

Stand: 17.10.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeindeverwaltungsverband Kappelrodeck ORTENAUKREIS

Änderung und Berichtigung Flächennutzungsplan

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

1.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	<i>Anlass und Ziele der Planung</i>	4
1.2	<i>Art des Verfahrens</i>	4
1.3	<i>Raumordnung und Landesplanung</i>	5
1.3.1	Regionalplan.....	5
2.	INHALT UND BEGRÜNDUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	11
2.1	<i>Kappelrodeck</i>	11
2.1.1	KA.01 Kohlmatt II.....	11
2.2	<i>Ottenhöfen im Schwarzwald</i>	16
2.2.1	OT.01 Köllenmatt.....	16
2.2.2	OT.02 Höf	21
2.2.3	OT.03 Lauenbach	26
2.2.4	OT.04 Hagenbruck	31
2.2.5	OT.05 Wolfsmatt.....	36
2.2.6	OT.06 Campingplatz Murhof	41
2.2.7	OT.07 Furschenbach Süd	46
2.2.8	OT.08 Günsberg.....	51
2.3	<i>Seebach</i>	56
2.3.1	SE.01 Sondergebiet Grimmerswald	56
2.3.2	SE.02 Wassertretstelle/Scherzenteich	61
2.3.3	SE.03 Wildenberg.....	66
2.3.4	SE.04 Ruhestein	70
2.3.5	SE.05 Sägewerk Bürk.....	75
3.	BERICHTIGUNGEN	79
3.1	<i>Kappelrodeck</i>	79
3.1.1	KA.02 Eichenwäldle/Scheuerhof Erweiterung.....	79
3.1.2	KA.03 Lenzenbühn u. a. (Änderung Hauptstraße/ Herrenstraße).....	79
3.1.3	KA.04 Klaus u. a. (Änderung im Bereich Besenstiel 12).....	79
3.1.4	KA.05 Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Lutzenstraße 10).....	80
3.1.5	KA.06 Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Brommer-Areal)	80
3.1.6	KA.07 Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Areal Dietzel)	80
3.2	<i>Ottenhöfen im Schwarzwald</i>	81
3.3	<i>Seebach</i>	81
3.3.1	SE.06 Erweiterung „Am Schroffen“	81
3.3.2	SE.07 Grimmerswald II, 1. Änderung.....	81
3.3.3	SE.08 Hubershof/Deckerhöfe, 3. Änderung	82
4.	FLÄCHENBILANZ.....	83
4.1	<i>Neudarstellungen – Herausnahmen</i>	83
4.1.1	Kappelrodeck.....	83
4.1.2	Ottenhöfen im Schwarzwald.....	83
4.1.3	Seebach.....	84
4.2	<i>Berichtigungen</i>	84
4.2.1	Kappelrodeck.....	84
4.2.2	Seebach.....	85
5.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	86

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, AUSZUG AUS DER RAUMNUTZUNGSKARTE; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN.....	5
ABBILDUNG 2: BESTAND OT.02 HÖF.....	9
ABBILDUNG 3: OT.03 BESTAND LAUENBACH.....	9
ABBILDUNG 4: BESTAND OT.04 HAGENBRUCK.....	9
ABBILDUNG 5: BESTAND OT.05 WOLFSMATT.....	9
ABBILDUNG 6: BESTAND OT.07 FURSCHENBACH SÜD.....	9
ABBILDUNG 7: BESTAND OT.08 GÜNSBERG.....	9
ABBILDUNG 8: BESTAND SE.02 WASSERTRETSTELLE/SCHERZENTEICH.....	10
ABBILDUNG 9: ÄNDERUNGSBEREICH „KA.01 KOHLMATT II“; BESTAND.....	11
ABBILDUNG 10: ÄNDERUNGSBEREICH „KA.01 KOHLMATT II“; PLANUNG.....	11
ABBILDUNG 11: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.01 KÖLLENMATT“; BESTAND.....	16
ABBILDUNG 12: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.01 KÖLLENMATT“; PLANUNG.....	16
ABBILDUNG 13: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.02 HÖF“; BESTAND.....	21
ABBILDUNG 14: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.02 HÖF“; PLANUNG.....	21
ABBILDUNG 15: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.03 LAUENBACH“; BESTAND.....	26
ABBILDUNG 16: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.03 LAUENBACH“; PLANUNG.....	26
ABBILDUNG 17: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.04 HAGENBRUCK“; BESTAND.....	31
ABBILDUNG 18: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.04 HAGENBRUCK“; PLANUNG.....	31
ABBILDUNG 19: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.05 WOLFSMATT“; BESTAND.....	36
ABBILDUNG 20: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.05 WOLFSMATT“; PLANUNG.....	36
ABBILDUNG 21: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.06 CAMPINGPLATZ MURHOF“; BESTAND.....	41
ABBILDUNG 22: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.06 CAMPINGPLATZ MURHOF“; PLANUNG.....	41
ABBILDUNG 23: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.07 FURSCHENBACH SÜD“; BESTAND.....	46
ABBILDUNG 24: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.07 FURSCHENBACH SÜD“; PLANUNG.....	46
ABBILDUNG 25: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.08 GÜNSBERG“; BESTAND.....	51
ABBILDUNG 26: ÄNDERUNGSBEREICH „OT.08 GÜNSBERG“; PLANUNG.....	51
ABBILDUNG 27: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.01 SONDERGEBIET GRIMMERSWALD“; BESTAND.....	56
ABBILDUNG 28: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.01 SONDERGEBIET GRIMMERSWALD“; PLANUNG.....	56
ABBILDUNG 29: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.02 WASSERTRETSTELLE/SCHERZENTEICH“; BESTAND.....	61
ABBILDUNG 30: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.02 WASSERTRETSTELLE/SCHERZENTEICH“; PLANUNG.....	61
ABBILDUNG 31: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.03 WILDENBERG“; BESTAND.....	66
ABBILDUNG 32: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.03 WILDENBERG“; PLANUNG.....	66
ABBILDUNG 33: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.04 RUHESTEIN“; BESTAND.....	70
ABBILDUNG 34: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.04 RUHESTEIN“; PLANUNG.....	70
ABBILDUNG 35: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.05 SÄGEWERK BÜRK“; BESTAND.....	75
ABBILDUNG 36: ÄNDERUNGSBEREICH „SE.05 SÄGEWERK BÜRK“; PLANUNG.....	75

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kappelrodeck wurde am 18.08.2000 bekannt gemacht. In Teilbereichen ergibt sich nunmehr die Erforderlichkeit für eine Änderung des Flächennutzungsplanes in allen drei Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes.

