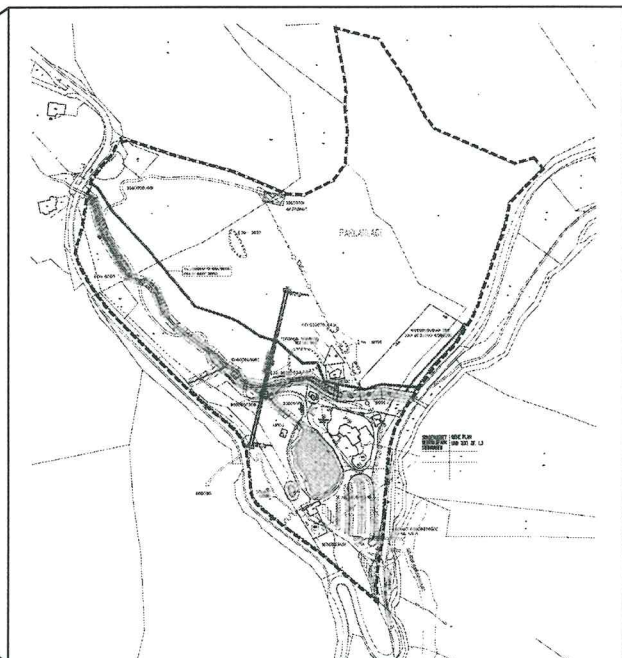
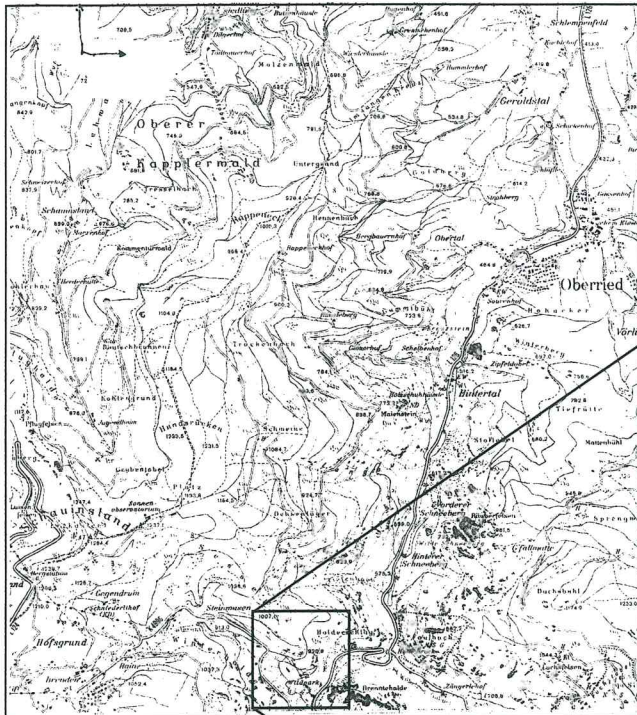


# GEMEINDE OBERRIED

## BEBAUUNGSPLAN-NEUFASSUNG „BERGWILDPARK STEINWASEN“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 (1) BauGB  
25.11.2003



### Inhalt:

- 1) Planzeichnung (M 1:1000, coloriert)
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- 3) Begründung

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

## **SATZUNGEN DER GEMEINDE OBERRIED**

über

- a) **die Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“**

Der Gemeinderat hat am 25.11.2003

- a) die Bebauungsplan-Neufassung für das Gebiet "Bergwildpark Steinwasen"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die Bebauungsplan-Neufassung "Bergwildpark Steinwasen"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“

ergibt sich aus der Abgrenzung der Bebauungsplan-Neufassung (Planzeichnung) vom 25.11.2003.

## § 2

### Bestandteile

1. die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Neufassung bestehen aus
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:1000 vom 25.11.2003
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften vom 25.11.2003
2. die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil in der Fassung vom 25.11.2003
  - b) örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil - in der Fassung vom 25.11.2003
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 25.11.2003

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 4

### Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Neufassung und die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Bergwildpark Steinwasen“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit Satzungsbeschluss vom 23.07.1996, rechtskräftig seit 27.01.1997, außer Kraft.

Oberried, den .....2...6... NOV. 2003

  
Der Bürgermeister





Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 **Sondergebiet „Bergwildpark Steinwasen“** (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet „Bergwildpark Steinwasen“ dient der Unterbringung zentraler Gebäude, Anlagen und Einrichtungen des Bergwildparks.

1.1.1.2 Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- zweiteiliges, unterirdisches Bahnsystem (Bobkartbahn- und Gletscherblitz),
- Heimat- und Wildmuseum, Ausstellungsräume,
- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- maximal 4 Gästezimmer,
- ein Musikpavillon,
- Läden (Kiosk) zur Versorgung der Besucher,
- Kassen- und Informationsgebäude,
- Gebäude und Anlagen für Aufstiegshilfen (Talstation der Sesselbahn),
- Betriebsgebäude
- Räume für Tagungen, Vorführungen (Kinosaal) und Unterhaltungsveranstaltungen (Panoramasaal), jedoch keine Vergnügungsstätten,
- oberirdische und unterirdische Parkierungsflächen für die Besucher und die Beschäftigten des Bergwildparks

1.1.1.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete, betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen aufgrund behördlicher Auflagen sowie Teile des unterirdischen Bahnsystems zulässig.

#### 1.1.2 **Parkanlage (Private Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

1.1.2.1 Die im Plan als private Grünfläche (Parkanlage) festgesetzte Fläche dient der Unterbringung eines Wildgeheges und der dem Betrieb des Wildparks dienenden untergeordneten gebietstypischen Einrichtungen und Anlagen wie Stallungen, Schutzhütten und Futterhäuser, Betriebsgebäude sowie anderer nachfolgend aufgeführter, attraktivitätssteigernder Anlagen und Einrichtungen.



1.1.2.2 Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen:

- Eine Wassererlebnisbahn oder Bahn mit gleicher Auswirkung in dem dafür vorgesehenen Baufenster,
- eine Hängeseilbrücke,
- ein Hochseilgarten,
- Verbindungsbrücken vom Hauptgebäude zum Futterhaus (Brücke I) sowie vom Parkdeck zum gegenüberliegenden Ausweichparkplatz,
- eine Verbindungsbrücke vom Hauptgebäude zum Fahrgeschäft-Erlebnisbahn (Brücke II). Innerhalb des für die Brücke II festgesetzten Baufensters ist maximal eine Brücke mit max. 6,0 m Breite zulässig,
- ein Betriebsgebäude am Parkplatz,
- Informationsgebäude „Wild + Wald“ (z.B. Wild- und Waldmuseum, Ausstellungsräume, Vorführräume etc.) in Verbindung mit dem Futterhaus im Rotwildgehege
- ein historisch gestaltetes Wasserschaukraftwerk,
- eine historisch gestaltete Schwarzwaldmühle,
- die Bergstation der Aufstiegshilfe (Sessellift) mit Kiosk,
- eine Sommerrodelbahnanlage mit der zugehörigen Aufstiegshilfe (Sessellift),
- ein Glockenturm,
- eine Kapelle.

1.1.2.3 Über die vorgenannten Nutzungen hinaus sind innerhalb der privaten Grünfläche, außerhalb der festgesetzten Baufenster weitere bauliche Anlagen wie z.B. Futterhäuser, Mühlen, Unterstände, Gebäudemodelle (z.B. verkleinerte Wiedergaben typischer Schwarzwaldbauernhöfe) zulässig. Die einzelne bauliche Anlage wird auf maximal 60 m<sup>3</sup> Brutto -Rauminhalt begrenzt.

1.1.2.4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist der Bau von Wegen, Zäunen und Einfriedigungen uneingeschränkt zulässig.

1.1.3 **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in der Sonderbaufläche bzw. innerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Tiefgaragenzonen auf der privaten Verkehrsfläche zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet bestimmt sich aus den durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sowie den maximalen Traufhöhen.

1.3 **Höhen (§ 9 (2) BauGB, §§ 16, 18 BauNVO, § 74 LBO)**

Als maximale Höhen werden festgesetzt:

- für bauliche Anlagen im Sondergebiet mit Gaststätte, Museum und Anlagen des unterirdischen Bahnsystems als max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) 780,60 m über NN (Bereich A)
- innerhalb der privaten Grünanlage für die festgesetzten Baufenster für die Bergstation der Sesselbahn, den Glockenturm, die Kapelle, das Futterhaus und das Betriebsgebäude sowie alle weiteren außerhalb der Baufenster zulässigen baulichen Anlagen, sowie für das Betriebsgebäude am Parkplatz im Sondergebiet als maximale Höhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut: 6,50 m,

- für die Verbindungsbrücken zwischen Hauptgebäude und Futterhaus und Hauptgebäude und Wassererlebnisbahn die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage 779,60 m über NN (Bereich B),
- für die Hängeseilbrücke die maximalen Tragseilhöhen an den Brückenköpfen (siehe auch Planeintrag):
  - 806 m ü NN am südlichen Brückenkopf,
  - 827 m ü NN am nördlichen Brückenkopf,
- für Nebengebäude in allen Teilen des Bergwildparks als maximale Höhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut: 3,00 m.

#### 1.4 Pflanzehaltungs- und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

- 1.4.1 Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzehaltungsgeboten belegten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- 1.4.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten sind Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Nadel- oder Laubhölzern (unter Ausschluß von Pflanzen mit giftigen Stoffgehalten) vorzunehmen und zu unterhalten.

#### 1.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Wegeflächen, Stell- und Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.
- 1.5.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.5.3 Die im Plan als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung gekennzeichneten §-24a-Biotope sind zu erhalten.
- 1.5.4 Ausgleichsmaßnahme Hängebrücke und Kapelle  
Der angenommene Baumverlust konnte durch Eingriffsminimierung reduziert werden. Als Ausgleich wird festgesetzt: Pflanzung von 35 Bäumen (Stammumfang 14-18 cm, bzw. 6 – 10 jährig) der nachfolgenden Artenliste.
- 1.5.5 Im Bereich der Kapelle ist entsprechend der vom Landschaftsplanungsbüro Krupp, Losert & Partner vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 31.08.2000 eine Winter-Linde (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, m. Ballen) zu pflanzen, ein Brunnenrog aufzustellen und ein Kiesplätzchen mit Sitzbank als landschaftstypisches Ensemble anzulegen.

#### Artenliste für Ersatzpflanzungen

##### Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Weiß-Tanne (*Abies alba*)

##### Straucharten

Hasel (*Corylus avellana*)  
Trauben-Hollunder (*Sambucus racemosa*)



Fichte (*Picea abies*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

- 1.5.6 Ausgleichsmaßnahme Fahrgeschäft-Erlebnisbahn  
gemäß Fachbeitrag Grünordnung der Landschaftsarchitekten Krupp, Losert & Partner vom 31.08.2000 (ergänzt 25.04.2003).
- 1.5.6.1 Im Bereich des vorgesehenen zusätzlichen Fahrgeschäftes-Erlebnisbahn sind gesunde und noch nicht durch Wildbesatz vorgeschädigte Bäume zu schützen und zu unterhalten.
- 1.5.6.2 Im Bereich des Baufensters ist eine ca. 400 m<sup>2</sup> große röhrichtbepflanzte Sickermulde zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht anzulegen.
- 1.5.6.3 Auf Flst. 49 im Gewinn Steinwasenweid sind in Abstimmung mit dem Forstamt 1000 m<sup>2</sup> verbuschtes Weidfeld vom Gehölzaufwuchs zu befreien und dauerhaft durch Mähen und/ oder Beweidung von Stockausschlägen und aufkommenden Gehölzen frei zu halten. Die Untere Naturschutzbehörde schließt hierzu einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Steinwasenpark. Eine Sicherheitsleistung für die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung ist zu hinterlegen.
- 1.5.6.4 Auf den neu entstehenden Böschungen des neuen Fahrgeschäftes sind entsprechend der vom Landschaftsplanungsbüro Krupp, Losert & Partner vorgelegten Eingriffsausgleichsbilanzierung vom 31.08.2000 (ergänzt 25.04.2003) Pflanzungen von ca. 300 Stück = 1200 m<sup>2</sup> Feldgehölzen und Bäumen 2.Ordnung vorzunehmen.

#### Artenliste

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Trauben-Hollunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Blut-Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hecken-Rose ( <i>Rosa canina</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Wilde Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )

Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm, mit Ballen  
Sträucher h = 100 – 150 cm, mit Ballen

- 1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.6.1 Im Bereich des im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde Oberried (Abwasserkanal und Wasserleitung) sind keinerlei bauliche Anlagen, Nebenanlagen, tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher zulässig.
- 1.6.2 Auf das im westlichen Teil des Bergwildparkes (an der Waldzufahrt von der K 4996) bestehende Recht zugunsten der Gemeinde Oberried zur Anlage und Nutzung eines Holzlagerplatzes wird hingewiesen.
- 1.7 **Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.7.1 In den festgesetzten Gewässerrandstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen und vergleichbare Maßnahmen unter-

sagt. Zulässig in den dafür vorgesehenen Baufenstern ist die Errichtung eines Wasserkraftwerks und einer historisch gestalteten Schwarzwaldmühle.

1.7.2 Die Längszugänglichkeit ist zur Gewässerpflege jederzeit sicherzustellen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

### **2.1 Dächer baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Dächer sind gemäß Planeintrag zulässig:

- als reine oder abgewalmte Satteldächer (SD), Dachneigung 30°-45°, mit Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten von mindestens 0,80 m;
- als Flachdächer (FD), die außerhalb genutzter Dachflächen (Besucherterrasse u.ä.) dauerhaft zu begrünen sind.

2.1.2 Die Eindeckung muß in dunkelgrauen oder -braunen Farbtönen als Ziegel- oder Schieferdeckung erfolgen. Zulässig sind auch Holzschindeln.

2.1.3 Für Nebengebäude sind auch Pultdächer zugelassen.

2.1.4 Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von insgesamt der Hälfte der jeweiligen Trauf-  
länge zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **2.2 Gestaltung der Fassaden baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.2.1 Als sichtbare Fassadenmaterialien für Gebäude und Nebengebäude dürfen nur Natur-  
stein, Putz und Holz verwendet werden.

2.2.2 An Fassaden dürfen außen sichtbare metallische Baustoffe nur als Ausnahme ver-  
wendet werden, sofern sie untergeordneten Anteil an der Fassadenfläche haben.  
Glänzende Materialien oder Anstriche sind unzulässig.

2.2.3 Die Außenflächen der Gebäude und Anlagen müssen in gedeckten Farbtönen (kein  
reines Weiß) gehalten werden.

### **2.3 Antennen (§ 74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)**

2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.3.2 Satellitenantennen sind nur

- unterhalb der Firstlinie,
- auf der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseite,
- in einem der dahinterliegenden Gebäudefläche entsprechenden Farbton,
- ohne Werbeaufdruck zulässig.



### **3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Bodenfunde**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Maßnahme M8 im grünordnerischen Beitrag).

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

- 3.2.1.1 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.
- 3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.2.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 3.2.2.1 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).

- 3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3 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.
- 3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.3 **Geotechnik und Geotopschutz**

Für umfangreiche geplante Baumaßnahmen wird eine Baugrundberatung empfohlen.

Auf das an der Westseite des Plangebietes liegende Geotop (Straßenböschung/ Kristallines Grundgebirge) wird hingewiesen.

### 3.4 **Oberflächengewässer**

Bei der Nutzung des großen und kleinen Weihers innerhalb des Plangebiets ist darauf zu achten, daß die Intensität der Wassernutzung in einem gewässerverträglichen Rahmen verbleibt, d.h. daß der Fisch- und Federviehbesatz sowie die Intensität deren Fütterungen keine Verunreinigung des anschließenden Gewässers hervorrufen.

### 3.5 **Regenwasserversickerung**

- 3.5.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Kanalisation vorzusehen. Zu diesem Zweck kann das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden.
- 3.5.2 Zulässig ist eine Ableitung in hierfür eigens angelegte Rasenmulden, die einen Überlauf in angrenzende Gewässer, Gartenflächen oder, wenn nicht anders möglich, in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- 3.5.3 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

### 3.6 **Fernmeldeanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 23, Postanschrift: Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 07 61/2 84-67 21, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.



### 3.7 Energieversorgung

Vom Energieversorgungsträger badenova wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Mittelspannungskabel verläuft, welches in der Umspannstation eingeschlaucht ist und nicht überbaut werden darf.

Ferner wird der Park von einer 20kV-Freileitung tangiert. Auf die entsprechenden Vorschriften der DIN VDE 0210 über die einzuhaltenden Mindestabstände zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen wird hingewiesen.

### 3.8 Tiergehege


Das Veterinäramt wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Anregungen vorgebracht. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen (Lärm, Staubemissionen) der Bauarbeiten auf den im Bergwildpark vorkommenden Tierbestand sollte das Veterinäramt auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens hinzugezogen werden.

### 3.9 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Müllablagung Unterer Sessel“, Obj. Nr. 04515 (siehe zeichnerischer Teil). Sie wurde mit dem Handlungsbedarf „Belassen zur Wiedervorlage“ vorklassifiziert.

Im Bebauungsplan sind in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Sofern die Fläche von baulichen Veränderungen berührt werden sollte, ist die Altlastenfrage zuvor mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt zu klären. In diesem Bereich muß mit Verunreinigungen im Auffüllmaterial und Erdreich gerechnet werden. Um die ordnungsgemäße Verwendung des Materials sicherzustellen, sind daher vor einer Verwendung oder Deponierung andernorts entsprechende Untersuchungen erforderlich.

Oberried, den 26. NOV. 2003



Der Bürgermeister  
(Winterhalter)

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Planverfasser

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Der Steinwasenpark ist ein touristisches Unternehmen, das im Schwarzwald weitgehend ganzjährig und wetterunabhängig Gästen aller Altersgruppen Attraktionen bieten will. Ausgehend von dem vor ca. 25 Jahren eingerichteten Wildpark, hat sich im Laufe der Jahre der Bergwildpark Steinwasen zu einem bedeutenden Anziehungspunkt für Touristik und Freizeit im Schauinslandgebiet entwickelt. Wildgehege, Seilbahn und Bergrodelbahn führen im Sommer - insbesondere an Ferienwochenenden - zu einem großen Besucherandrang. Um die Parkplatzkapazitäten zu erhöhen, wurde mit großem finanziellen Aufwand am Parkeingang an der L 126 ein Parkdeck geschaffen. Um Besucherspitzen abzufangen soll auf der dem Steinwasenpark gegenüberliegenden Hangseite außerhalb des Bebauungsplans ein Ausweichparkplatz errichtet und dieser über eine Fußgängerbrücke an den Steinwasenpark angebunden werden.

Die Einmaligkeit des Parks ist durch seine unvergleichliche Lage an der südöstlichen Schulter des Schauinslands gegeben. Er ist eingebettet in eine weiträumige Arena von mehr oder weniger steil ansteigenden Wäldern. Dieser Vorzug macht durch die Topographie große bauliche Anstrengungen notwendig, das besondere Landschaftselement soll aber unbedingt als sein Markenzeichen erhalten bleiben. Dem gemäß müssen sich alle baulichen Einrichtungen wie bisher an diesem Ziel der landschaftlichen Einbindung orientieren.

Um die Attraktivität des Parks weiter zu steigern und um witterungsunabhängiger zu werden, wurden zwei unterirdische Bahnsysteme, die Bobkartbahn und der Gletscherblitz, errichtet. Die Fahrgeschäfte sind die wirtschaftliche Grundlage des Steinwasenparks, da das Wildgehege sich finanziell alleine nicht tragen würde.

In Zukunft wird der Steinwasenpark, wie auch alle vergleichbaren Einrichtungen, seine Attraktivität durch interessante Ergänzungen erhalten müssen, um nachhaltig seine Wirtschaftlichkeit zu sichern. Nur so ist es dem Steinwasenpark möglich, das pädagogisch sinnvolle Konzept der Verbindung von „Umwelterziehung und Freizeitspaß“ zu kombinieren, indem auch weiterhin das Angebot umwelterzieherischer Themen in den Bereichen Geologie, Fauna, Flora, Geschichte und Heimatkunde aufrecht erhalten und ausgebaut werden kann.

Aus diesem Grund ist im Steinwasenpark die Errichtung weiterer Attraktionen geplant. Da hier einerseits die Schwierigkeit besteht, dass der Park auf die sich rasch ändernden Rahmenbedingungen in der Freizeit- und Tourismusbranche reagieren muß, andererseits die Gemeinde Oberried und die Genehmigungsbehörden sichere Kenntnisse über zukünftige Entwicklungen im Plangebiet haben wollen, wurde in einem ersten Schritt ein Rahmenplan aufgestellt, der Auskunft über die mittelfristig geplanten Projekte im Steinwasenpark gibt.

Als zukünftige Projekte, die keiner besonderen Genehmigung bedürfen sind vorgesehen:

- Aufbau eines Modells des Schluchseewerks im Museumsbereich,
- Ausbau des Saales des alten Restaurants im Erdgeschoß als Kino, in dem Kurzfilme mit Themen der Naturgeschichte und unterhaltender Art mit Bezug auf den Schwarzwald gezeigt werden,



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 12

- Ausbau der Ausstellungsmöglichkeiten, aktuell in Zusammenarbeit mit dem SWR,
- Einrichtung eines Spielraumes für Schlechtwettersituationen,
- Ausbau der Spielwelt im freien.

Als zukünftige Projekte, die der Baugenehmigung und der planungsrechtlichen Vorbereitung durch einen Bebauungsplan bedürfen sind vorgesehen:

- Errichtung eines Pavillons,
- Errichtung eines Glockenturms,
- Nachbildung einer Bauernkapelle,
- Nachbau einer Schwarzwaldmühle,
- Bau einer Verbindungs-Fußgängerbrücke zwischen Parkdeck und Ausweichparkplatz,
- Bau eines Verbindungssteiges und Aufstockung des Futterhauses,
- Errichtung eines Hochseilgartens,
- Erweiterung des Hauptgebäudes,
- Bau einer Hängeseilbrücke über den Park hinweg,
- Ausweisung eines weiteren Baufensters zur Errichtung eines weiteren Fahrgeschäftes (z.B. Wassererlebnisbahn oder Bahn mit gleicher Auswirkung, Wildwasserbahn),
- Bau einer Verbindungs-Fußgängerbrücke zwischen Hauptgebäude und eines weiteren Fahrgeschäftes.

Nachdem der am 23.07.1996 von der Gemeinde Oberried als Satzung beschlossene und am 29.01.1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan die neuen - im Rahmenplan vorgesehenen Projekte - nicht abdeckt, ist es notwendig, durch eine Neufassung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Steinwasenparks zu schaffen. Gleichzeitig wird dies auch zum Anlass genommen eine gründliche Bestandsaufnahme anzufertigen und alle baulichen Anlagen im Plangebiet zu erfassen. Mit dem Bebauungsplan soll der zukünftige Rahmen der zulässigen Nutzungen und Einrichtungen festgelegt werden.

### **1.2 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt unterhalb des Ortsteils Hofgrund im Einmündungsbereich Kreisstraße K 4996 in die Landesstraße L 126 Oberried-Todtnau.

Es wird begrenzt durch

- die L 126 im Süden,
- die K 4996 im Süden und Südwesten,
- die nördliche Begrenzung des Grundstücks Flst.-Nr. 53.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 1.3 Verfahrensdaten

- 25.06.2002 Der Gemeinderat beschließt für das Gebiet „Bergwildpark Steinwasen“ einen Bebauungsplan als Neufassung aufzustellen. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.
- 24.07.2002 –  
26.08.2002 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- 26.11.2002 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt die sich aus den Anregungen ergebenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und beschließt die Offenlage durchzuführen.
- 04.08.2003 –  
13.09.2003 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. Den Trägern öffentlicher Belange wird bis 23.09.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 25.11.2003 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dreisamtal ist der nördliche Teil des Bergwildparkes als Fläche für die Forstwirtschaft, der überwiegende Teil des Bergwildparks als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park/Grünanlage“ dargestellt. Der Hofgrunder Bach sowie der See im Eingangsbereich des Parks sind als Wasserflächen dargestellt. Im Bereich des Hauptgebäudes befindet sich eine Sonderbaufläche „Freizeitpark Steinwasen“ sowie der als Verkehrsfläche dargestellte Parkplatz.

Der Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass eine Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB nicht erforderlich ist. Insbesondere wird mit der Zulässigkeit einer weiteren Wassererlebnisbahn (oder Bahn gleicher Auswirkung) nicht angestrebt, den Bergwildpark in einen Freizeit- oder Vergnügungspark umzuwandeln. Vielmehr soll durch eine Ergänzung der schon jetzt vorhandenen und im Flächennutzungsplan abgedeckten Einrichtungen der Bestand des Parks als Tourismusangebot im Schwarzwald gesichert werden.

Nachdem der gesamte Park aus dem Waldverband herausgenommen wurde, wird folgerichtig der Park nicht als Waldgebiet, sondern entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als private Grünfläche bzw. Parkanlage festgesetzt. Der Parkplatz wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

