

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Vogelpark II“ soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Freizeitangebotes im Vogelpark Steinen zu schaffen.

Der Vogelpark Steinen umfasst ein etwa 10 ha großes Freizeitgelände zwischen den Ortsteilen Schlechtenhaus-Hofen und Weitenau. Der Park wurde 1980 eröffnet und wird in privater Regie betrieben. Ursprünglich als reiner Vogelpark inmitten einer weitläufigen und naturnah gestalteten Parkanlage konzipiert, hat sich im Laufe der Zeit ein vielseitig gegliedertes Freizeitangebot entwickelt. Hierzu zählen wesentlich eine Falknerei mit Greifvogel-Flugvorführungen und ein Berberaffen-Freigehege mit moderierten Fütterungen. Darüber hinaus wurde ein Känguru-Freigehege eingerichtet.

Besichtigungsmöglichkeiten und Ausstellungen wurden beispielsweise mit einem Vogelkundehaus, einem Schaubruthaus und einem Tropenhaus geschaffen. Es werden Informationsveranstaltungen und Filmvorführungen angeboten, flankierend gibt es ein gastronomisches Angebot sowie einen Spiel- und Erlebnisbereich.

Neu hinzukommen soll nun ab der Saison 2011 ein Erlebnisbereich Mittelalter mit einer auf 150 Besucher ausgelegten Zuschauertribüne, die etwa in der Parkmitte angelegt werden soll. Der Parkbetreiber hat hierüber der Gemeinde Steinen ein Konzept vorgelegt, welches die Verpachtung und Umnutzung des nördlichen Teiles des Parkgeländes an die MCTS e.K. Mittelalter-Conventions, Touristik und Seminare in Steinen vorsieht.

Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde und mit dem Landratsamt Lörrach abgestimmt. Das Landratsamt Lörrach kam in seiner baurechtlichen Bewertung zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Nutzung nicht mehr durch die geltende Sondergebiets-Ausweisung des Bebauungsplanes gedeckt ist.

Die Gemeinde Steinen hat 1979 den Bebauungsplan „Vogelpark II“ aufgestellt, der Plan wurde am westlichen Gebietsrand 1986 erstmals geändert.

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet „Vogelpark“ aus, wobei die zulässige Nutzung sehr konkret und detailliert auf die Unterbringung, Ausstellung, Pflege und Unterhaltung von Vögeln sowie die Verpflegung der Besucher begrenzt wird.

Während bereits bei der bisherigen Entwicklung die Zulässigkeitsgrenzen des Bebauungsplanes teilweise weit ausgelegt worden sind (moderierte Berberaffenfütterung, andere Tierarten, Film- und Ausstellungsräume), erfordert die nun geplante Integration des Mittelalter-Erlebnisbereiches eine Planänderung.

Es ist nachvollziehbar, dass eine Einrichtung wie der Vogelpark Steinen im Laufe von 30 Jahren Anpassungen am Konzept vornehmen muss, um die erforderliche Anziehungskraft als Freizeiteinrichtung zu behalten und immer wieder neu zu entwickeln. Der Vogelpark ist seit vielen Jahren etabliert und stellt eine wichtige Einrichtung der Freizeitinfrastruktur mit regionaler Ausstrahlung dar.



Insofern besteht auch ein öffentliches Interesse an der Weiterführung des Parks einschließlich einer maßvollen konzeptionellen Ergänzung des Freizeitangebotes.

Der Bebauungsplan „Vogelpark II“ soll daher geändert werden mit der Zielsetzung, die Sondergebietsfestsetzung um den Mittelalter-Erlebnisbereich zu ergänzen.

Da die Änderungen lediglich die Einzelheiten der bestehenden Sondergebietsausweisung betreffen und der Gebietscharakter in seinen Grundzügen nicht geändert wird, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die zulässige Art der Nutzung im ausgewiesenen Sondergebiet wird um die geplante zusätzliche Nutzung „Mittelalter Erlebnisbereich“ ergänzt. Ferner werden die Bereiche „Greifvogel-Flugvorführung“ und „Berberaffenfütterung“ in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen sowie die ausschließliche Beschränkung auf Vögel als zulässige Tierart auf andere Tierarten aufgeweitet. Die Festsetzung zur Art der zulässigen Nutzung wird insgesamt neu gefasst.

Die Ergänzungen erfolgen sowohl im schriftlichen Teil wie auch im zeichnerischen Teil, da hier mit Textfestsetzungen die einzelnen Nutzungen bestimmt und räumlich festgesetzt sind.

Die konkrete Ausformung der zulässigen Nutzungen erfolgt differenziert für den Bereich Vogelpark und den Bereich Mittelalter erleben. Die räumliche Zuordnung erfolgt im beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil der Bebauungsplanänderung wird.