In der Gemeinde Kappelrodeck ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „KA.01 Kohlmatt“ geplant. Allerdings ist ein Teilbereich der Erweiterungsfläche nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Um nunmehr die gewerbliche Entwicklung zu unterstützen, soll diese Fläche einbezogen werden.

Zur Stärkung des Tourismus in den beiden Gemeinden sollen die Flächen „OT.06 Campingplatz Murhof“ in Ottenhöfen im Schwarzwald sowie der Bereich um die Vollmer's Mühle und am Ruhestein in Seebach weiterentwickelt werden. Hierzu sind Anpassungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Flächennutzungsplan-Änderung ist die wohnbauliche Entwicklung der beiden Gemeinden Ottenhöfen im Schwarzwald und Seebach. Beide Gemeinden zeichnen sich durch ihre Tallage mit anspruchsvoller Topographie aus, die die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken erschwert. Zusätzlich bestehen weitere Restriktionen durch Schutzgebiete, insbesondere das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“ sowie Immissionen.

Ein Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist daher, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen „OT.01 Köllenmatt“ und „OT.02 Höf“ in der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald sowie „OT.07 Furschenbach Süd“ im Ortsteil Furschenbach einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Bislang stehen in diesen Planbereichen immissionschutzrechtliche Konflikte einer baulichen Entwicklung entgegen, da aufgrund der erforderlichen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan üblicherweise die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten möglich ist. Zusätzlich besteht mittlerweile mit dem dörflichen Wohngebiet die Möglichkeit, die Nebenerwerbslandwirtschaft zu stärken. Aus diesem Grund sollen diese Wohnbauflächen in Mischbauflächen geändert werden.

Mit der Änderung der Darstellungen im Bereich des Campingplatzes Murhof (OT.06) soll die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes ermöglicht werden. Ziel ist, den Campingplatz an diesem Standort zu erhalten und ausbauen zu können.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet Grimmerswald (SE.01) in der Gemeinde Seebach ist die Änderung der bisherigen Sportplatzfläche in ein „Sondergebiet für Fremdenverkehr“. Vorgesehen ist, in diesem Bereich verschiedene Nutzungen zur Fremdenbeherbergung unterzubringen, wie beispielsweise ein Wohnmobilstellplatz oder Tiny-Häuser. Ergänzt werden kann der Standort mit einem Spielplatz oder Sportbereichen. Mit dieser Änderung zu Gunsten touristischer Nutzungen soll der Fremdenverkehr in der Gemeinde Seebach gestärkt werden.

Mit der Aufnahme der Baufläche „SE.02 Wassertretstelle/Scherzenteich“ soll eine weitere Entwicklung der Gemeinde Seebach in ortskernnaher Lage ermöglicht werden.

1.2 Art des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im

Begründung

Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan ist.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

1.3.1 Regionalplan

Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Kappelrodeck sind im Regionalplan Südlicher Oberrhein dem ländlichen Raum im engeren Sinne (Plansatz 2.1.3.2) zugeordnet und liegen abseits von Landesentwicklungsachsen und Regionalen Entwicklungsachsen. Die Gemeinde Kappelrodeck ist hierbei als Kleinzentrum (Plansatz 2.3.4) sowie als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.2) festgelegt.

Kleinzentren sollen hierbei als Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Die Gemeinden Ottenhöfen im Schwarzwald und Seebach sind als Gemeinden für die Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.1.1) festgelegt.

Für die Funktion Gewerbe sind alle drei Gemeinden als Gemeinde für die Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.2.1) festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe soll ein Orientierungswert in Höhe von 3 bis 5 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.

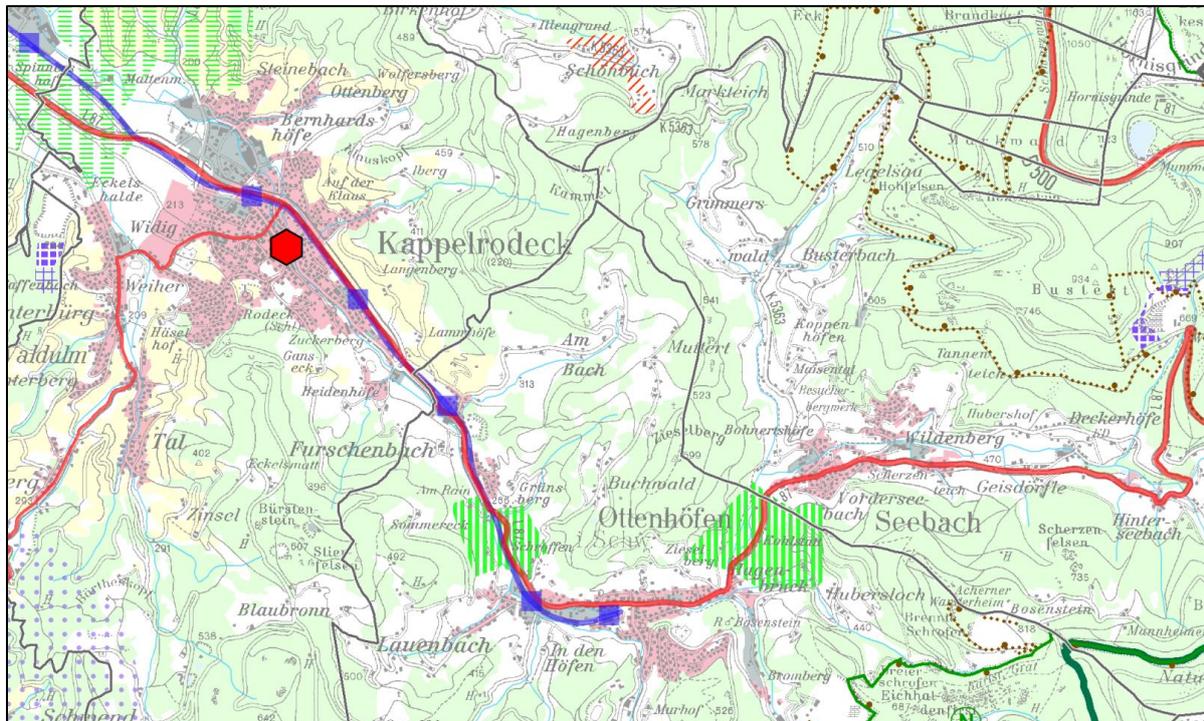


Abbildung 1: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Auszug aus der Raumnutzungskarte; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen keine neuen Wohnbauflächen generiert werden. Vielmehr werden die Flächen im Rahmen eines Flächentausches angepasst.

Begründung

Auf die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach Plansatz 2.4.1.1 kann daher verzichtet werden.

Ottenhöfen im Schwarzwald

In der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald ist teilweise die Änderung von Wohnbauflächen in Mischbauflächen erforderlich. Hierbei setzen sich Mischbauflächen für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs grundsätzlich zu jeweils 50 % aus Wohnen bzw. Gewerbe zusammen. Für die Flächen „OT.02 Höf“ und „OT.07 Furschenbach Süd“ erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes, um in späteren Bebauungsplan-Verfahren dörfliche Wohngebiete (MDW) ausweisen zu können. In diesen Baugebieten muss die Nutzungsmischung im Gegensatz zu Mischgebieten (MI) nicht gleichgewichtig sein, so dass insbesondere auch die Wohnnutzung überwiegen kann. Aus diesem Grund wird in der Flächenermittlung für die als dörfliches Wohngebiet vorgesehenen Mischbauflächen eine Verteilung von 70% Wohnen und 30 % Gewerbe (inklusive Nebenerwerbslandwirtschaft) angesetzt. Durch die Änderung von Wohnbauflächen in Mischbauflächen können folglich Wohnbauflächenanteile erlöst werden. Ebenso entstehen durch die Herausnahme von Wohnbauflächen (z. B. im Bereich von Überschwemmungsgebieten) verfügbare Flächenpotentiale. Vorgesehen ist, diese Flächen an anderer Stelle wieder zur Verfügung zu stellen. In den Änderungsbereichen in der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald ergeben sich hierdurch folgende Wohnbauflächenpotentiale:

	Wohnbaufläche Bestand	Wohnbaufläche Planung	Mischbaufläche Planung	Anrechenbarer Anteil Wohnbaufläche von Mischbaufläche	Potential Wohnbaufläche
OT.01 Köllmatt	11.528 qm	---	11.528 qm	5.764 qm 50% von 11.528 qm	- 5.764 qm
OT.02 Höf	22.234 qm	---	25.671 qm - 5.606 qm <u>Bestand</u> = 20.071 qm anrechenbar	14.050 qm 70% von 20.071 qm	- 8.184 qm
OT.06 Campingplatz Murhof	8.359 qm	657 qm	---	---	- 7.702 qm
OT.07 Furschenbach Süd	7.426 qm	---	11.940 qm - 4.290 qm <u>Bestand</u> = 7.650 qm anrechenbar	5.355 qm 70% von 7.650 qm	- 2.071 qm
Gesamt					- 23.721 qm

Tabelle 1: Ermittlung freierwerdendes Potential Wohnbaufläche durch Änderung Wohnbauflächen in Mischbauflächen

Die Fläche „OT.05 Wolfsmatt“ wird aufgrund der beabsichtigten Ausweisung als dörfliches Wohngebiet mit einem Wohnbauflächenanteil von 70% angesetzt. Die Fläche „OT.08 Günsberg“ ist als Wohn-/Gewerbemischnutzung vorgesehen und wird daher mit einem Wohnbauflächenanteil von 50% in die Berechnung eingestellt. Zusätzlich ist beabsichtigt, die gewerbliche Baufläche im Bereich OT.03 „Lauenbach“ in Mischbaufläche umzuwandeln. Für diese Mischbaufläche ist ebenfalls ein Wohnbauflächenanteil von 50 % anzusetzen.

Teilweise werden mit den Flächen bestehende Wohngebäude sowie Nebenerwerbslandwirte überplant. Insgesamt handelt es sich in allen Änderungsbereichen um eine Fläche von etwa 2.1 ha. Diese Flächen sind bereits einer baulichen Nutzung zugeführt und es erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Bestandssicherung. Aus diesem Grund werden diese Flächen als Bestandsflächen nicht in die Bedarfsermittlung eingerechnet.

Begründung

	Wohnbaufläche Bestand	Wohnbaufläche Planung	Mischbaufläche Planung	Anrechenbarer Anteil Wohnbaufläche von Mischbaufläche	Neuer Wohnbauflächenanteil
OT.03 Lauenbach	---	---	16.616 qm - 4.820 qm <u>Bestand</u> = 11.796 qm anrechenbar	5.898 qm 50% von 11.796 qm	5.898 qm
OT.04 Hagenbruck	---	9.743 qm - 918 qm <u>Bestand</u> = 8.825 qm	---		8.825 qm
OT.05 Wolfsmatt	---		11.667 qm - 3.759 qm <u>Bestand</u> = 7.908 qm Anrechenbar	5.536 qm 70% von 7.908 qm	5.536 qm
OT.08 Günsberg	---	(1.548 qm) Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Günsberg II“ bereits enthalten und wird daher nicht berechnet -	6.423 qm - 2.879 qm <u>Bestand</u> = 3.544 qm anrechenbar	1.772 qm 50% von 3.544 qm	1.772 qm
Gesamt					22.031 qm

Tabelle 2: Zusammenstellung der neu aufgenommenen Wohnbauflächen bzw. Mischbauflächen

Die freigewordenen Wohnbauflächenpotentiale können demnach etwa flächengleich wieder im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Durch die Änderung von Wohnbauflächen in Mischbauflächen wird auch ein gewerblicher Anteil ermöglicht. Hierbei können für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald aufgrund der topographischen Lage keine klassischen Gewerbegebiete mit großen zusammenhängenden Flächen angeboten werden. Auch aus diesem Grund sind in den vergangenen Jahren verschiedene Betriebe aus der Gemeinde in Richtung unteres Achertal bzw. Rheinebene abgewandert. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher, kleinere gewerbliche Nutzungen mit Wohnen zu mischen und hierdurch auch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu stärken. Neben Gewerbebetrieben spielen hierbei insbesondere auch landwirtschaftliche Nutzungen eine große Rolle.

Begründung

	Gewerbliche Baufläche Be- stand		Mischbaufläche Planung	Anrechenbarer Anteil Gewerbli- che Baufläche von Mischbauflä- che bzw. durch Herausnahme	Neuer Anteil Gewerbliche Baufläche
OT.01 Köllenmatt	---		11.528 qm	5.764 qm 50% von 11.528 qm	5.764 qm
OT.02 Höf	---		25.671 qm - 5.606 qm <u>Bestand</u> = 20.071 qm Anrechenbar	6.021 qm 30% von 20.071 qm	6.021 qm
OT.05 Wolfsmatt	---		11.667 qm - 3.759 qm <u>Bestand</u> = 7.908 qm Anrechenbar	2.372 qm 30% von 7.908 qm	2.372 qm
OT.07 Furschenbach Süd	---		11.940 qm - 4.290 qm <u>Bestand</u> = 7.650 qm Anrechenbar	2.295 qm 30% von 7.650 qm	2.295 qm
OT.08 Günsberg	---		6.423 qm - 2.879 qm <u>Bestand</u> = 3.544 qm Anrechenbar	1.772 qm 50% von 3.544 qm	1.772 qm
Gesamt					18.224 qm
OT.03 Lauenbach	13.975 qm		16.616 qm - 4.820 qm <u>Bestand</u> = 11.796 qm anrechenbar	5.898 qm 50% von 11.796 qm	- 8.077 qm
Gesamt					10.147 qm

Tabelle 3: Zusammenstellung des gewerblichen Flächenanteils der neu aufgenommenen Mischbauflächen in der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher ein zusätzlicher gewerblicher Anteil von etwa 1,0 ha ermöglicht. Die Fläche liegt etwa innerhalb des vom Regionalplan vorgesehenen Bedarfs von etwa 0,5 ha bis 1,7 ha für 5 Jahre. Vorgesehen ist eine kleinteilige Wohn-/Gewerbemischnutzung, teilweise auch für Nebenerwerbslandwirte. Die Flächendarstellung ist demnach erforderlich, um Betrieben vor Ort Perspektiven anzubieten und diese im Ort halten zu können.

Begründung

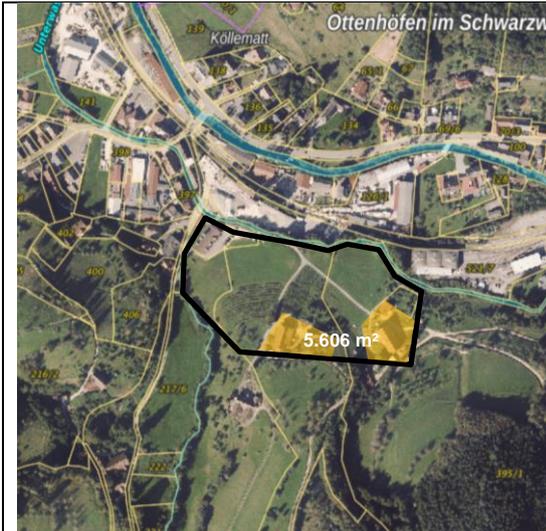


Abbildung 2: Bestand OT.02 Höf

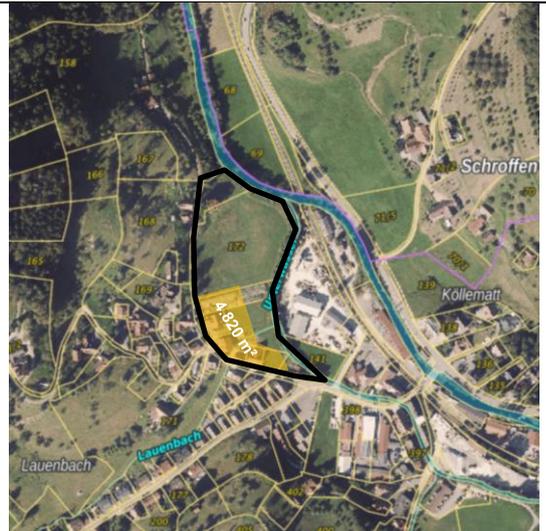


Abbildung 3: OT.03 Bestand Lauenbach



Abbildung 4: Bestand OT.04 Hagenbrück



Abbildung 5: Bestand OT.05 Wolfsmatt

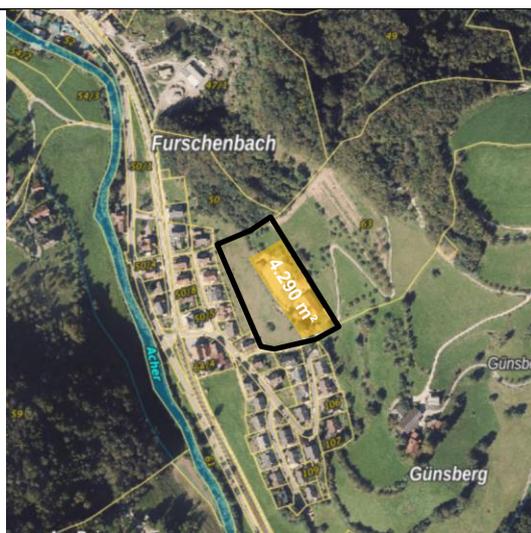


Abbildung 6: Bestand OT.07 Furschenbach Süd



Abbildung 7: Bestand OT.08 Günsberg

Begründung

Seebach

In der Gemeinde Seebach ist die Aufnahme von Mischbauflächen vorgesehen. Auch in diesen Bereichen ist in späteren Bebauungsplan-Verfahren die Ausweitung als dörfliches Wohngebiet (MDW) vorgesehen, in dem die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Aus diesem Grund wird für die als dörfliches Wohngebiet vorgesehenen Mischbauflächen eine Verteilung von 70% Wohnen und 30 % Gewerbe (inklusive Nebenerwerbslandwirtschaft angesetzt. Abzüglich des Bestands ergibt sich hierdurch im Bereich „Wassertretstelle/Scherzenteich“ ein Wohnbauflächenanteil von etwa 1,2 ha. Für die Neudarstellung der Mischbauflächen wird der Wohnbauflächenanteil an anderer Stelle im Bereich „Wildenberg“ mit einer Größe von etwa 1,2 ha herausgenommen, so dass kein weiterer Nachweis von Wohnbauflächenpotentialen erforderlich ist.

Allerdings ergibt sich durch die Neudarstellung von Mischbauflächen auch ein gewerblicher Anteil. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, kleinere gewerbliche Nutzungen mit Wohnen zu mischen und gleichzeitig die Nebenerwerbslandwirtschaft zu stärken. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher ein zusätzlicher gewerblicher Anteil von etwa 0,5 ha ermöglicht. Dieser Flächenanteil ist erforderlich, um Betrieben vor Ort Perspektiven anbieten zu können und diese im Ort halten zu können. Demnach erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ein neuer Gewerbeflächenanteil von etwa 0,5 ha und liegt innerhalb des vom Regionalplan vorgesehenen Bedarfs (etwa 0,5 ha bis 1,7 ha für 5 Jahre).

	Gewerbliche Baufläche Bestand		Mischbaufläche Planung	Anrechenbarer Anteil Gewerbliche Baufläche von Mischbaufläche bzw. durch Herausnahme	Neuer Anteil Gewerbliche Baufläche
Wassertretstelle/Scherzenteich	---		20.023 qm - 1.800 qm <u>Bestand</u> = 18.223 qm anrechenbar	5.467 qm 30% von 18.223 qm	5.467 qm
Gesamt					5.467 qm

Tabelle 4: Zusammenstellung des gewerblichen Flächenanteils der neu aufgenommenen Mischbauflächen in der Gemeinde Seebach



Abbildung 8: Bestand SE.02 Wassertretstelle/Scherzenteich

2. Inhalt und Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung

2.1 Kappelrodeck

2.1.1 KA.01 Kohlmatt II

Lage: Westlicher Ortseingang von Kappelrodeck

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

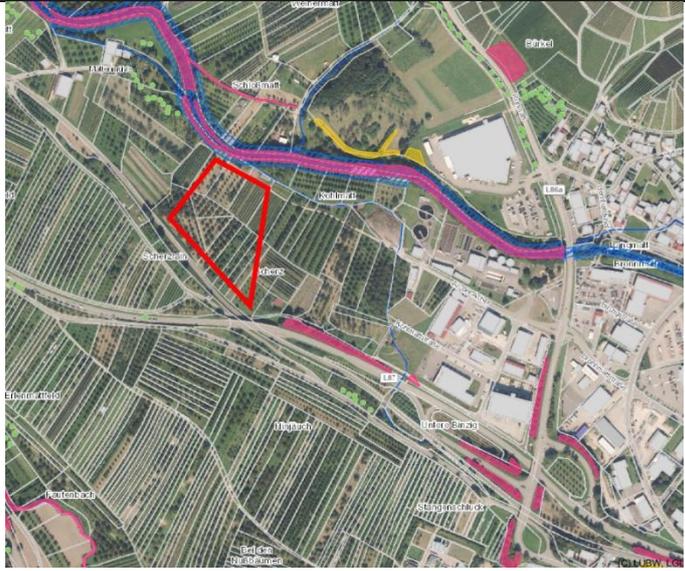
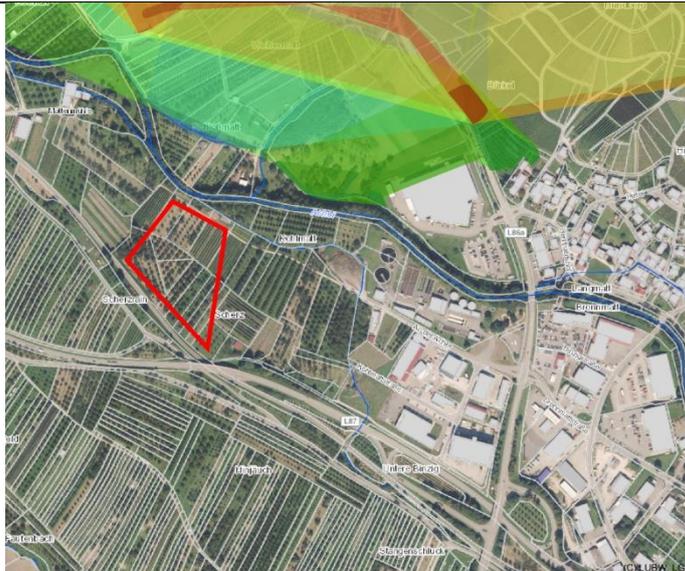
Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Bestand	Planung
<p>Abbildung 9: Änderungsbereich „KA.01 Kohlmatt II“; Bestand</p>	<p>Abbildung 10: Änderungsbereich „KA.01 Kohlmatt II“; Planung</p>

