

# STADT LÖFFINGEN

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHWARZWALDPARK“ MIT DER AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

### Inhalt:

Satzung zur 3. Bebauungsplan-Änderung mit örtlichen Bauvorschriften  
Begründung zur 3. Bebauungsplan-Änderung mit örtlichen Bauvorschriften  
Umweltbericht  
Zusammenfassende Erklärung

### Verfasser:

Bebauungsplan:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
**STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG**

EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: [info@ruppel-plan.de](mailto:info@ruppel-plan.de)

Umweltprüfung:

### **FAKTORGRUEN**

M. SC. (GEOGR.) MICHAEL GLASER, DR. THOMAS HAHN  
MERZHAUSER STR. 110 79100 FREIBURG  
TELEFON 0761-707647-0 FAX 0761/70764750 E-MAIL: [freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

# **SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN**

ZUR

## **3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHWARZWALDPARK“ MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

## SATZUNGEN ZUR

- a) 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHWARZWALDPARK“  
b) AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„SCHWARZWALDPARK“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

Seite - 1/3 -

---

## Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 22.11.2018 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schwarzwaldpark“ mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,  
die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schwarzwaldpark“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 28.11.2002, zuletzt geändert am 01.02.2018 (2. Änderung). Der Geltungsbereich ist auch aus dem beigefügten Übersichts-Lageplan ersichtlich (siehe Begründung Seite 3/6).

### § 2 Inhalt und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften vom 28.11.2002) werden wie folgt geändert:

**Ziff. 1.2.1** wird wie folgt geändert:

## SATZUNGEN ZUR

- a) 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHWARZWALDPARK"  
b) AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„SCHWARZWALDPARK“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

Seite - 2/3 -

Die Worte „maximalen Traufhöhen“ werden durch die Worte „Höhen nach Ziffer 1.3.1“ ersetzt.

In **Ziff. 1.3.1** wird die Vorschrift für Türme und Fahrgeschäfte im SO 1

„- für Türme und Fahrgeschäfte, gemessen ab vorhandener Geländehöhe bis zur obersten Anlagenkante 15,00 m“

wie folgt neu gefasst:

„- für Türme und Fahrgeschäfte, gemessen ab vorhandener Geländehöhe bis zur obersten Anlagenkante 35,00 m“

### § 3 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Die Vorschriften nach Ziff 2 „Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)“ vom 28.11.2002 werden aufgehoben.

### § 4 Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung zur 3. Änderung vom 22.11.2018.

### § 5 Inkrafttreten der 3. Änderung, Aufhebung örtlicher Bauvorschriften

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schwarzwaldpark“ und die Aufhebung der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Löffingen, den 22.11.2018  
(Datum Satzungsbeschluss)

  
.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)



**SATZUNGEN ZUR**

**a) 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHWARZWALDPARK"**

**b) AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„SCHWARZWALDPARK“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

Seite - 3/3 -

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 6.12.2018    
(Tobias Link, Bürgermeister) (Siegel)

**Rechtswirksam** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

14.12.2018



**BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „SCHWARZWALDPARK“  
MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

## **1 Ziele und Inhalt der Änderung**

Der Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ befindet sich am Nordrand der Löffinger Gemarkung, östlich des Ortsteiles Dittishausen und wurde am 02.01.2003 zur Rechtskraft gebracht und seit dem zweimal geändert.

Nachdem im Frühjahr 2017 ein Eigentümerwechsel des Schwarzwaldparks stattfand, wird das Gesamtgelände neu überplant und durchgreifend neu gestaltet. Dies betrifft die Gesamtkonzeption für Gebäude, angebotene Freizeitaktivitäten, Attraktionen und auch den Tierbestand.

Als erste Maßnahme wurde mit der Herstellung eines Geheges für Tiger und Löwen begonnen, zusammen mit der Errichtung des Raubtierhauses und einer Aussichtsplattform an der Westseite des Sondergebietes 1.

Im weiteren Verlauf des Ausbaues des Tier- und Freizeitparkes steht die Errichtung weiterer Fahrgeschäfte an.

Der planungsrechtlich im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung gesicherte Freifallturm mit einer Höhe von 38,0 m wurde bereits errichtet. Nun sollen weitere Fahrgeschäfte folgen, die zunächst im Bereich des Sondergebietes 1 des bestehenden Bebauungsplanes errichtet werden, mit Ausnahme der in der 5. punktuellen FNP-Änderung dargestellten Grünfläche.

Flächenkorrekturen sollen abschließend mit der 4. Änderung vorgenommen werden, die dann auch den zeichnerischen Teil betrifft und für das Gesamtgebiet mit den übrigen Sondergebieten vorgesehen ist.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Verfahrensübersicht**

Da es sich bei der Anhebung der maximalen Gesamthöhe der Fahrgeschäfte um eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes handelt, wird das zweistufige Regelverfahren wie folgt durchgeführt:

Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	06.08.- 14.09.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Scoping	§ 4 Abs. 1 BauGB	06.08.- 14.09.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	15.10. - 16.11.2018
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	22.11.2018

# BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHWARZWALDPARK" MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

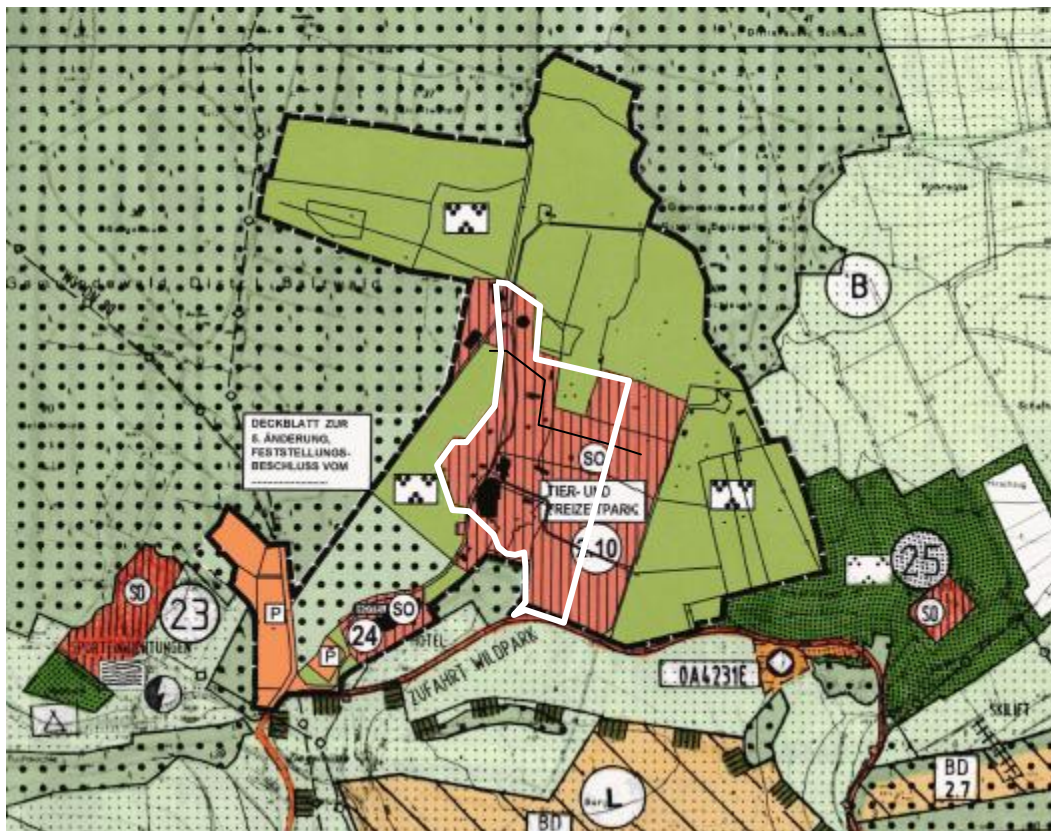
Seite - 2/6 -

Planungstechnisch wird die 3. Änderung durch die Anhebung der Bauhöhe im Textteil des Bebauungsplanes vollzogen. Der zeichnerische Teil bleibt im Rahmen der 3. Änderung unverändert (vgl. nächste Seite: Übersichtslageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwarzwaldpark“.)

## 2.2 Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, in der Fassung der 5. punktuellen Änderung, rechtswirksam seit dem 03.11.2018, ist die Fläche, in welcher sich das Sondergebiet 1 des Bebauungsplanes befindet, fast vollständig als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt (s.u.). Auf die Erläuterung des Gesamtkonzeptes des Schwarzwaldparkes in der Begründung zur 5. FNP-Änderung wird verwiesen.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Löffingen-Friedenweiler**  
(wirksam seit dem 03.11.2018, SO 1 weiß umrandet)



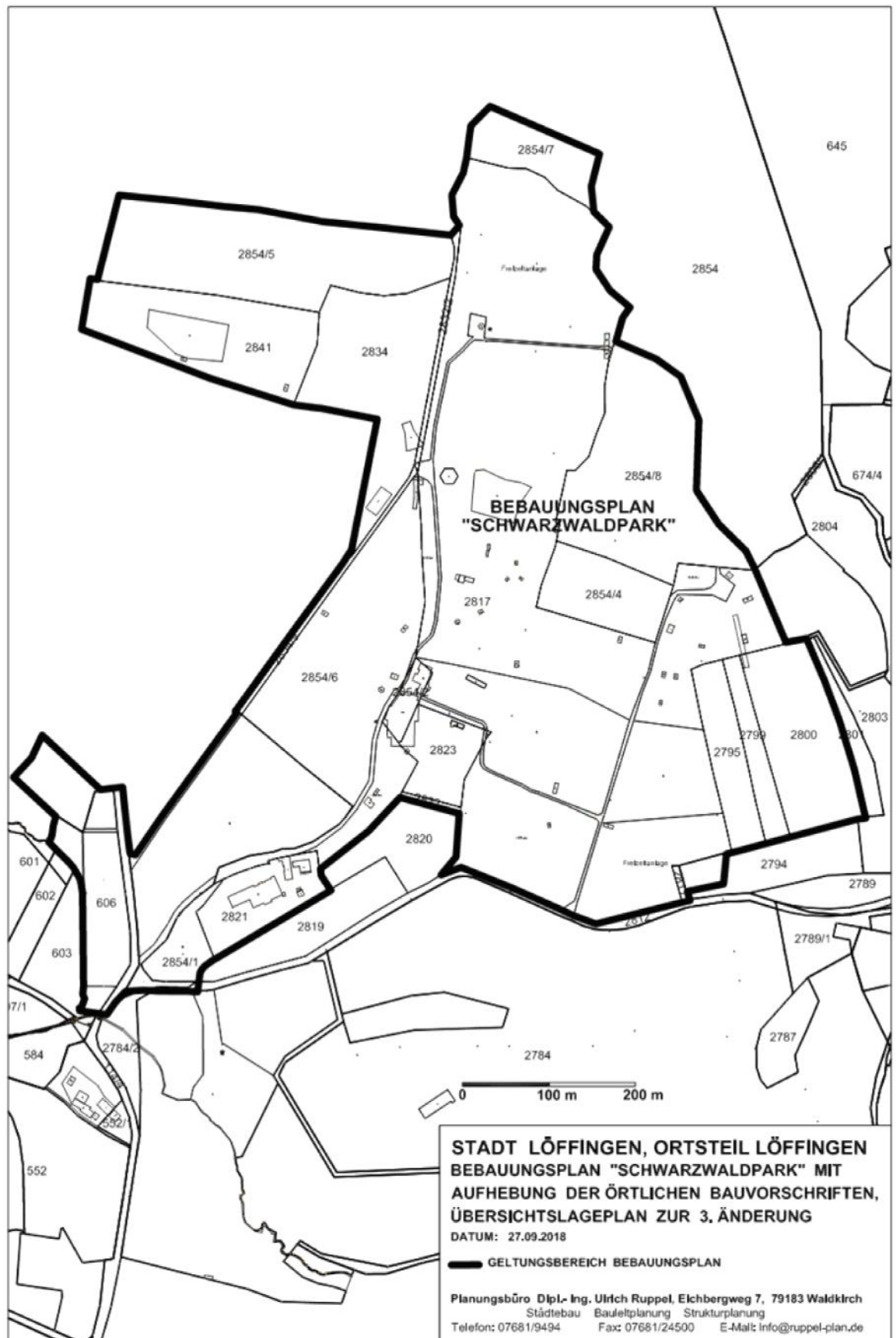
Da die 5. FNP-Änderung vor dem Satzungsbeschluss der 3. Bebauungsplanänderung rechtswirksam wurde, ist für die Bebauungsplanänderung keine Genehmigung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald mehr erforderlich.



# BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHWARZWALDPARK" MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

Seite - 3/6 -



### **3 Begründung der geänderten Bauvorschrift im Sondergebiet 1**

Am Westrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der 2. Änderung das Sondergebiet 1 (SO 1) für ein Raubtierhaus und einen Pavillon im Zusammenhang mit der Einrichtung des Geheges für Tiger und Löwen bereits erweitert. Da sich hier keine Fahrgeschäfte befinden, war eine Anpassung der Maximalhöhen nicht erforderlich.

Im SO 1 wurde jedoch neben den bisher schon zulässigen Fahrgeschäften ein bisher nicht ausdrücklich aufgeführter Freifallturm (Freefall-Tower) zugelassen, der als „sonstiges Fahrgeschäft“ definiert werden kann und der betriebsbedingt eine zulässige Höhe von bis zu 38,0 m hat. Die Lage des Freefall-Towers wurde in der 2. Änderung nur textlich aber hinreichend genau definiert und liegt im Bereich, der im zeichnerischen Teil des bestehenden Bebauungsplanes mit „Oldtimerbahn“ gekennzeichnet ist.

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurden die Traufhöhen für Gebäude zugunsten einer Gesamt-Gebäudehöhenbegrenzung gestrichen und für das SO 1 die maximalen Höhen in Ziffer 1.3.1 der Bauvorschriften neu festgesetzt. Als maximale Höhen wurden festgesetzt:

- für Gebäude maximale Höhen, gemessen ab vorhandener Geländehöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante 15,00 m
  - für Türme und Fahrgeschäfte, gemessen ab vorhandener Geländehöhe bis zur obersten Anlagenkante 15,00 m
- für einen Turm („Freefall-Tower“), Grundfläche max. 10 x 10 m, im Bereich der „Oldtimerbahn“, gemessen ab vorhandener Geländehöhe bis zur obersten Anlagenkante 38,00 m.

Da im SO 1 neue Fahrgeschäfte geplant sind, die den heutigen Erwartungen entsprechen sollen, ist die bisherige maximale Höhe von 15,00 m nicht mehr ausreichend. Durch die vorliegende 3. Änderung wird daher die Höhe auf maximal 35,0 m angehoben. Dabei ist zu beachten, dass diese Höhe jedoch nur punktuell im SO 1 erreicht werden wird, da nur wenige Anlagen in dieser Höhe geplant sind und zwischen den Fahrgeschäften ausreichende Abstandsflächen eingehalten werden sollen.

Die Höhenbegrenzung für den Freefall-Tower (38,00 m) bleibt von der 3. Änderung unberührt.

Fahrgeschäfte bleiben mit max. 35,0 m Höhe 3,0 m unterhalb der Maximalhöhe des o.g. bereits errichteten Freefall-Towers, der zur Veranschaulichung auf der Vergrößerung der Aufnahme aus einer Entfernung von 1,9 km erkennbar ist (siehe nächste Seite).

**BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"SCHWARZWALDPARK" MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.2018

Seite - 5/6 -



Oben: Blick zum Schwarzwaldpark aus ca. 1,9 km Entfernung (Blickrichtung Nordost, von der Rötenbacher Straße, nahe Ortseingang von Löffingen).

Unten: Die Spitze des 38 m hohen Freifallturms ist nur im vergrößerten Bildausschnitt erkennbar (Rahmen oben, Pfeil unten)



#### **4 Begründung zu den wegfallenden örtlichen Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind u.a. zentrale Einrichtungen und Gebäude sowie verschiedene Anlagen für Attraktionen und Fahrgeschäfte vorgesehen.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften ist nicht mehr begründbar oder erforderlich, da es sich nicht um (Wohn-)Gebäude im herkömmlichen Sinn handelt, an die besondere gestalterische Anforderungen gestellt werden können. Ein Einfügegebot in eine bauliche Umgebung entfällt. Daher soll und kann hier auf örtliche Bauvorschriften verzichtet werden.

Da der Schwarzwaldpark als eine Einheit zu sehen ist, die in ihrer baulichen Gestaltung von außen nicht oder nur wenig wahrnehmbar ist, sind örtliche Bauvorschriften, die auf die Erhaltung eines schwarzwaldtypischen (Wohngebäude-)Erscheinungsbildes abzielen würden, grundsätzlich nicht angebracht. Fahrgeschäfte, die auch bisher schon zulässig waren, prägen im Übrigen das äußere Erscheinungsbild mehr als die Gebäude. Dem Bauherr ist es jedoch unbenommen, bei gestalterischen Detailfragen Bezüge zu schwarzwaldtypischen baulichen Gestaltungselementen herzustellen.

