramer aus Tübingen durchgeführt. Im Januar 2021 wurde die Untersuchung aktualisiert. Diese liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Die Untersuchung hat ergeben, dass nur mit geringfügigen Auswirkungen für die verschiedenen Artengruppen zu rechnen ist. Im Plangebiet konnten dabei im Wesentlichen verschiedene Waldvogelarten und die Haselmaus nachgewiesen werden. Für letztere wird durch Vermeidungsmaßnahmen die Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG (strenger Artenschutz) vermieden. Diese werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.3 Belange der Forstwirtschaft

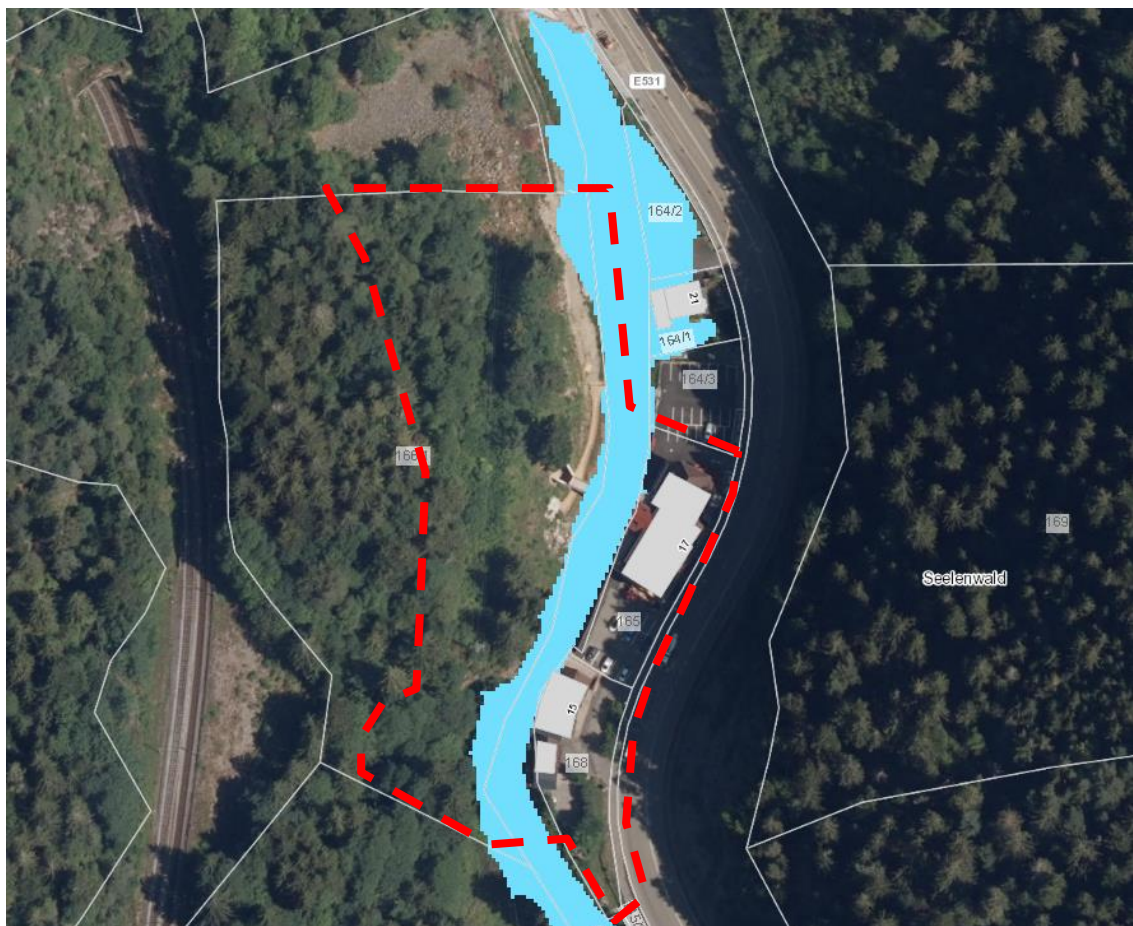
Zur Realisierung der Vorhabenkonzeption müssen forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dazu wird im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt. Der Waldcharakter soll auf den Flächen jedoch grundsätzlich erhalten bleiben.

5.4 Belange der Wasserwirtschaft

Da das Plangebiet unmittelbar an die Gutach grenzt, sind auch wasserwirtschaftliche Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von großer Bedeutung. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit einem größeren Risiko für Hochwasserereignisse. Nachfolgend wird dazu die Lage im HQ₁₀₀ und im HQ_{extrem} näher betrachtet.

5.4.1 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Die vorliegende Planung ist mit Eingriffen in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) verbunden. Diese Eingriffe sind gem. des Wasserhaushaltsgesetztes 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).



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) mit Darstellung der Hochwassergefahr für ein HQ₁₀₀.
Quelle: LUBW 2020

Aufgrund des Umstands, dass damit grundsätzlich von einem Planungsverbot in diesem Bereich auszugehen ist, wurde durch das Büro Zink Ingenieure nun im ersten Schritt eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt, um herauszufinden, ob die Darstellung des Überschwemmungsgebiets überhaupt mit aktuellen Messungen übereinstimmt. Im Ergebnis konnten dabei keine größeren Abweichungen festgestellt werden. Lediglich

im westlichen Uferbereich ist es zu Veränderungen hinsichtlich der Retentionsvolumina und der Überflutungsflächen gekommen. 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 Ausnahmebedingungen 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 zugrunde 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.

Die Plausibilitätsprüfung des Büros Zink Ingenieure, Stand: 16.05.2019, liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

5.4.2 Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Für einen Teil des Plangebiets, den direkten Uferbereich der Gutach, besteht laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte auch eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) mit Darstellung der Hochwassergefahr für ein HQ_{extrem} ,
Quelle: LUBW 2020



Foto Gutach mit Brücke, links: Haus der 1000 Uhren,
Quelle: eigene Aufnahme 2020

Die von der Hochwassergefahr betroffenen Flächen befinden sich fast vollständig innerhalb des Uferböschungsbereichs des Gebiets. Dieser Bereich liegt deutlich tiefer als die bestehenden Gebäude (Hausnummer 15 und 17). Die Böschung auf der östlichen Seite ist dabei als (Stütz-)Mauerwerk ausgebildet. Eine Überflutung von Wohngeschossen bzw. der Erdgeschosszonen kann nahezu ausgeschlossen werden. Auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser wird aufgrund der geringen Betroffenheit verzichtet.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Verhinderung von erheblichen Sachschäden bzw. Schäden an baulichen Anlagen auf die be-

stehende Lage innerhalb eines Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Wird zur Offenlage ergänzt.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die entstehenden Kosten werden zur Hälfte vom Planungsbegünstigten und zur Hälfte von der Stadt Triberg getragen und ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiete SO1 und SO2	ca.	0,77 ha
private Grünflächen	ca.	0,62 ha
Gewässerflächen	ca.	0,15 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,54 ha

Stadt Triberg, den

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser