B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "VOGELPARK II"

der Gemeinde Steinen

Ortsteile Schlächtenhaus und Weitenau

Ortsteile Schlächtenhaus
Gewanne: "Dorfmatt" (teilw.), "Bühl" (teilw.), "Mistgraben", "Sürbel" (teilw.) u. "Ochsenbühl" (teilw.)

Ortsteil Weitenau
Gewanne : "Sirbel" (teilw.) u. "Ochsenbühl" (teilw.)

I. ALLGEMEIN

Der Vogelpark wird auf Grund einer Privatinitiative von Herrn Dr. Berendsen in der Gemeinde Steinen, zwischen den Ortsteilen Schlächtenhaus und Weitenau gebaut.

Die Anlage wird in dem geplanten Ausmaß eine besondere Attraktivität von überregionaler Bedeutung darstellen und wesentliche Impulse für die Entwicklung des Fremdenverkehrs auf die umliegenden Gemeinden und das strukturschwache "kleine Wiesental" geben.

Damit entspricht der Vogelpark den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes, und des Regionalplanes, welche die besondere Entwicklung des Fremdenverkehres in diesem Gebiet vorsehen.

II. BEBAUUNGSPLAN "VOGELPARK" genehmigt am 18.11.1974 und Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Vogelpark ist bereits auf der Rechtsgrundlage des ersten Bebauungsplanes "VOGELPARK" im Bau. Erhebliche Investitionen sind bereits in die Erschließung, Gestaltung der Außenanlagen und in die Erstellung von Gebäuden getätigt worden.

Im Zuge der Detailplanungen und auf Grund der neuesten Erkenntnisse bei der Realisierung des Parkes wurden einige Änderungen erforderlich, die vor allem aus organisatorischen Umgruppierungen der einzelnen Gebäude innerhalb des Vogelparkes erforderlich werden.

Im einzelnen wurden gegenüber dem ersten Bebauungsplan "VOGELPARK" folgende Änderungen vorgenommen:

1. Vergrößerung des Parkplatzes.

2. Nördliche Abgrenzung des Vogelparkes durch einen öffentlichen Weg. Dieser Weg wird abschließbar vorgesehen, wobei nur die Grundstückseigentümer eine Öffnungsmöglichkeit haben.

3. An der westlichen Seite wird eine Vergrößerung des Bebauungsplanes vorgesehen (Abgrenzungsänderung).

4. Das vorgesehene Restaurant entfällt im Eingangsbereich, statt dessen wird ein Lorihaus als aufgelockertes durchsichtiges Gebäude vorgesehen.

5. Im nordwestlichen Teil des Vogelparkes soll eine Imbissmöglichkeit (Cafeteria) geschaffen werden.

6. Im mittleren Teil des Vogelparkes entfällt ein größer geplantes Gebäude. Hierfür werden mehrere kleinere Winterhäuser in Holz/Glas-Konstruktion eingeplant.

7. Im mittleren Bereich ist ein zusätzlicher See mit Insel sowie ein Ara-Haus vorgesehen.

8. Einige kleinere Häuser sowie eine Quarantäne-Station sind hinter den bereits bestehenden Gebäuden einzuplanen.

9. Das vorgesehene Fertiggewächshaus in Stahlbeton-Bauweise im westlichenTeil des Vogelparkes entfällt, dafür wird ein Tropenhaus mit weiträumiger Talüberdeckung durch Holzbinder und Plexiglasabdeckung mit Sonnenschutz nach Süden geplant.

10. Im nordwestlichen Teil des Vogelparkes ist eine Freiflughalle, die mit Draht abgedeckt wird, vorgesehen.

11. Vergrößerung Dorfgebiet (MD) im Westen.

Insgesamt wird in der Gesamtgestaltung eine wesentliche Verbesserung durch die Umgestaltung des ehemaligen Tropenhauses erreicht.

Die Zuordnung des Lorihauses zum Eingangsbereich und die Anlegung eines zweiten Sees südlich des Picknikplatzes bringt eine wesentliche Auflockerung der Gesamtanlage.

III. BESCHREIBUNG DES VOGELPARKES

1. STANDORT - GRÖSSE

Das Gebiet liegt zwischen den Orten Schlächtenhaus und Weitenau in einem kleinen Seitental nördlich der Kreisstraße Nr. 6311 in der Nähe der Kirche Hofen (siehe Übersichtsplan Bl. 1)

Die Größe des Planungsgebietes beträgt	rd.	12,2 ha.
davon sind Dorfgebiet im Bereich der bestehenden Bebauung	rd.	0,3 ha.
Parkplatz südlich der Kreisstraße	rd.	2,1 ha.

Der Bereich westlich der Kreisstraße K 6310 wurde nach der Offenlegung aus dem Planungsgebiet gem. Gemeinderatsbeschluß vom 5.12.78 und 29.5.79 herausgenommen.

2. Geplante Einrichtungen

Der geplante Vogelpark wird nur Vögel enthalten keine anderen Tiere. Er soll der Öffentlichkeit zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, sowohl außereuropäische als auch europäische Klein- und Großvögel unterzubringen. Im ganzen Park soll aktiver Vogelschutz betrieben werden.

Kleinere Bereiche sind für reinen Vogelschutz vorgesehen und dem Zuschauer nicht zugänglich.

Es ist beabsichtigt, die Anlage der Forschung durch Angliederung an eine Universität zur Verfügung zu stellen.

Die Gesamtanlage soll in Abschnitten realisiert werden.

Die einzelnen Einrichtungen sind im Planteil bezeichnet.

Der Vogelpark wird von Osten betreten, der Parkplatz befindet sich südlich der Kreisstraße. Im Eingangsbereich ist neben dem Haupteingangsgebäude ein Lorihaus geplant.

Westlich des Forstweges soll ein Spielbereich mit Kinderspielplatz, einem Ponnyunterstand und ein Kiosk angelegt werden.

In der Mittelzone des Parkes befindet sich der Versorgungsbereich mit Futterzentrale und Heizung. In diesem Bereich befindet sich auch ein kleines Tropenhaus und der Standort für ein geplantes Eulenhaus.

Die drei Winterhäuser mit Volieren im Mittelbereich sind bereits gebaut.

Im westlichen Bereich des Tales ist ein kleineres Imbiss-Restaurant geplant.

Im westlichen Ende des Parkes, wo sich das Tal in zwei Seitentäler verzweigt, soll im südlichen Seitental ein Tropenhaus mit 2.000 - 2.500 qm in einer freien Holzkonstruktion gebaut werden.

Das nördliche Seitental soll durch eine Freiflugdrahtvoliere mit rund 4.000 qm überspannt werden. Von den drei Wohngebäuden für Inhaber und Pflegepersonal ist bereits eines fertiggestellt und eines im Bau.

Um eine geordnete Bebauung und Anbindung an den Vogelpark im Bereich der bestehenden Bebauung im westlichen Bereich herzustellen, wurde das Gebiet als Dorfgebiet (MD) in den Bebauungsplan mit einbezogen. In diesem Bereich sind außer den zwei bestehenden Gebäuden zwei weitere Gebäude möglich, welche über eine kleine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen und Grünplanung

Die Gesamtkonzeption der Planung sowie die detaillierte Grünplanung erfolgt durch die Garten- und Landschaftsarchitekten H. und E. Fischer, Haltingen.

Aufgrund der Forderung der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Freiburg wurde nach der Offenlegung

ein GRÜNORDNUNGSPLAN (Bl. 3) gem. § 9 Naturschutzgesetz

erstellt und mit Zustimmung der Bezirksstelle (Schr. v. 27.3.79) dem Bebauungsplan beigefügt.

Bei der Erteilung von Einzelgenehmigungen für die weiteren baulichen Anlagen ist eine Bepflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan zu fordern.

Im Grünordnungsplan sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Büschen, bodendeckender Bepflanzung sowie Pflanzbindungen zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung festgesetzt.

Der Grünordnungsplan wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die im Plan und in der Legende dargestellten Pflanzenarten und Bäume sind Pflanzgebote im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG.

Bei der Aufstellung des Grünordnungsplanes sind alle wesentlichen natürlichen Geländeformen, Bewuchs und sonstige Gegebenheiten des Landschaftsraumes beachtet worden, so daß eine harmonische Anbindung und Einordnung der gesamten Parkanlage in die vorhandene Umgebung erfolgt.

Die Rahmenpflanzung des Bereiches "Vogelpark" erfolgt mit standortgerechten und heimischen Gehölzen; dadurch wird es gelingen, den Park mit den vorhandenen Wald- und Feldgehölzzonen zu einer landschaftlichen Einheit werden zu lassen.

Eingestreut in diese Rahmenpflanzung werden neben den heimischen Nadelgehölzen auch Gruppen von wintergrünen Laubgehölzen und vor allem Vogelschutz- und Vogelfutterpflanzen, wobei auch hier die heimischen Pflanzenarten dominieren.

Als wichtiger Bestandteil beinhaltet der Grünordnungsplan eine gute landschaftsgerechte Bepflanzung und Eingrünung der gesamten Parkplatzzone unter Verwendung heimischer Groß- und Deckgehölzarten.

Durch umfangreiche und von Anfang an nach einem detailliertem Pflanzplan ausgeführte Pflanzarbeiten sind heute große Bereiche des Parkgeländes in der Pflanzung bereits fertiggestellt.

Die im Grünordnungsplan des Gesamtprojektes "Vogelpark" als verbindlich festgesetzten Pflanzungen sind bereits zu 80 % ausgeführt.

Als wesentlicher Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes wird die gute und zweckmäßige Ein- und Durchgrünung der Stellplatzflächen betrachtet. Da diesem Bereich bei der Planung eine besondere Aufmerksamkeit zugedacht werden soll, ist ein verbindliches Pflanzgebot im Bebauungsplan (Bl.2) festgesetzt.

Die Detail- und Einzelplanung der Gebäude wurde im ersten Abschnitt durch Herrn Architekt Wollny, Lörrach ausgeführt.

Die weitere Planung ist Herrn Architekt Dipl.-Ing. Schließmann in Friedrichshafen übertragen.

4. Organisationsform

Es ist beabsichtigt, eine Gemeinnützige GmbH zu gründen, welche die Anlage an eine Betriebs-GmbH verpachtet. Um die Kontinuität der Anlage sicherzustellen, soll nach dem Tode des Eigentümers das Unternehmen an die Gemeinnützige GmbH durch Erbvertrag übertragen werden.

5. Personal und Besucher

5.1 Personal

Anfangs wird das Personal ca. 10 Personen, im Endausbau ca. 15 - 20 Personen betragen.

5.2 Besucher

Es wird eine tägliche Besucherzahl von 500 Personen im Durchschnitt erwartet.

IV. ERSCHLIESSUNG

Die gesamte Erschließungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Roth in Lörrach geplant.

1. Straßen - Parkierung - Fußwege

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Kreisstraße Nr. 6311.

Es ist beabsichtigt, durch eine entsprechende Beschilderung einen Einbahnverkehr für den Hauptbesucherstrom von Steinen über Weitenau (Zufahrt) - Schlächtenhaus-Kloster Weitenau (Abfahrt) zu erreichen.

Im Nord-Osten des Planungsgebietes verläuft ein Waldweg, welcher als öffentlicher Weg im Plan festgelegt ist, jedoch ausschließlich von den Anliegern zur Holzabfuhr und zur Anlieferung des Vogelparkes benutzt werden soll.

"Nach Anregung des Forstamtes Lörrach mit Schr. v. 14.8.78 müßte die laufende Unterhaltung des Weges vom Vogelpark übernommen werden.

Infolge der geringen Breite ist ein Begegnungsverkehr nur schwer möglich. Aus diesem Grund wäre es zweckmäßig Ausweichstellen in Sichtweite anzulegen und die Fahrer der Fahrzeuge durch Geschwindigkeitsbeschränkungsschilder auf die Gefährlichkeit der Wegbenutzung besonders hinzuweisen. Die Frage der Haftung bei Unfällen infolge zu geringer Wegbreite sollte mit der Verkehrsabteilung des Landratsamtes abgeklärt werden."

An der Wegeinfahrt ist eine Abschrankung vorgesehen, die im einzelnen mit dem staatl. Forstamt Lörrach festgelegt wird.

2. Parkierung

Im Osten des Planungsgebietes ist ein Parkplatz für Besucher mit ca. 500 Stellplätzen und Busse vorgesehen.

Der Parkplatz wurde gegenüber zur ersten Planung erheblich erweitert. Im Zuge der Kreisstraße sind auf der Nordseite Bushaltestellen für die Zu- und Abfahrt der Busse vorgesehen, so daß die Besucher die Kreisstraße nicht kreuzen müssen. Bei Bedarf wird auch auf der Südseite eine Bushaltestelle angelegt.

3. Zugänge

Der Hauptzugang für die Besucher befindet sich ausschließlich im Süd-Osten beim großen Parkplatz.

Seitenzugänge vom nördlichen Forstweg und vom Westen dienen ausschließlich der Anlieferung und der Versorgung.

4. Fußwege

Soweit es die Verkehrsverhältnisse erfordern, wird nach dem endgültigen Ausbau des Vogelparkes evtl. eine Fußgängerunterführung vom Parkplatz zum Hauptzugang unter der Kreisstraße Nr. 6311 angelegt.

Die Wege innerhalb der Anlage sind Privatwege.

5. Versorgung - Entsorgung

Die bereits gebauten Abwasserleitungen und Wasserleitungen sind im Plan dargestellt.

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung wurde in einer separaten Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Roth in Lörrach geplant. Die erforderlichen Wasserrechtsverfahren sind durchgeführt und genehmigt.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Freileitung der KWR und die bestehende Maststation im Bereich des Grundstücks Fl.St.Nr. 868. Eine weitere Trafostation ist bereits im Versorgungsbereich gebaut.

7. Art des Baugebietes

Der Bereich des Vogelparkes ist als Sondergebiet (SO) des § 11 BauNVO festgesetzt.

Einzelheiten über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige Festsetzungen ergeben sich aus dem Plan (Bl. 2) und den Bebauungsvorschriften, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

8. Kosten

Die Kosten für die Gesamtanlage werden voraussichtlich ca. DM 3,0 - DM 4,0 Mio. betragen.

Der Gemeinde werden keine Kosten entstehen.

V.- BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "VOGELPARK II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 13.6.1978

ergänzt 20.4.79 + 29.5.79
nach Offenlegung
gem. Gemeinderatsbeschlüssen
v. 12.9.78, 5.12.78 + 29.5.79

Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Steinen, den 5.7.1979

GEMEINDE 5 STEINEN

Der Bürgermeister:
- Stellvertreter -

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 17. Aug. 1979

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

In Kraft getreten am 30. Aug. 1979

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

Müller

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

GEMEINDE STEINEN