Mit der gleichen Begründung wurden die örtlichen Bauvorschriften bereits im Bereich der 2. Änderung aufgehoben und werden hiermit auch für die restlichen Bereiche des Bebauungsplanes aufgehoben.

#### **5 Grünordnungsplan, Umweltbericht,**

Grünordnerische Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan teils im zeichnerischen Teil, teils im **Grünordnungsplan**, der verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Der Grünordnungsplan wird im Rahmen der 3. Änderung ebenfalls unverändert beibehalten.

Dieser Begründung ist ein **Umweltbericht** als zweiter Teil beigefügt.

#### **6 Kosten**

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Daher entstehen hierdurch auch keine Kosten für die Stadt Löffingen. Die Planungskosten werden vom Eigentümer des Schwarzwaldparkes übernommen.

Löffingen, den 22.11.2018  
(Datum Satzungsbeschluss)

.....  
(Tobias Link, Bürgermeister)

(Siegel)



---

Stadt Löffingen

---

### **3. Änderung des Bebauungsplans "Schwarzwaldpark"**

---

## **Umweltbericht**

---

Freiburg, den 22.11.2018  
Satzung



---

Stadt Löffingen, 3. Änderung des Bebauungsplans "Schwarzwaldpark",  
Umweltbericht, Satzung

---

Projektleitung:  
Dr. Thomas Hahn  
Dipl. Biologe

---

faktorgruen  
79100 Freiburg  
Merzhauser Straße 110  
Tel. 07 61 / 70 76 47 0  
Fax 07 61 / 70 76 47 50  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.2 Allgemeine Umweltziele	6
2.3 Geschützte Bereiche	9
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	10
2.5 Prüfmethode	11
2.6 Datenbasis	12
<b>3. Beschreibung der Planung</b>	<b>12</b>
3.1 Städtebauliche Planung	12
3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften	12
3.1.2 Wirkfaktoren der Planung	12
3.2 Grünordnungsplanung	13
<b>4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
4.1 Nicht von der Planung betroffene Schutzgüter	14
4.2 Klima / Luft	15
4.3 Tiere	15
4.4 Landschaftsbild/Erholungswert	16
4.5 Mensch	23
4.6 Betroffenheit geschützter Bereiche	23
4.7 Wechselwirkungen	24
<b>5. Zusammenfassung</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets SO1 (schwarz gestrichelte Linie) und des gesamten Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ (grau gestrichelte Linie)	5
Abb. 2: Lage des Plangebiets und der nächsten Schutzgebiete	9
Abb. 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein	10
Abb. 4: Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ von 2003 mit der Lage des geplanten Änderungsbereiches = SO1 (rot gestrichelte Linie); nicht dargestellt sind die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans.	13
Abb. 5: Bestandshecke am südlichen Plangebietsrand	14
Abb. 6: Ausschnitt aus der Wanderkarte der Stadt Löffingen (Wanderwege = rote Linien) im Bereich des Plangebiets	17
Abb. 7: Lage des Plangebiets (SO1 = rote gestrichelte Linie) im topographischen Kontext	18
Abb. 8: Sichtbarkeitsanalyse für die Planung des 38 m hohen Freefalltowers im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ (BHM 2017)	19

Abb. 9: Darstellung landschaftlich vorbelasteter Bereiche sowie von weitgehend  
unbeeinträchtigten Teilstrecken (inkl. Nummerierung) lokaler Wanderwege ..... 22

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands ..... 11  
Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen ..... 11



## 1. Anlass und Ausgangslage

### Anlass

Der etwa ein Kilometer nördlich von Löffingen gelegene Tier- und Freizeitpark „Schwarzwaldpark“ soll bezüglich des Angebots für Touristen erweitert und modernisiert werden. Unter anderem sollen dort Fahrgeschäfte errichtet werden, die dem aktuellen Standard von Leistung/Attraktivität und Sicherheit entsprechen. Hierfür sollen auf einem Teilbereich von ca. 8 ha (Sondergebiet SO1) generell Fahrgeschäfte mit einer Höhe von bis zu maximal 35 m zulässig werden. Aktuell ist im Sondergebiet 1 (SO1) ein Freefalltower mit einer Höhe von 38 m zulässig, während die maximal zulässige Höhe für weitere Gebäude 15 m beträgt. (Der Freefalltower wurde im nördlichen Plangebiet bereits realisiert.) Weiterhin sollen die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ entfallen. Letzteres betrifft die Umweltprüfung nicht, da sich in diesem Zusammenhang keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern ergeben.

### Lage des Plangebiets

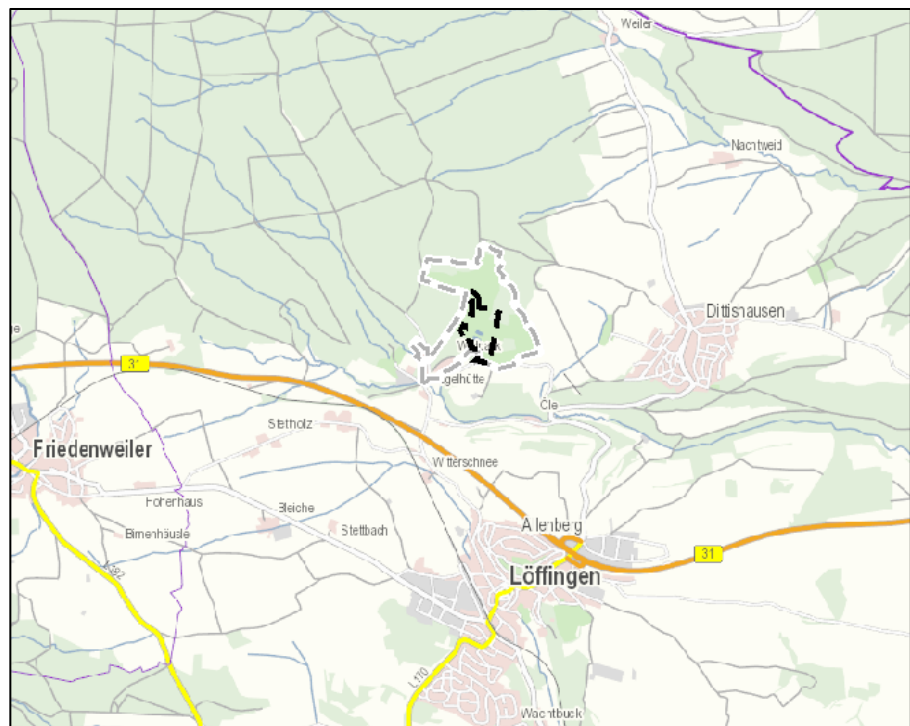


Abb. 1: Lage des Plangebiets SO1 (schwarz gestrichelte Linie) und des gesamten Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ (grau gestrichelte Linie)

## 2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

#### Umweltschützende Belange im BauGB:

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung

## *Umweltprüfung*

ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung, bzw. Änderung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Dokumentation der Umweltprüfung erstellt der Vorhabenträger einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

## *Untersuchungs- umfang und -methode*

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2f BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Aus dem hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Umweltbericht werden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethode zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde daher verzichtet.

Die Behörden werden gebeten, dazu Stellung zu nehmen.

## *Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB*

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Änderung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

## *Artenschutzrecht*

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

## **2.2 Allgemeine Umweltziele**

### *Definition*

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten

eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenwirkungen dar.

## *Vorgaben*

Die Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden schutzgutbezogen aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen abgeleitet:

## *Pflanzen und Tiere*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten

Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

## *Fläche, Boden und Wasser*

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als

Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut

- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

*Luft / Klima*

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

*Landschaftsbild;  
Erholungswert;  
Kultur- und Sachgüter*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft

*Mensch / Lärm*

Vorgaben der DIN 18005 hinsichtlich Orientierungswerten zum Lärmschutz

Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Grenzwerten zum Lärmschutz

## 2.3 Geschützte Bereiche

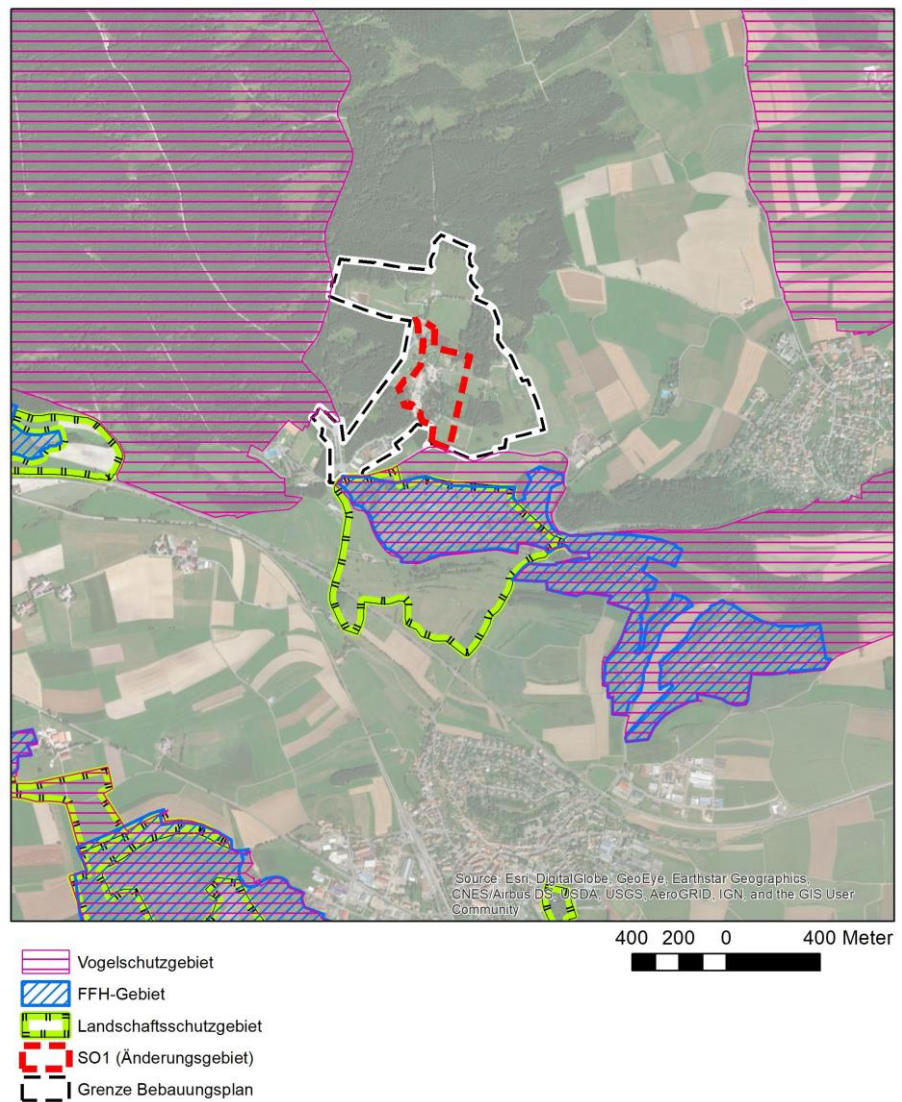


Abb. 2: Lage des Plangebiets und der nächsten Schutzgebiete

Natura2000  
(§ 31 ff BNatSchG)

- VSG Mittlerer Schwarzwald, Nr. 909027000116 (320 m westlich)
- VSG Baar, Nr. 909027000120 (südlich angrenzend)
- FFH-Gebiet Löffinger Muschelkalkhochland, Nr. 809026000228 (145 m südlich)

Landschaftsschutzgebiete  
(§ 26 BNatSchG)

- LSG Hochschwarzwald, Nr. 3159003000012 (145 m südlich)

## 2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Schwarzwaldparks als Parkanlage (Grünfläche, Zweckbestimmung „Wildpark“ und „Sommerrodelbahn“) und als Wald dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, in der Fassung der 5. punktuellen Änderung mit Wirksamkeitsbeschluss vom 21.06.2018, ist die Fläche, in welcher sich das SO1 des Bebauungsplanes befindet, fast vollständig als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt. Es wird angenommen, dass bis zum Satzungsbeschluss die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung genehmigt sein wird, sodass für die Bebauungsplanänderung dann keine Genehmigung mehr erforderlich wird.

### Regionalplan

Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

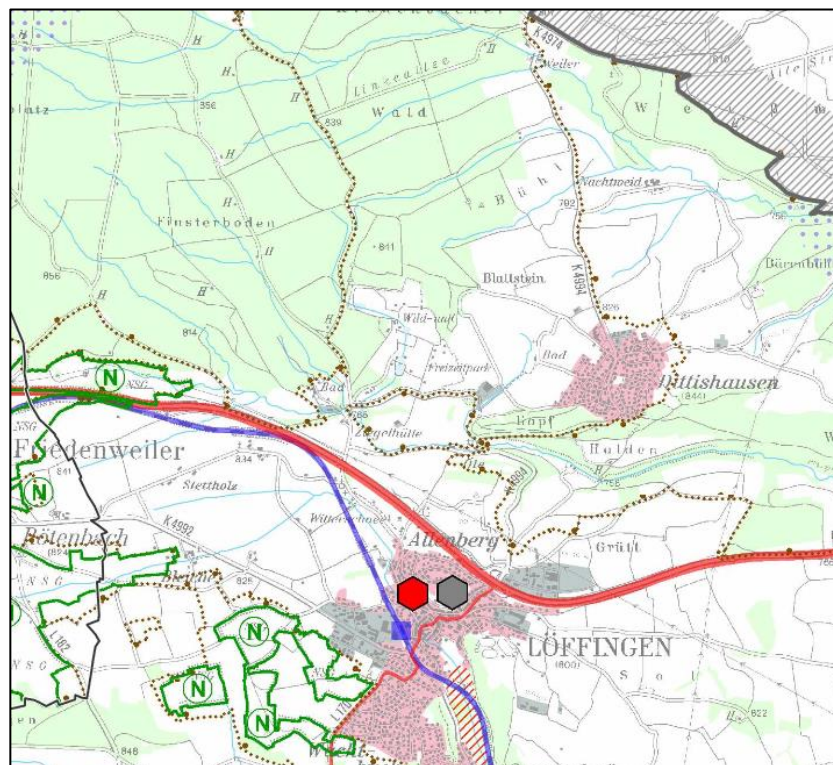


Abb. 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wird der Bereich des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ als „Wild- und Freizeitpark“ dargestellt. Landschaftsplanerische Entwicklungsvorschläge werden nicht gemacht.

## 2.5 Prüfmethode

### Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen

### Anwendung der Eingriffsregelung

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethode in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfanges getrennt nach den einzelnen Schutzgütern.

### Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
---------------------	-----------------------	--------	--------	------	-----------

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

#### ➔ Bewertung des Ist-Zustandes

### Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen ist bei den von der Eingriffsregelung erfassten natürlichen Schutzgütern regelmäßig mit der Eingriffsbewertung verknüpft. Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die fünf Bewertungsstufen der Umweltverträglichkeitsprüfung und die zwei Bewertungsstufen der Eingriffsregelung werden wie folgt einander zugeordnet, wobei der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen ist:

Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Bewertung von nachteiligen Auswirkungen	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Eingriffsbewertung	unerheblich		erheblich		

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

- ▶ erhebliche Beeinträchtigung
- ▷ unerhebliche (oder keine) Beeinträchtigung
- + positive Auswirkung

## 2.6 Datenbasis

### Verwendete Daten

- Naturschutzgebiete (Daten- und Kartendienste LUBW)
- FFH-Gebiete (Daten- und Kartendienste LUBW)
- Vogelschutzgebiete (Daten- und Kartendienste LUBW)
- Landschaftsschutzgebiete (Daten- und Kartendienste LUBW)
- Flächennutzungsplan 2005
- Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, in der Fassung der 5. punktuellen Änderung
- Regionalplan Südlicher Oberrhein i. d. F. 22.09.2017 (RVSO)
- Umweltbericht (inkl. Sichtfeldanalyse) zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ (BHM, 2017)
- Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ inkl. Grünordnungsplan mit der 1. Und 2. Änderung
- MaP für das FFH-Gebiet "Löffinger Muschelkalkhochland" und überlappende Teile der Vogelschutzgebiete 8017-441 "Baar" sowie 8116-441 "Wutach und Baaralb" von 2017

## 3. Beschreibung der Planung

### 3.1 Städtebauliche Planung

#### 3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

##### Ziele, Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf den Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ von 2003 sowie dessen 1. und 2. Änderung verwiesen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ werden die maximalen Bauhöhen für Fahrgeschäfte im SO1 auf 35 m angehoben. Die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aufgehoben.

#### 3.1.2 Wirkfaktoren der Planung

##### Baubedingt

Baubedingt ist, verglichen mit dem bestehenden Bebauungsplan, nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

##### Anlagebeding

Erhöhte Fernwirkung durch weitere Sichtbarkeit der Fahrgeschäfte innerhalb des SO1.

##### Betriebsbeding

Im aktuellen Bebauungsplan sind innerhalb des SO1 Fahrgeschäfte mit 15 m Maximalhöhe sowie ein Freefalltower mit 38 m Maximalhöhe zulässig. Damit verglichen sollen durch die 3. Änderung des



Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ innerhalb des SO1 generell Fahrgeschäfte mit einer Maximalhöhe von 35 m möglich sein. Daher ist es möglich dass sich Schallquellen, wie fahrende Achterbahnwagen und rufende Besucher sich zukünftig in größeren Höhen befinden. Durch den größeren Abstand der Schallquellen vom Boden ist mit einer teilweise reduzierten Bodendämpfung des Schalles und einer etwas weiteren Schallausbreitung zu den Betriebszeiten des Schwarzwaldparks zu rechnen.

Ein nächtlicher Betrieb und nächtliche Beleuchtungen der Fahrgeschäfte, welche durch Lichtimmissionen Störwirkungen erzeugen könnten sind nicht vorgesehen.

### 3.2 Grünordnungsplanung

Im bestehenden Grünordnungsplan von 2003 liegen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes vor. Geringfügige Änderungen der Festsetzungen ergaben sich durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans am westlichen Rand des SO1.



Abb. 4: Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ von 2003 mit der Lage des geplanten Änderungsbereiches = SO1 (rot gestrichelte Linie); nicht dargestellt sind die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans.



Abb. 5: Bestandshecke am südlichen Plangebietsrand

Durch den bestehenden Grünordnungsplan liegen bereits zahlreiche Grünstrukturen, wie flächige Fichtenbestände, Einzelbäume und hohe Hecken vor, welche die optische Wirkung der Fahrgeschäfte besonders im Bereich von ca. 5 bis 20 m Höhe reduzieren. Bezogen auf die Topographie im Bereich des Plangebiets zeigen besonders Grünstrukturen östlich des SO1 wirksame Abschirmungseigenschaften, da dort eine leichte Aufwölbung des Geländes besteht.

## 4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

### 4.1 Nicht von der Planung betroffene Schutzgüter

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schwarzwald-Park“ sollen im SO1 zusätzlich zu einem bereits zulässigen 38 m hohen Freefalltower und Fahrgeschäften mit 15 m Maximalhöhe nun Fahrgeschäfte mit 35 m Maximalhöhe zugelassen werden. Weitere Eingriffe/Vorhaben sind im Rahmen der 3. Änderung nicht geplant. Insofern ist damit zu rechnen, dass folgende Themenbereiche/Schutzgüter im Plangebiet nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwald-Park“ betroffen sein werden:

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Pflanzen und Biotoptypen
- Kultur- und Sachgüter
- Abwasser und Abfall

- Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung
- Störfallbetrachtung

Diese werden folglich im Rahmen des Umweltberichts nicht weiter berücksichtigt.

## 4.2 Klima / Luft

*Bestandsdarstellung /  
-bewertung*

### Lokalklima

Der das Planungsgebiet einschließende Landschaftsraum zeichnet sich durch folgende klimatische Charakteristika aus:

- Niederschlag: ca. 1200 mm im Jahr
- Jahresdurchschnittstemperatur: 6° C
- Hauptwindrichtung West – Südwest
- großflächige klimaregulierende Kaltluftentstehungsflächen (Wald und Grünland)

Im Plangebiet sind Gebäude und Fahrgeschäfte zulässig, so dass im Sommer an sehr warmen Tagen eine gewisse Hitzebelastung nicht auszuschließen ist.

### Emissionen

Es liegen im Plangebiet lediglich geringe Emissionsvorbelastungen durch Betriebsfahrzeuge vor.

➔ Das Planungsgebiet hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für den klimatisch-lufthygienischen Ausgleich.

*Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen*

Durch die Erhöhung der maximalen Bauhöhe der Fahrgeschäfte im SO1 von 15 auf 35 m werden auch in Höhen bis zu 35 m gewisse potentielle Luftströmungswiderstände ermöglicht. Es ist jedoch durch die nah gelegenen, sehr großen vorhandenen Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft zu rechnen.

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

*Fazit*

Es ist vorhabensbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft zu rechnen.

## 4.3 Tiere

*Bestandsdarstellung /  
-bewertung*

Innerhalb des Plangebiets (SO1) sind bereits jetzt Fahrgeschäfte mit einer maximalen Bauhöhe von 15 m zulässig. Außerdem befindet sich dort Freefalltowers mit einer Höhe von 38 m. Innerhalb des Plangebietes findet sich eine Vielzahl von Biotoptypen und potentiellen Habitatstrukturen, wie Weideflächen/Gehege, Gehölzgruppen, Einzelbäume, Wasserflächen und Gebäude für verschiedenste Tierarten. In gesamten Bereichen des Schwarzwaldparks liegen Vorbelastungen aufgrund von Störungen durch den Betrieb des Parks vor. Es handelt sich dabei um Bewegung und Lärm durch Menschen und Fahrzeuge (Besucher,

Tierpfleger, Instandhaltungsarbeiten, temporär durch Bauarbeiten). Insofern ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet und dessen nahem Umfeld lediglich Tierarten vorkommen, die eine gewisse Störungstoleranz aufweisen.

➔ Das Schutzgut Tiere ist im Plangebiet von mittlerer bis hoher Bedeutung

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Die meisten potentiell im Plangebiet vorkommenden Arten sind von einer Erhöhung der maximalen Bauhöhe von Fahrgeschäften von 15 m auf 35 m (sowie unter der zusätzlichen Berücksichtigung des 38 m hohen Freefalltowers) voraussichtlich nicht betroffen. Auch Fledermäuse und andere nachtaktive Tiere sind vorhabensbedingt voraussichtlich nicht betroffen, da kein nächtlicher Betrieb und keine nächtliche Beleuchtungen der Fahrgeschäfte vorgesehen sind. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG der Tötung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Vogelarten können vorhabensbedingt ausgeschlossen werden. Verglichen mit der bereits aktuell zulässigen Bebauung sind vorhabensbedingt auch keine erheblich erhöhten Störwirkungen auf Vögel durch Schall oder Bewegung zu erwarten.

▷ keine erhebliche Beeinträchtigung

*Fazit*

Es ist vorhabensbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere zu rechnen.

## 4.4 Landschaftsbild/Erholungswert

*Bestandsdarstellung / -bewertung*

Die Landschaft und deren Erholungswert wird gemäß ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet (SO1) liegt innerhalb des Wild- und Freizeitparks „Schwarzwaldpark“. Etwa 760 Meter südlich des Plangebiets liegt die Verkehrsachse der stark befahrenen Bundesstraße B31. In etwa 620 m Entfernung östlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 4994. Die Stadt Löffingen liegt etwa 1,2 km südlich des Plangebiets, die Gemeinde Dittishausen etwa 1,1 km östlich. Durch die genannten Landschaftsbestandteile besteht eine landschaftliche Vorbelastung.

Der Schwarzwaldpark besteht aus großflächigen Bereichen mit bewaldeten (überwiegend strukturarme Fichtenreinbestände) und unbewaldeten Tiergehegen, sowie Sondergebieten für verschiedene Gebäudetypen, Fahrgeschäfte (u.a. im SO1 15 m hohe zulässige Fahrgeschäfte und der 38 m hohe Freefalltower), einer Sommerrodelbahn und Outdooraktivitäten. Im Westen, Norden und Nordosten des Parks liegen ausgedehnte Waldbereiche (überwiegend strukturarme Fichtenreinbestände), welche den Park erfassen und landschaftlich abschirmen. Im Westen befindet sich außerdem ein großflächiger Parkplatzbereich des Schwarzwaldparks, Tennisplätze und das Waldschwimmbad Löffingen. Südlich des SO1 liegt ein Hügel (Gewannname „Burg“), dessen dem SO1 zugewandte Nordseite zum größten Teil mit strukturarmer Fettwiese bestanden ist. Etwa auf Höhe der Kuppe (ca. 828 m üNN) liegt mehr oder weniger zuerstreuter Gehölzbewuchs vor. Die dem Plangebiet

abgewandte Südseite ist zerstreut mit Büschen und Bäumen bestanden und endet südlich am Mauchbach (ca. 780 m üNN). Östlich des SO1 liegt außerhalb des Schwarzwaldparks überwiegend strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald, dessen Zweck gemäß § 3 der „Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über den Naturpark »Südschwarzwald«“ von 2014 als Zweck des Naturparks Südschwarzwald anführt *„dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern“*. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wanderwege, welche zum erheblich zum Erholungswert der Landschaft beitragen (vgl. Abb. 6).