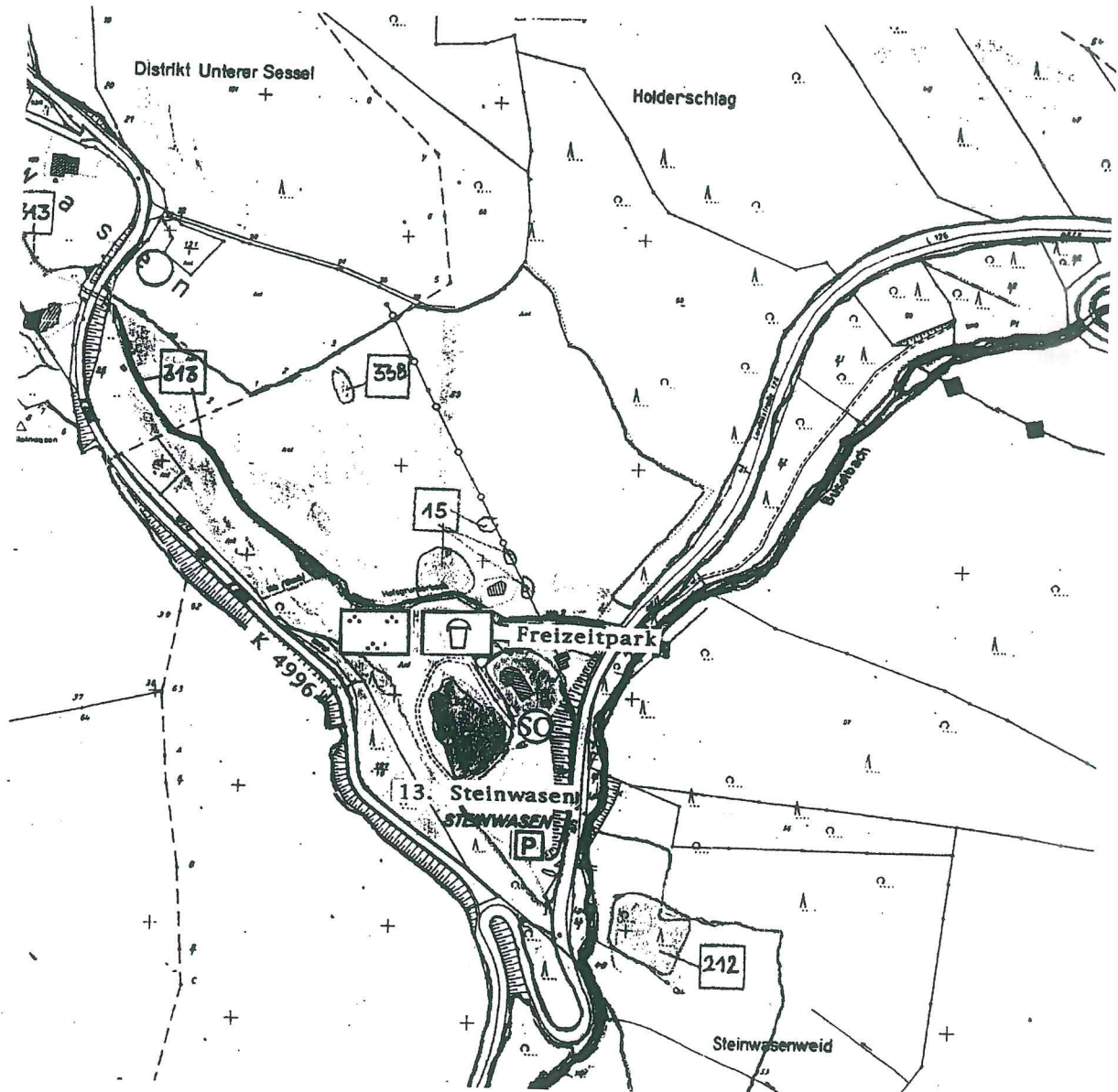
Der bisher schon bebaute Bereich mit den zentralen baulichen Anlagen wird weiterhin als "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt, um insbesondere die künftige bauliche Entwicklung städtebaulich zu ordnen und auf ein umweltverträgliches Maß zu begrenzen.



**BEGRÜNDUNG**

Im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans sollten die Darstellungen des Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10.000**



**NUTZUNGEN**

**1.5 Allgemeiner Grundsatz**

Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten sind, mit Rücksicht auf die landschaftliche Lage des Plangebiets, durch eng gehaltene Baugrenzen, maximal zulässige Flächen, Volumen bzw. Traufhöhenbegrenzung eingeschränkt.

## **1.6 Sondergebiet**

Der bisher schon überwiegend bebaute Bereich mit den zentralen baulichen Anlagen für den Bergwildpark (Gaststätte, Kiosk, Pavillon, Kassen- und Informationsgebäude, Museumsbereich, Betriebsgebäude, unterirdische Bahnen, Talstation des Sessellifts, Ende der Rodelbahn und einigen Nebengebäuden) wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dazu werden die zulässigen Einrichtungen durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgeführt.

Der zentrale private Parkplatz für den gesamten Bergwildpark mit ca. 260 oberirdischen Plätzen und ca. 140 Plätzen in einer Tiefgarage wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

## **1.7 Wald- und Grünflächen**

Der weitaus größte Teil des Bergwildparks soll weiterhin seinen natürlichen Charakter behalten und wird dementsprechend als Parkanlage (private Grünfläche) festgesetzt, wobei hier in angemessenem Rahmen weitere bauliche Anlagen über die aufgeführten Einrichtungen hinaus zugelassen werden sollen. Diese werden jedoch in ihrer Größe auf maximal 60 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt beschränkt, um den Charakter der Landschaft nicht weiter zu verändern. Die innerhalb des Parkes gelegenen Waldflächen werden, da sie offiziell aus dem Waldverband herausgenommen wurden, ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

## **1.8 Erweiterungen**

### **1.8.1 Weitere Einrichtungen**

Neben den schon vorhandenen Freizeiteinrichtungen Bergrodelbahn, Sessellift, den unterirdischen Bahnen (Bobkartbahn und Gletscherblitz), dem "Heimatmuseum" und der historischen Wassermühle als "Schaukraftwerk", dem Pavillon, dem Glockenturm und der Hängebrücke sind als weitere Attraktionen die Verbindungsbrücke zum Futterhaus und die Aufstockung des Futterhauses, eine Kapelle und ein zusätzliches Fahrgeschäft (Wassererlebnisbahn oder Bahn gleicher Auswirkung) sowie als neueste Attraktion ein Hochseilgarten vorgesehen.

### **1.8.2 Pavillon und Glockenturm**

Der Pavillon im Freibereich vor dem Hauptgebäude dient der Aufführung von Musik-, Theater- und volkstümlichen Darbietungen aller Art. Der Glockenturm dient als überdachtes Glockengestühl der Unterbringung mehrerer historischer Glocken, die mehrmals täglich geläutet werden. Der Pavillon und der Glockenturm wurden bereits errichtet und sollen nun nachträglich durch die Ausweisung eines Baufensters planungsrechtlich gesichert werden.

### **1.8.3 Kapelle**

Zur Bereicherung der Außenanlagen und des heimatgeschichtlichen Themenbereichs ist die Nachbildung der Bauernkapelle des Hinterbauernhofs in Aha mit seinen wertvollen Bildern früher Bauernmalerei vorgesehen. Für die Kapelle wurde ein Baufenster von 8 m x 10 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m ab Oberkante Gelände im Bebauungsplan festgesetzt. In Verbindung mit den vorgesehenen Ausgleichsmaß-



nahmen soll hier ein landschaftstypisches Ensemble mit Sitzbank und Brunnentrog entstehen.