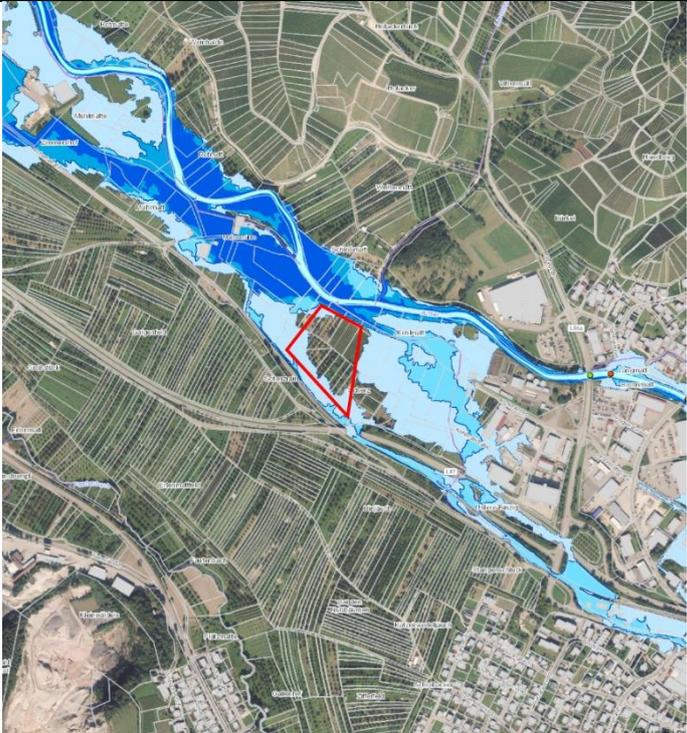
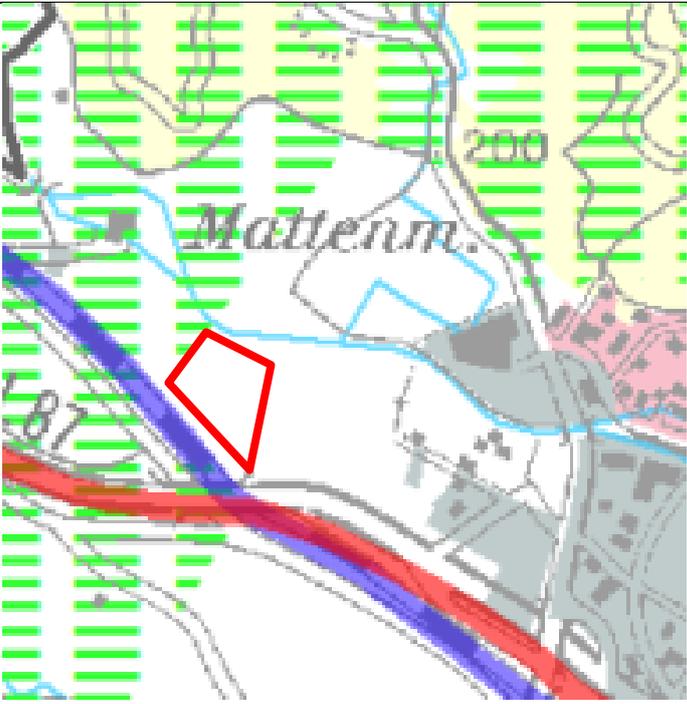
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	16.956 qm	---
Gewerbliche Baufläche	---	16.956 qm
Gesamt	16.956 qm	16.956 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	„Schwarzwald-Westrand bei Achern“ direkt nördlich des Planbereichs
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	„Acher I – W Kappelrodeck“ direkt nördlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	---
	
Biotopverbundflächen:	---
	

Begründung

<p>Überflutungsflächen:</p>	<p>HQ100 südlich und nördlich des Planbereichs Teilweise ist der Planbereich von einem HQextrem betroffen.</p>
	
<p>Regionaler Grünzug:</p>	<p>Direkt westlich angrenzend</p>
<p>Grünzäsur:</p>	<p>---</p>
<p>Landwirtschaftsfläche:</p>	<p>keine Vorrangflur</p>
	
<p>Altlasten / Altstandorte:</p>	<p>nicht bekannt</p>

Bebauungsplanverfahren

- Läuft seit 2017.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Kappelrodeck und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Kohlmatt“ an. Südlich des Planbereichs verlaufen die Achertalbahn sowie die Landesstraße 87. Nördlich des Planbereichs verläuft die Acher.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Acher
- im Osten: Gewerbegebiet „Kohlmatt“
- im Süden: Achertalbahn, Landesstraße 87
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung kann über eine Erweiterung der Erschließungsanlagen des Gewerbegebietes „Kohlmatt“ erfolgen.

Ver- und Entsorgung:

- Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Gewerbegebiet „Kohlmatt“. Ein Anschluss an die bestehenden Netze ist zu prüfen. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind erforderlich.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Geräuschimmissionen bestehen aufgrund der Lage an der Achertalbahn sowie der Landesstraße 87. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist nicht von Nutzungskonflikten auszugehen.
- Der Hochwasserschutz gegen ein HQextrem ist zu berücksichtigen. Überschwemmungsgebiete (HQ100) liegen nicht innerhalb des Planbereichs.
- Auswirkungen durch die Ableitung von Niederschlagswasser im Hinblick auf eine Verschärfung der Hochwassersituation sind zu prüfen.
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Ortsbild / Einbindung:

- Bislang wird der westliche Ortseingang bereits stark durch das Gewerbegebiet „Kohlmatt“ geprägt. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets ist auf eine landschaftsge- rechte Einbindung zu achten.

Begründung:

Innerhalb des Siedlungsbereichs von Kappelrodeck wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Gewerbeflächen aufgegeben. Hintergrund ist, dass durch die Auslagerung von Gewerbebetrieben Konfliktlagen aufgelöst und die Entwicklungen dieser Gewerbebetriebe gestärkt werden konnten. Allerdings sind hierdurch auch innerörtliche Gewerbeflächen verloren gegangen. Um jedoch auch weiterhin ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Kohlmatt“ nach Westen vorgesehen.