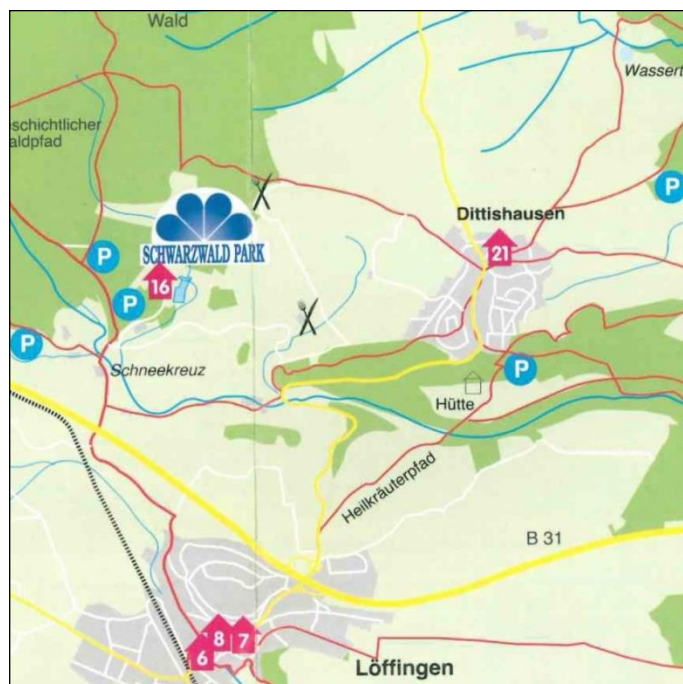


Abb. 6: Ausschnitt aus der Wanderkarte der Stadt Löffingen (Wanderwege = rote Linien) im Bereich des Plangebiets

→ Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft/Erholungswert.

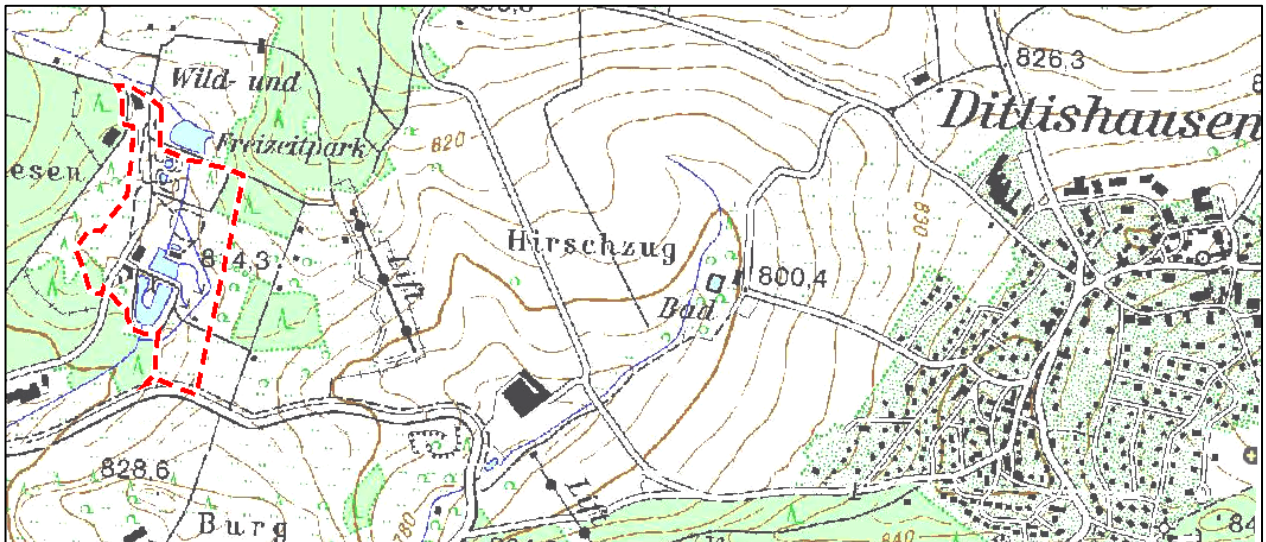


Abb. 7: Lage des Plangebiets (SO1 = rote gestrichelte Linie) im topographischen Kontext

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Durch die aktuell bereits zulässige Höhe für Fahrgeschäfte von 15 m im SO1 ist bereits eine gewisse Fernwirkung auf die Landschaft vorhanden, bzw. zulässig. Diese wird sich bei einer generell maximalen Höhe für Fahrgeschäfte von 35 m durch ein flächigeres Auftreten hoher Fahrgeschäfte potentiell verstärken. Dies relativiert sich durch den bereits zulässigen 38 m hohen Freefalltower etwas. Trotzdem ist durch die potentielle höhere Anzahl an Fahrgeschäften mit Maximalhöhen von 35 m auf größerer Fläche mit einem stärkeren Effekt auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungswert zu rechnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ (BHM 2017) wurde eine Sichtbarkeitsanalyse für die Planung des 38 m hohen Freefalltowers durchgeführt. Die so ermittelten Wahrnehmungsbereiche wurden hinsichtlich ihrer **Bedeutung für die naturnahe Erholung** untersucht und bewertet. Es wurde davon ausgegangen, dass die Sichtwirkungen des Free-Fall-Towers **außerhalb des 2 km-Umgebungsradius nicht erheblich** sind. Punktuelle Sichtbarkeiten innerhalb der Siedlungsbereiche (z.B. ohne sichtverstellende Gebäude, aus hoch liegenden Fenstern) wurden dabei nicht berücksichtigt. Ergebnis der Prüfung war, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes/Erholungswertes durch den geplanten Free-Fall-Tower als unerheblich einzustufen ist. Hauptkriterien für dieses Ergebnis waren die Beeinträchtigungen von Wanderwegen, erholungsrelevanten Einrichtungen und Aussichtspunkten.

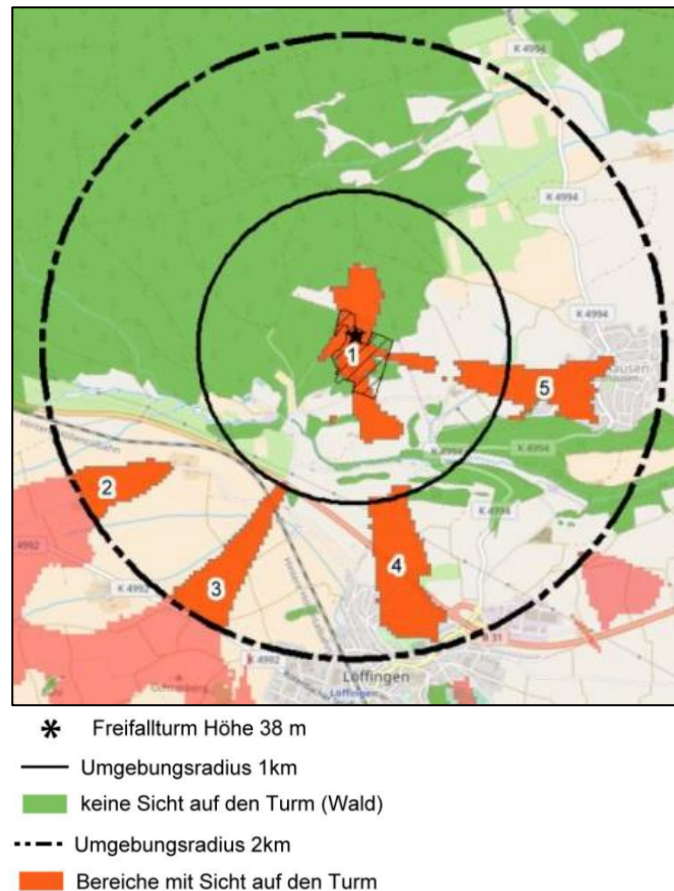


Abb. 8: Sichtbarkeitsanalyse für die Planung des 38 m hohen Freefalltowers im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ (BHM 2017)