#### 1.8.4 **Bau einer Verbindungs-Fußgängerbrücke zwischen Parkdeck und Ausweichparkplatz**

Um die Parkplatzsituation zu entschärfen ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Bau eines Ausweichparkplatzes an der dem Steinwasenpark gegenüberliegenden Hangseite geplant. Um diesen Parkplatz mit dem Park zu verbinden ist der Bau einer Fußgängerbrücke geplant. Aus diesem Grund wurde am Parkeingang für den innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Teil der Brücke ein Baufenster eingeplant und die lichte Höhe (LH min.) auf mindestens 4,50 m festgesetzt.

#### 1.8.5 **Verbindungsbrücke und Aufstockung Futterhaus**

Zur besseren Erreichbarkeit des Futterhauses und des Wildgeheges ist der Bau eines Verbindungssteges über den Hofgrunderbach zwischen Hauptgebäude (in etwa im Bereich des heutigen skandinavischen Hauses) und Futterhaus im Rotwildgehege geplant. Das Futterhaus soll umgebaut und aufgestockt werden, so dass der Besucher durch einen gläserne Fußbodenbereich die Hirsche beobachten kann. Darüber hinaus existieren Vorstellungen in diesem Gebäude Informationen im Zusammenhang mit den Themen „Wild und Wald“ zu präsentieren. Beispielsweise könnte ein Wild- und Waldmuseum eingerichtet werden. Für die Brücke wurde die maximal zulässige Höhe (Baufenster B) auf maximal 779,60 m über NN angesetzt. Das Futterhaus wurde auf eine Traufhöhe von maximal 6,50 m begrenzt.

#### 1.8.6 **Erweiterung des Hauptgebäudes**

Ohne eine zur Zeit konkret vorliegende Nutzungsabsicht, jedoch um zukünftig auch Erweiterungen des Hauptgebäudes zu ermöglichen, ohne den Bebauungsplan erneut ändern zu müssen, wurde das Baufenster A des Hauptgebäudes in nördlicher und westlicher Richtung unter Einbeziehung der Talstation des Sesselliftanlage, der Trafostation und des Musikpavillons erweitert. Vorstellbar ist hier beispielsweise die Ausweitung des heimatgeschichtlichen Themenbereichs.

#### 1.8.7 **Hängeseilbrücke**

Die Hängebrücke war eines der größeren vorgesehenen Bauprojekte, Sie dient einerseits der weiteren Attraktivitätssteigerung des Parks, trägt aber auch dazu bei, Besucher auch in die ruhigeren und weniger frequentierten Bereiche des Parks zu lenken. Da mit dem Bau rasch begonnen werden sollte, wurde für die Hängeseilbrücke eine vorgezogene Baugenehmigung erteilt. Der Bau der ca. 220 m langen Hängebrücke über den Park hinweg, dient der besseren Begehung des Wildgeheges und gewährt interessante Einblicke in den Steinwasenpark. Für die Hängebrücke und die notwendigen Brückenköpfe wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Baufenster ausgewiesen. Zur Höhenbeschränkung des Bauwerks wurden anstatt einer maximalen Traufhöhe im Bebauungsplan an den jeweiligen Brückenköpfen maximale Tragseilhöhen festgelegt.

#### 1.8.8 **Weiteres Fahrgeschäft bzw. Wassererlebnisbahn oder Bahn gleicher Auswirkung**

Da, wie bereits erwähnt, die Fahrgeschäfte die ökonomische Grundlage des gesamten Parks bilden, ist langfristig die Errichtung eines weiteren Fahrgeschäftes z.B. einer Wassererlebnisbahn oder einer Bahn mit gleicher Auswirkung notwendig. Zur Zeit wird



## BEGRÜNDUNG

über die Errichtung einer weitgehend in das Gelände integrierten Erlebnisbahn nachgedacht. Die Bahn wäre aufgrund des vorhandenen Baumbewuchses von der Straße aus nicht sichtbar. Zwischen Straße und Baufenster wurde daher auch ein flächenhaftes Pflanzzerhaltungsgebot (Pflanzbindung) festgesetzt.

### 1.8.9 Hochseilgarten

Zur Attraktivierung des bestehenden Freizeitangebotes ist nördlich des Futterhauses die Errichtung eines Hochseilgartens geplant. Der Hochseilgarten besteht im wesentlichen aus einer an Masten aufgehängten Stahlseilkonstruktion an der verschiedene Übungen ausgeführt werden. Er stellt eine ideale Ergänzung der bestehenden Angebote dar und ist innerhalb eines bestehenden Wild- und Freizeitparks besser integriert als verschiedene Einzelstandorte im Schwarzwald, die zur Zeit diskutiert werden oder bereits realisiert sind. Das Baufenster für den geplanten Hochseilgarten wurde so ausgesucht, dass keine ökologisch empfindlichen Bereiche tangiert werden und die benachbarten § 24a-Biotope unberührt bleiben. Die Anlage wird so errichtet, dass nicht in bestehende Bäume eingegriffen wird und auch keine zusätzliche Versiegelung stattfindet.

## 2 GESTALTUNG

Die getroffenen Festsetzungen u.a. zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Antennen erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds im Bereich des Bergwildparks.

## 3 GEWÄSSER- UND BODENSCHUTZ

- 3.1 Mit der Festsetzung, Wege-, Hofflächen usw. mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen, soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und eine ansprechende Gestaltung dieser Flächen erreicht werden.

Dies gilt für die frei liegenden Wegeflächen und Stellplätze, auf denen z.B. Pflaster mit Fugen oder Rasengittersteine eingesetzt werden können, um die Schneeräumung gegenüber Kiesflächen zu erleichtern. Im Bereich der Tiefgaragenebenen ist keine wasserdurchlässige Befestigung möglich. Da der Versiegelungsgrad bereits heute sehr groß ist, wird der Umfang durch die geplanten Maßnahmen keinesfalls erhöht, sondern ggf. (bei Erneuerung bestehender Flächen) verringert.

- 3.2 Die Bestimmungen zur Regenwassersammlung bzw. -versickerung von Dachflächen in den Hinweisen zielen darauf ab, die Abwasserkanalisation insgesamt zu entlasten, den Regenwasserabfluß in die Kanalisation bei Sturzregen zu verzögern und die Grundwasserneubildung zu fördern. Das Verbot der Versickerung von Dachflächenwasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern dient dem Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.



## **4 GRÜNNORDNUNG**

### **4.1 Grünordnerische Beiträge zum Bebauungsplan**

Nach der Regelung des § 1 a BauGB gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 19 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5, 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschafts- und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen (Eingriffe) möglich in den Bereichen:

- Arten- und Biotopschutz,
- Boden und Wasser,
- Landschaftsbild und Erholung,
- Klima.