Die geplante Gewerbebaufläche stellt hierbei eine Erweiterung des Gewerbegebietes Kohlmatt dar, so dass eine Erschließung über die Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen erreicht werden kann. Zwar wird der Siedlungsbereich hierdurch nach Westen in die Landschaft erweitert. Insbesondere durch das Gewerbegebiet Kohlmatt und die Verkehrsinfrastruktur (L 87, Achertalbahn) ist der Planbereich jedoch bereits baulich vorgeprägt. Nach wie vor besteht in Kappelrodeck von ortsansässigen Betrieben eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Im Jahr 2024 wurde zur Ermittlung des Gewerbebauflächenbedarfs eine Abfrage bei ortsansässigen Unternehmen durchgeführt. Von fünf Gewerbebetrieben wurde hierbei ein Bedarf mit unterschiedlichen Flächengrößen (etwa 1.500 m² bis 10.000 m²) für die kommenden Jahre genannt. Insgesamt ergibt sich ein Gewerbebauflächenbedarf zwischen 1,7 ha und 2,8 ha. Um den vor Ort bestehenden Betrieben Gewerbebaugrundstücke anbieten zu können, ist daher die Darstellung weiterer Gewerbebauflächen erforderlich. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bereits der niedrigere Wert des abgefragten Bedarfs die geplante Darstellung der Gewerbebaufläche übersteigt. Ohne die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken besteht die Gefahr, dass weitere Betriebe aus dem Achertal in die Rheinebene abwandern und hierdurch wohnortnahe Arbeitsplätze in Kappelrodeck verloren gehen.

Zwar besteht noch eine im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbebaufläche nördlich der Acher mit etwa 4 ha. Diese Fläche ist jedoch im Eigentum der dort ansässigen Firma Schaeffler und für mögliche Betriebserweiterungen reserviert. Die Gemeinde hat auf diese Fläche keinen Zugriff. Weitere gewerbliche Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, auch nicht als Baulücken im Siedlungsbereich.

Der Planbereich greift nicht in die Fläche des Überschwemmungsgebietes ein. Demnach ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vom Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) betroffen.

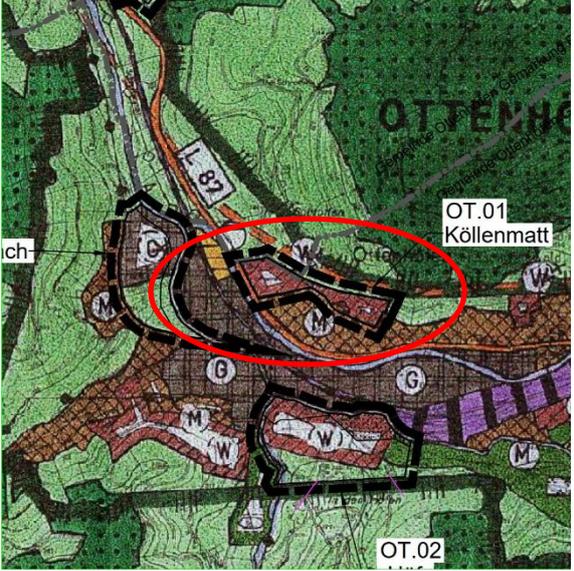
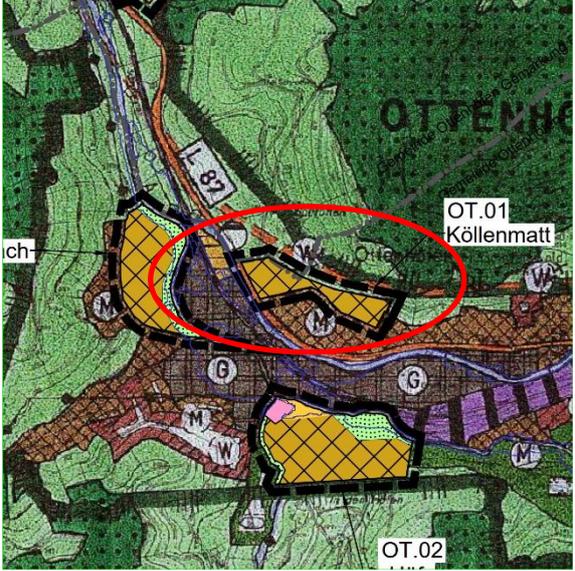
2.2 Ottenhöfen im Schwarzwald

2.2.1 OT.01 Köllenmatt

Lage: Westlicher Ortseingang von Ottenhöfen im Schwarzwald

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche

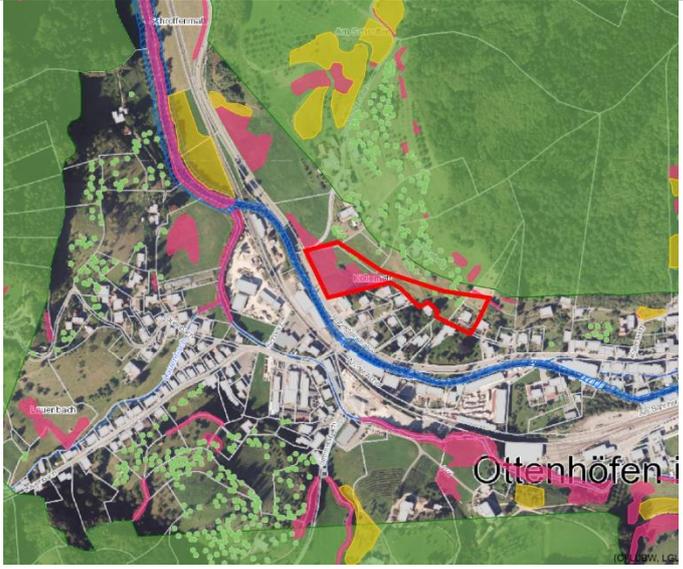
Geplante Darstellung: Mischbaufläche

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 11: Änderungsbereich „OT.01 Köllenmatt“; Bestand</p>	<p>Abbildung 12: Änderungsbereich „OT.01 Köllenmatt“; Planung</p>