In dieser Umweltprüfung werden vorhabensbedingte Beeinträchtigungen innerhalb des 2 km-Umgebungsradius um das Plangebiet durch die generelle Erhöhung der zulässigen Maximalhöhe von Fahrgeschäften im SO1 auf 35 m untersucht und diskutiert. Es wird auf eine erneute Sichtbarkeitsanalyse für die flächige Erhöhung der Maximalhöhen der Fahrgeschäfte im SO1 verzichtet. Da sich innerhalb des SO1 (Lage in leichter Senke), in dem auch der Freefallturm liegt, das Geländeprofil nur im nördlichen Bereich um ca. 5 m üNN erhöht (vgl. Abb. 7), ist nicht davon auszugehen, dass die obersten Anlagenkanten der Fahrgeschäfte wesentlich höher liegen werden als die des Freefalltowers. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass sich die vorhabensbedingten Sichtbarkeitsbereiche von denen des Freefalltowers nicht gravierend unterscheiden. Da diesbezüglich jedoch keine Sichtbarkeitsanalyse durchgeführt wurde, werden mögliche Sichtbarkeiten durch höhere Fahrgeschäfte (35 m statt aktuell 15 m) und mögliche Beeinträchtigungen von Wanderwegen, erholungsrelevanten Einrichtungen und Aussichtspunkten im gesamten 2-km-Umgebungsradius um das Plangebiet geprüft. Die folgende Prüfung bezieht sich auf **Abbildung 9 auf Seite 22**:

Im gesamten 2-km-Umgebungsradius um das SO1 liegen keine erholungsrelevanten Einrichtungen und Aussichtspunkte vor, welche

vorhabensbedingt beeinträchtigt werden könnten. Es wurde anschließend geprüft, in welchen Bereichen Wanderwege mit möglichen Sichtbezügen zu Fahrgeschäften im SO1 ohne bestehende landschaftliche Vorbelastung verlaufen:

Im Bereich des Schwarzwaldparkes selbst liegt bereits eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den Parkbetrieb vor. Im Westen, Norden und Nordosten des Plangebiets ist durch die dort bestehenden Waldflächen nicht mit Sichtbezügen zum Plangebiet zu rechnen. Dies gilt auch für weitere bewaldete Bereiche innerhalb des 2-km-Umgebungsradius. Im Siedlungsbereich von Löffingen und Dittishausen liegt einerseits eine siedlungsbedingte Vorbelastung vor. Weiterhin ist die Sichtbarkeit überwiegend durch Gebäude, bzw. Topographie verdeckt. In weiteren Bereichen liegt eine landschaftliche Vorbelastung durch die B31 (mit 400 m Einflussbereich) und die K4994 (mit 200 m Einflussbereich) vor. Außerhalb der genannten Bereiche verlaufen vier Teilstrecken von lokalen Wanderwegen, welche differenzierter betrachtet wurden. Diese Betrachtung ergab, dass für keine der vier Teilstrecken eine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Wanderwege zu erwarten ist:

- **Teilstrecke 1**  
250 m lange Wegstrecke südlich Gewann „Burg“ am Mauchbach; Sichtbezug zum SO1 wegen Tallage sehr unwahrscheinlich, daher vrs. keine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung
- **Teilstrecke 2**  
Insgesamt 900 m langer Teil des „Heilkräuterpfads“ südlich „Gießental“; Sichtbezug zum SO1 sehr unwahrscheinlich, da gen Norden von Gehölzen gesäumt und/oder durch Waldflächen abgeschirmt, daher vrs. keine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung
- **Teilstrecke 3**  
Insgesamt ca. 550 m lange Wegstrecke (größtenteils die asphaltierte Sportplatzstraße und ein kurzer Teil der Fliederstraße); auf Teilen der Strecke Sichtbezug zum SO1 nicht auszuschließen, jedoch durch den Straßencharakter des Wanderwegs, die Ortsnähe und die umgebenden strukturarmen Landwirtschaftsflächen vrs. keine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung
- **Teilstrecke 4**  
800 m langer Teil der Verlängerung der asphaltierten Straße „Max-Rieple-Weg“ nördlich des Dittishausener Freibads; Sichtbezug zum SO1 möglich, jedoch durch den Straßencharakter des Wanderwegs, die umgebenden strukturarmen Landwirtschaftsflächen und die Ortsnähe vrs. keine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung



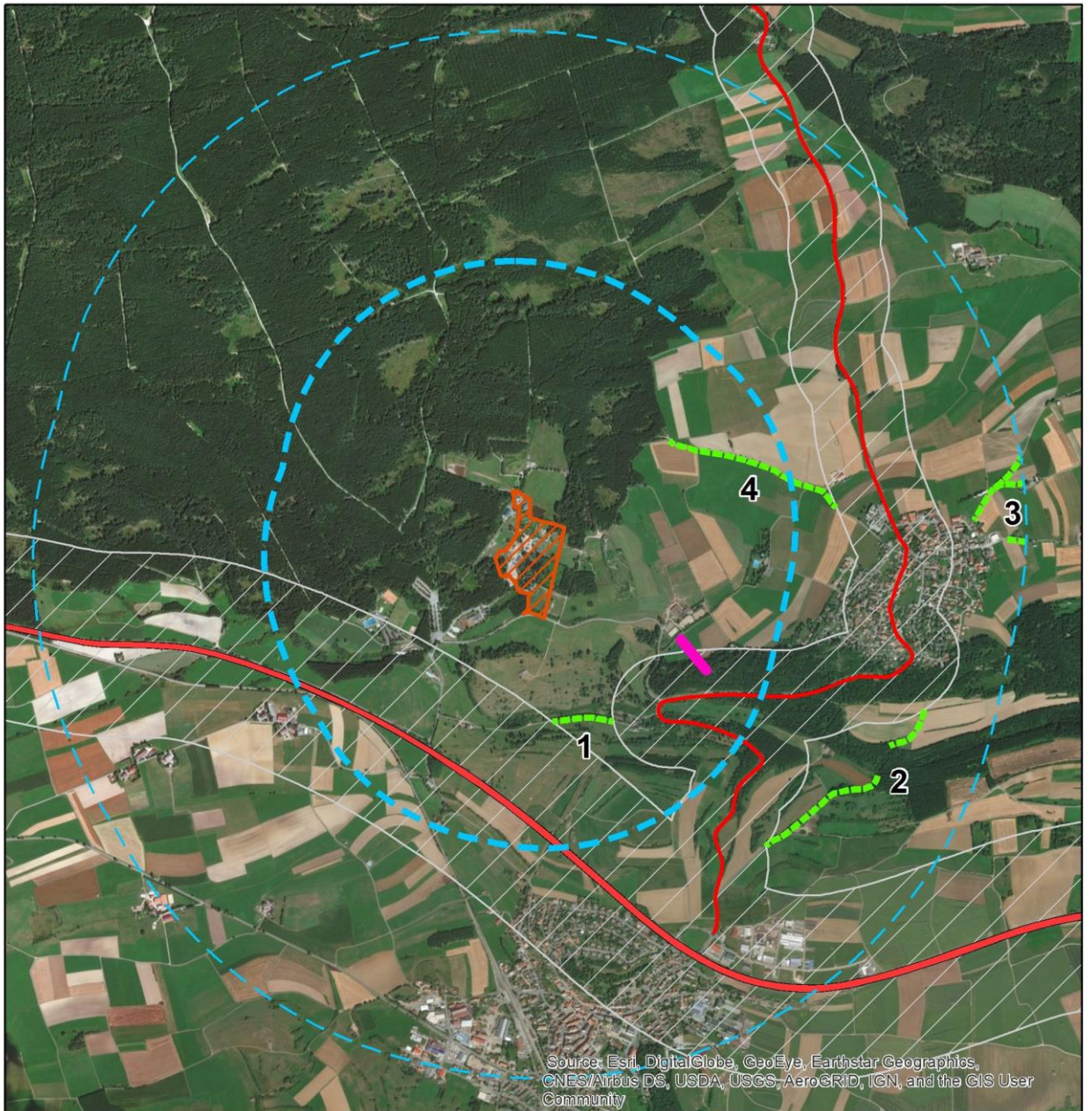
Durch den bestehenden Grünordnungsplan liegen bereits zahlreiche Grünstrukturen, wie flächige Fichtenbestände, Einzelbäume und hohe Hecken vor, welche die optische Wirkung der Fahrgeschäfte besonders im Bereich von ca. 5 bis 20 m Höhe reduzieren. Bezogen auf die Topographie im Bereich des Plangebiets zeigen besonders Grünstrukturen östlich des SO1 wirksame Abschirmungseigenschaften, da dort eine leichte Aufwölbung des Geländes besteht.

Es ist vorhabensbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Erholungswert zu rechnen.

▷ keine erhebliche Beeinträchtigung

## *Fazit*

Es ist vorhabensbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild/Erholungswert zu rechnen.