Einen detaillierten Überblick über das Nutzungskonzept sowie die räumlichen Zuordnungen vermittelt der beigefügte Bericht zum Antrag auf Nutzungsänderung des Büros Süssle Freie Architektin.

3 Auswirkungen der Planung

Zur Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung durch den Mittelalter Erlebnisbereich ist im Rahmen des parallel beantragten Baugenehmigungsverfahrens ein detailliertes Nutzungskonzept mit räumlicher Zuordnung durch das Büro Süssle Freie Architektin erstellt und auf dieser Basis eine Prognose und Beurteilung der zu erwartenden Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung durch das Büro Rink ISW in Reute erstellt worden.

Im Ergebnis wird gemäß Zusammenfassung des Ing.-Büros ISW Rink nachgewiesen, dass eine Nutzung der einzelnen Teilflächen des Parkgeländes in der vorgesehenen Weise auch bei intensiver Frequentierung keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebäude zur Folge haben wird.

Auf die der Bebauungsplanänderung beigefügte Stellungnahme sowie auch auf das Nutzungskonzept wird im einzelnen verwiesen.



4 ERSCHLIEßUNG

Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich nicht. Die Einrichtung des Mittelalter-Erlebnisbereiches wird in die bestehende Parkanlage integriert. Zusätzliche Gebäude sind nicht vorgesehen, die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nicht verändert.

Parkplätze sind in ausreichender Zahl (ca. 500) vorhanden. Der Besuchereingang bleibt unverändert an der Südseite des Parks, die bereits bestehende Anlieferstrecke entlang der Nordostseite des Parks wird ebenfalls mitbenutzt.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 BauGB liegen vor, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind damit gegeben.

Nachfolgend wird der Bestand an Schutzgütern sowie die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt.

Umweltentwicklung ohne die Erweiterung

Umweltentwicklung ohne Vorhaben

Ohne die Integration des Mittelalter-Erlebnisbereiches wäre die Fläche weiterhin durch den Vogelpark genutzt. Die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen bleiben im wesentlichen bestehen und werden lediglich umgenutzt bzw. instand gesetzt. Einzig der Bereich der Mittelalter-Arena (Bühne) wird grundlegend umgestaltet. Ohne diese Umgestaltung würden die hier vorhandenen Käfige und Gehege für Laufvögel sowie ein aufgestauter Tümpel weiter bestehen. Für die umweltrelevanten Themenfelder ergeben sich allein durch die Umnutzung der Fläche keine nachhaltigen Veränderungen, da sich weder hinsichtlich des Versiegelungsgrades noch hinsichtlich der betriebsbedingten Emissionen entscheidungsrelevante Veränderungen ergeben.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „VOGELPARK II“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 12.07.2011

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorbemerkung

Die Fläche ist teilweise bereits durch Betriebsgebäude, Nebenanlagen und Wege überbaut. Die noch unbebauten Flächenanteile sind naturnahe Parkflächen mit Baum- und Strauchbestand, Teichen und Wassergräben. Die zulässige Überbauung ist durch Ausweisung von Baufenstern bestimmt, welche nicht verändert werden. Die Versiegelung wird sich insgesamt nur unwesentlich im Bereich von Nebenanlagen verändern. Einzelne Veränderungen im Rahmen der Pflegemaßnahmen oder auch in dem eng abgegrenzten Teilbereich der geplanten Bühne verändern den naturnahen Charakter der Parkanlage insgesamt nicht. Da sich keine wesentlichen bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen ergeben, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Boden

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Wasser

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Klima / Luft

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung/Landschaftsbild führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Biologische Vielfalt

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „VOGELPARK II“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 12.07.2011

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Vorbemerkung Die Parkanlage als Freizeiteinrichtung wird in ihrem Charakter nicht wesentlich verändert. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorbemerkung Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Emissionen und Energienutzung

Vorbemerkung Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen ist auch die Modernisierung von Heizanlagen geplant. Die bisher aufwändige Winterbeheizung des Tropenhauses wird nicht mehr benötigt. Es ist daher insgesamt mit einer Verminderung der Schadstoffemissionen für die Energie- und Wärmeversorgung der Gebäude zu erwarten.

Wechselwirkungen

Vorbemerkung Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen und sich auch keine sonstigen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ergeben, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen könnten, sind auch keine zusätzlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Darstellung von umweltbezogenen Plänen

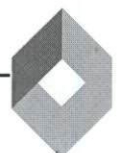
Vorbemerkung Derzeit liegen für das Plangebiet keine umweltbezogenen Pläne vor, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Zusätzliche Angaben

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung Es ergaben sich keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Erfassung des Datenmaterials.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Vorbemerkung Die Festlegung von Monitoring-Maßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.



Ergebnis

Ergebnis

Die für die Bestandsbeschreibung zur Verfügung stehenden Datengrundlagen reichen aus. Sonderuntersuchungen zu umweltrelevanten Themenfeldern sind nicht erforderlich.

Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen erfolgen und sich über die Umnutzung des nördlichen Teils der Parkanlage keine wesentlichen bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen ergeben, sind durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder der zu untersuchenden umweltrelevanten Themenfelder zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt werden somit ebenfalls nicht erforderlich. Auch die Festlegung von Monitoring-Maßnahmen wird nicht notwendig.

6. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

LRA Lörrach (Baurecht)

1. Aus der Planbegründung sei nicht hinreichend abzuleiten, ob sich durch die geplante Nutzungsänderung eine Änderung der Nutzungszeiten und Nutzungshäufigkeiten und dadurch Auswirkungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung ergeben.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Mittlerweile liegt eine detaillierte Vorhabenbeschreibung und eine darauf bezogene Prognose der Lärmauswirkungen vor. Im Ergebnis wird gemäß Zusammenfassung des Ing.-Büros ISW Rink nachgewiesen, dass eine Nutzung der einzelnen Teilflächen des Parkgeländes in der vorgesehenen Weise auch bei intensiver Frequentierung keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebäude zur Folge haben wird. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt und das Gutachten sowie die Vorhabenbeschreibung der Bebauungsplanänderung beigefügt. Die Bedenken sind damit ausgeräumt. Das LRA hat seinerseits mit Datum vom 04.07.11 die Baugenehmigung erteilt.

Beschlussfassung Gemeinderat: Die vorgetragenen konnten durch die vorgelegte Vorhabenbeschreibung und das Lärmschutzgutachten ausgeräumt werden.

LRA Lörrach (Abwasserbeseitigung)

2. Soweit durch die geplanten Änderungen zusätzliche Versiegelungen entstehen, ist die Möglichkeit einer dezentralen Ableitung des Niederschlagswassers oder eine Versickerung zu prüfen und entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Die Oberflächenwasserableitung von allen versiegelten Flächen erfolgt bisher bereits in den Bachlauf, der den Park auf der gesamten Länge durch zieht. Soweit also im Zuge der Nutzungsänderung zusätzliche oder andere Flächen versiegelt werden, erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers in gleicher Weise dezentral in die Vorflut.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „VOGELPARK II“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 12.07.2011

Beschlussfassung Gemeinderat: Die vorgetragenen Anregungen werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt.

LRA Lörrach (Naturschutz)

3. Die Aussagen zur Berücksichtigung der Umweltbelange seien im Hinblick auf die in Ziff. 1.1.1 zu treffenden Festsetzung nicht nachvollziehbar. Größe und Beschaffenheit der geplanten Arena seien nicht konkret beschrieben. Die Umweltbelange seien in diesem Punkt noch nicht hinreichend berücksichtigt. Gegen die geplante Nutzungsänderung bestünden ansonsten keine Bedenken.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Der Standort der geplanten Zuschauertribüne wird im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Größe wird nach der aktuellen Planung etwa 12x32 m für den Sandplatz und ca. 3x6 m für die Bühne vorgesehen. Bis zu 150 Sitzplätze werden zum Teil in einfacher Holzbauweise in die Böschung integriert und zum Teil mobil aufgestellt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aus der Tribüne gegenüber der bisherigen Nutzung als Tiergehege nicht. Die Ziff. 1.1.1 (Zulässigkeit von Schutzhütten bis 20m²) war bereits Bestandteil der alten Planfassung.

Beschlussfassung Gemeinderat: Die vorgetragenen Anregungen werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt.

LRA Lörrach (Straßenwesen)

4. Im Hinblick auf die Planungsabsichten, Ausbauabsichten und Belange der Straßengestaltung der L 136 sei der Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium) zu beteiligen.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: An der Zufahrt, dem Parkplatz und der Erschließung ergeben sich keine Veränderungen, insofern ist der Straßenbaulastträger durch die Änderung nicht betroffen.

Beschlussfassung Gemeinderat: Die vorgetragenen Anregungen werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt.

LRA Lörrach (Veterinäre)

5. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vogelpark als zoologische Einrichtung tierschutzrechtlichen Vorgaben unterliege. Die Tierhaltung betreffende Änderungen seien dem Landratsamt FB Veterinärwesen mitzuteilen.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Hinweis wird nachrichtlich übernommen.

Beschlussfassung Gemeinderat: Ergänzung des nachrichtlichen Hinweises.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „VOGELPARK II“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 12.07.2011

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Vogelpark II" in der Fassung der am 18.06.1986 in Kraft getretenen 1. Änderung, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Vogelpark II“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

8 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Vogelpark II“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 12.07.2011.

aufgestellt:

Steinen, den 20. Juli 2011



Wehr, den 12.07.2011
GEOplan



Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