Da die Eingriffe für die inzwischen bestehenden Anlagen (z.B. Bobkartsbahn und Gletscherblitz) im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 1996 abgehandelt wurden, sind im Rahmen der Neuaufstellung lediglich die zu erwartenden Eingriffe durch die neu geplanten Vorhaben zu behandeln.

Das Landschaftsplanungsbüro Krupp, Losert & Partner lieferte mit zwei grünordnerischen Beiträgen bzw. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen zum Bebauungsplan „Bergwildpark Steinwasen“ eine wichtige Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe enthält der Grünordnerische Beitrag auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe. Bezüglich des genauen Wortlauts und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird auf die grünordnerischen Fachbeiträge verwiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt werden.

Es handelt sich dabei um:

- die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen zu den Bauanträgen für die Fußgänger-Seilbrücke, den Glockenturm und den Musikpavillon vom 14.03.2000, und
- den Fachbeitrag zur Grünordnung mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Baumaßnahmen Fahrgeschäft/Erlebnisbahn, Aufstockung Futterhaus mit Verbindungsbrücke und Rekonstruktion der historischen Kapelle in Aha vom 31.08.2000. Dieser Beitrag wurde aufgrund einer reduzierten Eingriffsintensität im Bereich der Wassererlebnisbahn oder einer Bahn mit gleicher Auswirkung und aufgrund geänderter und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Ausgleichsmaßnahmen in einer überarbeiteten Fassung vom 25.04.2003 neu vorgelegt.

Nach Gesprächen zwischen Vertretern der unteren Naturschutzbehörde und des Steinwasenparks wurden die Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Hängebrücke und des zusätzlichen Fahrgeschäftes aktualisiert. Der damals durch den Bau der Hän-



gebrücke angenommene Baumverlust konnte durch Eingriffsminimierung reduziert werden. Wegen der Eingriffsminimierung kann auf die Anpflanzung der ursprünglich vorgeschlagenen Waldverjüngungsinself (Maßnahme 1 und 2 des grünordnerischen Beitrags vom 14.03.2000) verzichtet werden. Die der unteren Naturschutzbehörde übergebene Pflanzenliste (Herbstpflanzung 2001) werden als Ausgleich für die Eingriffe im Zuge des Baus der Hängebrücke anerkannt.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde soll als Ausgleich für die Wassererlebnisbahn oder einer Bahn mit gleicher Auswirkung die bisher vorgesehene Schaffung von zwei Verjüngungsinself, durch die Entbuschung und Pflege eines Weidfeldes gegenüber des Steinwasenparks ersetzt werden.

#### **4.2 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aus den grünordnerischen Beiträgen**

Die im grünordnerischen Beitrag vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden größtenteils in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert. Folgende Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Als Ausgleich für die erforderliche Entnahme von Bäumen durch den Bau der Hängebrücke sind im Bereich der Brückentrasse 35 Bäume (Stammumfang 14 –18 cm, bzw. 6 – 10jährig) anzupflanzen. Der Vollzug wurde im Protokoll vom 08.04.2002 festgehalten. Die vorgeschlagenen Artenlisten für Ersatzpflanzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. (entspricht Maßnahme 3, grünordnerischer Beitrag 14.03.2000).

Als Ausgleich für die Wassererlebnisbahn oder der Bahn mit gleicher Auswirkung sind im Bereich des vorgesehenen Baufensters gesunde und noch nicht durch Wildbesatz vorgeschädigte Baume zu schützen und zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um ca. 50 Bäume, die in einem beigelegten Plan erfasst und nummeriert sind. (Maßnahme 1, grünordnerischer Beitrag 24.04.2003).

Weiterhin ist im Bereich des Baufensters des vorgesehenen zusätzlichen Fahrgeschäftes als Ausgleich für die angenommene Versiegelung eine ca. 400 m<sup>2</sup> große röhrichtbepflanzte Sickermulde zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht anzulegen. (Maßnahme 2, grünordnerischer Beitrag 24.04.2003).

Als weiterer Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope (Baumverlust) im Zusammenhang mit der Wassererlebnisbahn wurde die Entbuschung und dauerhafte Pflege eines Weidfelds (§ 24 a Biotop Nr. 8113-315-0212) auf Flst.-Nr. 49 im Gewann Steinwasenweid festgesetzt. In Abstimmung mit dem Forstamt sollen 1000 m<sup>2</sup> verbuschtes Weidfeld vom Gehölzaufwuchs befreit und dauerhaft durch Mähen und/ oder Beweidung von Stockausschlägen und aufkommenden Gehölzen freigehalten werden. Zur rechtlichen Absicherung der Maßnahme ist zwischen unterer Naturschutzbehörde Steinwasenpark ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen und eine Sicherheitsleistung für die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung zu hinterlegen. (Maßnahme 3, grünordnerischer Beitrag 24.04.2003).

Schließlich sind auf den neu entstehenden Böschungen der Wassererlebnisbahn bzw. der Bahn mit gleicher Auswirkung entsprechend der vom Landschaftsplanungsbüro Krupp, Losert & Partner vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Pflanzungen von



ca. 300 Stück = 1200 m<sup>2</sup> Feldgehölzen und Bäumen 2.Ordnung vorzunehmen. (Maßnahme 4, grünordnerischer Beitrag 24.04.2003).

Im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der Kapelle ist entsprechend der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eine Winter-Linde (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, m. Ballen) zu pflanzen, ein Brunnentrog aufzustellen und ein Kiesplätzchen mit Sitzbank als landschaftstypisches Ensemble anzulegen. (Maßnahme 5, grünordnerischer Beitrag 24.04.2003).

Der Landschaftsplaner kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Umsetzung der genannten Maßnahmen die durch die Bauwerke bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, sowie Landschaftsbild (Eingriffe in das Schutzgut Klima bestehen nicht bzw. sind vernachlässigbar), als ausgeglichen gelten können.

#### **4.3 Weitere Ausgleichende Maßnahmen**

Über die in den grünordnerischen Beiträgen genannten Maßnahmen hinaus wurden folgende weitere grünordnerisch wirksame Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Erhalt der im Gebiet vorkommenden § 24 a-Biotope,
- Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang aller Gewässer im Plangebiet,
- Flächenhaftes Pflanzenerhaltungsgebot zwischen Landesstraße 126 und dem für eine zusätzliche Wassererlebnisbahn vorgesehenem Baufenster zur Aufrechterhaltung des Sichtschutzes und der landschaftlichen Einbindung,
- Pflanzenerhaltungsgebot für eine Baumreihe zwischen Parkdeck/Hauptgebäude und Landesstraße, ebenfalls zur landschaftlichen Einbindung.