-  SO1 (Änderungsgebiet)
-  1km-Puffer (SO1)
-  2km-Puffer (SO1)
-  Weitgehend unbeeinträchtigte Wanderwege
-  B31
-  K 4994
-  Pufferbereich Straßen
-  Lift

0 500 1.000 m

Abb. 9: Darstellung landschaftlich vorbelasteter Bereiche sowie von weitgehend unbeeinträchtigten Teilstrecken (inkl. Nummerierung) lokaler Wanderwege

## 4.5 Mensch

Bestandsdarstellung /  
-bewertung

### Lärm

Durch die bereits zulässigen Fahrgeschäfte und den Freefalltower liegt bereits eine Vorbelastung des Plangebiets und dessen Umgebung vor. Südlich des Plangebiets verläuft außerdem eine Landstraße, etwa 500 m westlich befindet das Waldbad Löffingen. Die Gemeinden Löffingen und Dittishausen befinden sich über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Es befinden sich keine Allgemeinen Wohngebiete in Entfernungen von unter einem Kilometer zum Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch: Wohnen/Gesundheit.

Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen

Es ist wahrscheinlich dass sich Schallquellen, wie fahrende Achterbahnwagen und rufende Besucher zukünftig temporär in größeren Höhen befinden. Durch den größeren Abstand der Schallquellen vom Boden ist mit einer teilweise reduzierten Bodendämpfung des Schalles und einer etwas weiteren Schallausbreitung zu rechnen. Dies ist jedoch nur zu den Betriebszeiten des Schwarzwaldparks tagsüber möglich.

Durch die weiten Entfernungen zu Allgemeinen Wohngebieten, die bereits zulässigen Fahrgeschäfte und die Beschränkung der Betriebszeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch: Wohnen/Gesundheit zu rechnen.

▷ keine erhebliche Beeinträchtigung

Fazit

Es ist vorhabensbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch: Wohnen/Gesundheit zu rechnen.

## 4.6 Betroffenheit geschützter Bereiche

Natura 2000

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ ist nicht damit zu rechnen, dass verglichen mit den aktuell zulässigen Fahrgeschäften und dem 38 m hohen Freefalltower, erhebliche Beeinträchtigungen durch etwas erhöhte Lärmimmissionen entstehen, die in die nächsten Natura2000-Gebiete wirken. Auch bezüglich einer möglichen leicht erhöhten Scheuchwirkung (sich bewegende Teile der Fahrgeschäfte) durch die Zulässigkeit einer höheren Bauweise der Fahrgeschäfte auf größerer Fläche, ist nicht mit einer erheblichen Wirkung auf die nächsten FFH-Gebiete zu rechnen. Darüber hinaus liegen in den Natura-2000-Gebieten VSG „Baar“ und FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ laut Managementplan keine Lebensstätten von in den FFH-Gebieten gelisteten Tierarten im Umkreis von mindestens einem Kilometer um das SO1 vor. Zum westlich des Plangebiets liegenden VSG „Mittlerer Schwarzwald“ besteht ein Abstand von mindestens 300 m, in dem sich Waldflächen mit abschirmender Wirkung befinden.

Es ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzwaldpark“ somit nicht damit zu rechnen, dass sich die Erhaltungszustände der Populationen der in den nächsten

Natura2000-Gebieten gelisteten Arten verschlechtern. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass es vorhabensbedingt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der nächsten Natura-2000-Gebiete kommt.

*Landschaftsschutzgebiete* Schutzziel des insgesamt 11.322.571 m<sup>2</sup> großen LSG Hochschwarzwald ist der Schutz der Hochschwarzwaldlandschaft mit ihren Tälern, Bergen und Seen u.a. als Erholungslandschaft. Das Plangebiet liegt 145 m nördlich der LSG-Grenze. Daher ist nicht von einer vorhabensbedingten Beeinträchtigung des LSG auszugehen.

## 4.7 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

## 5. Zusammenfassung

*Aufgabenstellung* Der etwa ein Kilometer nördlich von Löffingen gelegene Tier- und Freizeitpark „Schwarzwaldpark“ soll bezüglich des Angebots für Touristen erweitert und modernisiert werden. Unter anderem sollen dort Fahrgeschäfte errichtet werden, die dem aktuellen Standard von Leistung/Attraktivität und Sicherheit entsprechen. Da hierfür die maximale Bauhöhe im Sondergebiet SO1 für Fahrgeschäfte von 15 m auf 35 m angehoben werden soll, ist in diesem Zusammenhang eine Umweltprüfung bezüglich möglicher vorhabensbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durchzuführen.

*Vorhabenbeschreibung* Innerhalb des SO1 (Gesamtfläche ca. 6,8 ha) soll für Fahrgeschäfte zukünftig eine Maximale Höhe von 35 m, anstatt bisher von 15 m zulässig sein. Ein Freifallturm mit 38 m Höhe ist im SO1 bereits zulässig. Weiterhin sollen die örtlichen Bauvorschriften (z.B. Gestaltung der Gebäudedächer) für den Bebauungsplan „Schwarzwaldpark“ entfallen. Letzteres betrifft die Umweltprüfung nicht, da sich in diesem Zusammenhang keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern ergeben.

*Ausgangszustand* Das Plangebiet (SO1) liegt innerhalb des Wild- und Freizeitparks „Schwarzwaldpark“. Der Schwarzwaldpark besteht aus großflächigen Bereichen mit bewaldeten (überwiegend strukturarme Fichtenreinbestände) und unbewaldeten Tiergehegen, sowie Sondergebieten für verschiedene Gebäudetypen, Fahrgeschäfte (u.a. im SO1 15 m hohe zulässige Fahrgeschäfte und der 38 m hohe Freifallturm), einer Sommerrodelbahn und Outdooraktivitäten.

*Umweltbezogene Auswirkungen der Planung* Es ist mit einer verstärkten anlagebedingten Fernwirkung durch weitere Sichtbarkeit der Fahrgeschäfte innerhalb des SO1 zu rechnen. Durch höher liegende Schallquellen (z.B. fahrende

Achterbahnwagen und rufende Besucher) ist mit einer etwas weiteren Schallausbreitung zu den Betriebszeiten des Schwarzwaldparks zu rechnen.

Folgende Schutzgüter sind nicht von der Planung betroffen:

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Pflanzen und Biotoptypen
- Kultur- und Sachgüter
- Abwasser und Abfall
- Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung
- Störfallbetrachtung

Für folgende Schutzgüter wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, es wurden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt:

- Klima/Luft
- Tiere
- Landschaftsbild/Erholungswert
- Mensch

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Durch den bestehenden Grünordnungsplan liegen bereits zahlreiche Grünstrukturen, wie flächige Fichtenbestände, Einzelbäume und hohe Hecken vor, welche die optische Wirkung der Fahrgeschäfte besonders im Bereich von ca. 5 bis 20 m Höhe reduzieren. Bezogen auf die Topographie im Bereich des Plangebiets zeigen besonders Grünstrukturen östlich des SO1 wirksame Abschirmungseigenschaften, da dort eine leichte Aufwölbung des Geländes besteht.

#### *Artenschutz*

Es ist nicht mit Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu rechnen.

#### *Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft*

Die Schutz- und Erhaltungsziele der nächsten Schutzgebiete sind vorhabensbedingt nicht betroffen.

#### *Fazit*

Es ist vorhabensbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der geprüften Schutzgüter, des speziellen Artenschutzes und der geschützten Landschaftsbestandteile zu rechnen.

Freiburg, den 19.11.2018  
 Dr. Thomas Hahn  
 Dipl. Biologe

faktorgruen

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHWARZWALDPARK"

Datum: 23.11.2018

Seite - 1/1 -

## Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch ist dieser Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung war es, im Zuge der Weiterentwicklung des ehemaligen „Schwarzwaldparkes“ in einen Tier- und Freizeitpark höhere und damit zeitgemäßere Fahrgeschäfte zuzulassen.

### 2 Verfahrensablauf in Grundzügen

Der Änderungsbeschluss wurde am 06.07.2018 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping erfolgten vom 06.08.2018 - 14.09.2018. Die Offenlage fand in der Zeit vom 15.10. - 16.11.2018 statt. Wesentliche Einwände wurden nicht vorgebracht. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.11.2018.

Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan zum 5. Mal punktuell geändert und am 03.11.2018 rechtswirksam, sodass die Bebauungsplanänderung keiner Genehmigung mehr bedurfte.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Bebauungsplanänderung war im Wesentlichen nur das Landschaftsbild betroffen. Hierzu wurde bereits im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung eine Sichtfeldanalyse durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass durch Fahrgeschäfte in der vorgesehenen Größe keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu befürchten sind.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

### 4 Standort

Da es sich nur um textliche Änderungen des Bebauungsplanes handelte, stellte sich die Standortfrage nicht.

Löffingen, den 23.11.2018

(Tobias Link, Bürgermeister)

(Siegel)