#### **5 BEURTEILUNG DER NOTWENDIGKEIT ZUR DURCHFÜHRUNG EINER UMWELT- VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

In der Anlage 1 zum UVPG wird in Ziffer 18.3 eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bau eines Freizeitparks gefordert, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer Größe von mehr als 10 ha (Vorprüfung ab 4 ha).

Der Steinwasenpark wurde bereits vor ca. 25 Jahren errichtet. Die Gemeinde Oberried hat am 23.07.1996 einen Bebauungsplan für dieses Gebiet als Satzung beschlossen, der am 29.01.1997 rechtskräftig wurde. Das Ursprungs-Vorhaben unterlag daher nicht den Bestimmungen des UVP-Gesetzes in der Fassung der Änderung des Gesetzes vom 27.Juli 2001. Weder handelt es sich um die erstmalige Errichtung eines Parks noch werden bisherige Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB erstmalig in Anspruch genommen. Aus diesen Gründen kann im vorliegenden Fall auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Ebenso verhält es sich mit dem Parkplatz. Gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.4 ist für den Bau eines Parkplatzes für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP ab einer Größe von 1 ha bzw. eine Vorprüfung ab 0,5 ha er-



forderlich. Zwar erreichen die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen eine Größe von 0,7 ha, jedoch handelt es sich auch hier um die Darstellung bereits bestehender Parkierungsflächen, also weder um die erstmalige Errichtung des Parkplatzes noch um die erstmalige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Daher ist auch bezüglich des Parkplatzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

## **6 VERKEHR**

### **6.1 Verkehrsanbindung**

Der Bergwildpark ist über die Landesstraße 126 (Oberried - Todtnau) und die Kreisstraße 4996 vom Schauinsland zu erreichen und durch eine Buslinie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der überwiegende Teil der Besucher kommt in eigenen PKWs.

### **6.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Seit Einführung des neuen Konzeptes „Bergwelt Schauinsland“ zum 1. Mai 2001 verkehrt ein Shuttle-Bus zwischen der Bergstation der Schauinslandbahn und dem Steinwasenpark der im Jahr 2001 von 2.500 Gästen in Anspruch genommen wurde. Durch die Einführung eines 1-Stunden-Taktes soll das ÖPNV-Angebot weiter attraktiviert und der Pkw-Verkehr zum Bergwildpark weiter reduziert werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der angestrebten Verkehrsberuhigung im gesamten Schauinslandgebiet soll erreicht werden, den Anteil des Umwelt und Gesundheit belastenden Individualverkehrs einzuschränken.

### **6.3 Fußwegebeziehung**

Zur Verbesserung der Fußwegebeziehungen und zur Vermeidung gefährlicher Situationen aufgrund von Fußgängern auf der Kreisstraße wurde im Plan ein Fußweg auf privatem Gelände aufgenommen. Dadurch soll der westlich der Kreisstraße K 4996 ankommende Wanderweg auf dem Gelände des Steinwasenparks bis zum Parkplatz als Fußweg fortgeführt werden und somit Wandergruppen mit dem Ziel Steinwasenpark mehr Sicherheit bieten.

### **6.4 Parkierung**

Aufgrund des Besucherandrangs vorwiegend in Privat-Pkw und der - im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens - nicht zu realisierenden öffentlichen Verkehrsanbindung (ÖPNV) wurde es für notwendig gehalten, die vorhandenen Parkmöglichkeiten zu erweitern, damit sowohl der Nachholbedarf als auch die vorhersehbare Attraktivitätssteigerung des Bergwildparks infolge zusätzlicher Einrichtungen abgedeckt werden kann.

Bereits im Zusammenhang mit der Errichtung der unterirdischen Bahnen wurde ein Parkdeck errichtet und so die Kapazität der Stellplatzanlagen auf ca. 400 Stellplätze erweitert. Durch die neuen Vorhaben wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst.

Um die Parksituation in den Besucherspitzenzeiten (z.B. Pfingsten, Schulferien) zu entschärfen und damit insbesondere die in diesen Zeiten erhebliche Belastung der Landesstraße zu entschärfen und zu mehr Sicherheit des Verkehrs beizutragen, ist auf der dem Steinwasenpark gegenüberliegenden Hangseite, außerhalb des Bebauungsplans, ein Ausweichparkplatz geplant. Dieser Parkplatz soll über einen Fußgängersteg mit dem Parkgelände verbunden werden.



## 7 VER- UND ENTSORGUNG

### 7.1 Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der neuen Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen für Hofgrund. Die Leitungstrassen wurden vom planenden Ingenieurbüro Hagen & Wolpert, Freiburg in den zeichnerischen Teil übernommen und für die Sicherstellung der Zugänglichkeit ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

## 8 BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

## 9 KOSTEN

Der Gemeinde Oberried entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

## 10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des räumlichen Geltungsbereichs ca. 21,5 ha

davon:

private Grünfläche (Parkanlage)	ca. 19,22 ha
Wasserflächen	ca. 0,67 ha
private Verkehrsfläche (Parkplatz)	ca. 0,70 ha
Sondergebiet	ca. 0,91 ha

26. NOV. 2003



Der Bürgermeister  
(Winterhalter)



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Der Planverfasser

Körber  
Barton  
Fahle ■

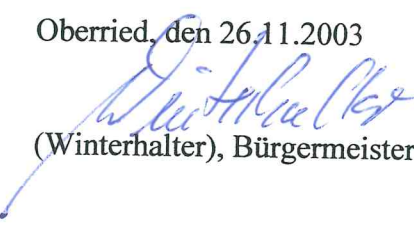
**Ausfertigung:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzungen

- I. Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“
- II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“

stimmen mit den **Satzungsbeschlüssen** des Gemeinderates der Gemeinde Oberried vom 25.11.2003 überein.

Oberried, den 26.11.2003

  
(Winterhalter), Bürgermeister



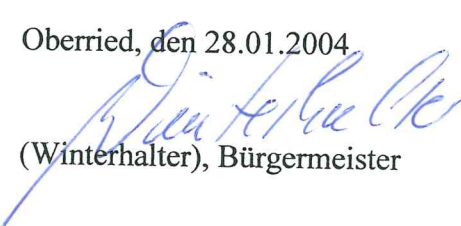
**Rechtskraftvermerk:**

Die Satzungen

- III. Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“
- IV. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan-Neufassung „Bergwildpark Steinwasen“

treten in Rechtskraft mit Ablauf der einwöchigen Anschlagsfrist am 26.01.2004

Oberried, den 28.01.2004

  
(Winterhalter), Bürgermeister