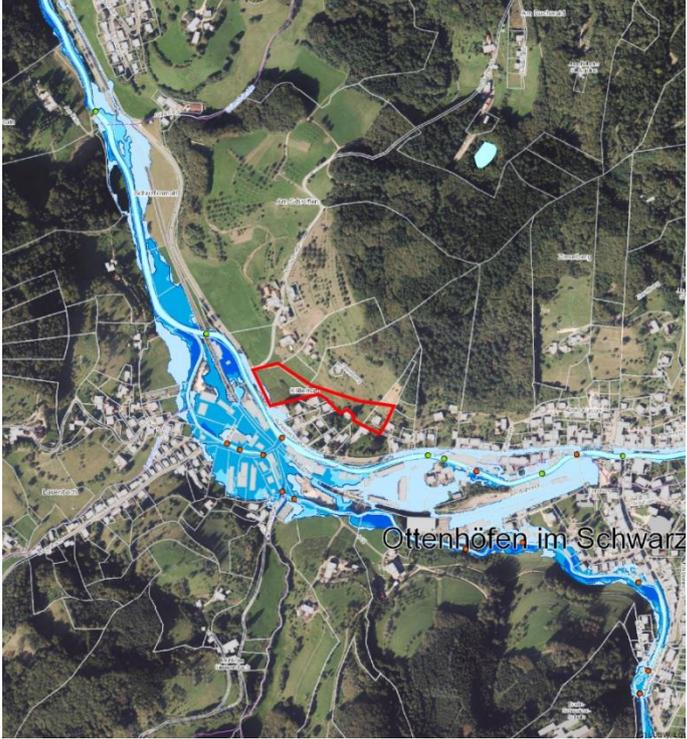
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	11.528 qm	---
Mischbaufläche	---	11.528 qm
Gesamt	11.528 qm	11.528 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotop:	„Nasswiesen bei Schroffen“ innerhalb des Planbereichs
Streuo Obstbestände:	im nördlichen und östlichen Planbereich
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ etwa 30 m östlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Trockene Standorte am östlichen Rand, mittlere Standorte im östlichen, feuchte Standorte im westlichen Planbereich
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQextrem entlang Landesstraße 87
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	nordwestlich des Planbereichs
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortseingang von Ottenhöfen im Schwarzwald und grenzt an die Bestandsbebauung an. Südlich des Planbereichs befinden sich eine Tankstelle sowie Wohngebäude. Unmittelbar südwestlich verläuft die Ruhesteinstraße (Landesstraße 87) und im Anschluss hieran die Acher.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen, Streuobstbestand, landwirtschaftlicher Betrieb (ohne Tierhaltung), nordöstlich des Planbereichs beginnt Wald
- im Osten: Wohnbebauung
- im Süden: Wohnbebauung, Tankstelle
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ruhesteinstraße. Zu berücksichtigen sind hierbei die bestehende Fahrbahnüberquerung und der geplante Ausbau des Achertalradwegs entlang der Landesstraße 87.
- Die Anbindung des östlichen Planbereichs an öffentliche Verkehrsflächen ist zu prüfen, da die bestehenden Stichstraßen diesen nicht erschließen und an privaten Baugrundstücken enden.
- Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich des Planbereichs eine Umgehungsstraße für Ottenhöfen im Schwarzwald dargestellt; diese wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Ver- und Entsorgung:

- Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Ruhesteinstraße. Ein Anschluss an die bestehenden Netze ist zu prüfen. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind erforderlich.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Der Waldabstand zum Grundstück Flst.-Nr. 65/1 ist durch Wald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 65 bzw. 68 zum Planbereich leicht unterschritten. Zur Sicherung des Waldabstands wird empfohlen, den Waldrand stufig und flach ansteigend auszubilden.
- Im Planbereich befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Nasswiese bei Schrof-fen“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Generell gestaltet sich der Ausgleich von Feuchtbiotopen wie Nasswiesen aufgrund der komplexen Anforderungen schwieriger als der von z. B. Gehölzbiotopen. Bei den Planungen sind daher ein ggfs. erhöhter zeitlicher Vorlauf sowie ein erhöhter Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen.
- Nördlich des Planbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch keine Tierhaltung betreibt. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.
- Geräuschimmissionen bestehen aufgrund der Lage an der Landesstraße 87.
- Die gewerblichen Immissionen der Tankstelle und aus dem südlich der Acher bestehenden Gewerbegebiet sind zu berücksichtigen.

Ortsbild / Einbindung:

- Bislang wird der westliche Ortseingang stark durch die Tankstelle geprägt. Dieser kann durch die geplante Bebauung nun abgerundet und ausgestaltet werden.
- Der Planbereich stellt den wichtigen westlichen Ortseingang der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald dar. Auf eine landschaftsgerechte, qualitativ hochwertige Bebauung zur Ausgestaltung des Ortsrandes und sehr gut einsehbaren Ortseingangsbereich ist zu achten.

Begründung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist am westlichen Ortseingang von Ottenhöfen für den Planbereich „Köllenmatt“ Wohnbaufläche dargestellt. Im weiteren Verlauf entlang der Landesstraße 87 hat sich jedoch eine gemischte Nutzung entwickelt. Diese Entwicklung ist auch im Planbereich vorgesehen. Aus diesem Grund soll die Wohnbaufläche in Mischbaufläche geändert werden. Hinzu kommt, dass westlich der bislang dargestellten Wohnbaufläche das Gewerbegebiet im Bereich Schaarz anschließt. Die Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet verhindern die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich „Köllenmatt“. Wirksame Schallschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand sind aufgrund der Rahmenbedingungen (Topographie, zu gewährleistende Zufahrten zur Straße „Am Schroffen“ und Tankstelle) nicht umsetzbar. Dies verhindert einen wirksamen, lückenlosen Lärmschutz zwischen Planbereich und Landesstraße bzw. Gewerbegebiet. Die Änderung in eine Mischbaufläche ist daher die konsequente Fortführung der bereits im weiteren Verlauf entlang der Ruhensteinstraße bestehenden Darstellung von Mischbaufläche. Durch die Änderung in Mischbaufläche kann somit auch die bisher fehlende Abstufung zum benachbarten Gewerbegebiet städtebaulich aufgearbeitet werden.

Zwar befindet sich innerhalb des Planbereichs eine Biotopfläche. Die weitere Darstellung als Baufläche ist jedoch erforderlich, um den für die touristisch geprägte Gemeinde wichtigen westlichen Ortseingang aufzuwerten. Darüber hinaus handelt es sich um eine verkehrsmäßig sehr gut erschlossene Fläche, die durch die angrenzenden Nutzungen bereits stark vorgeprägt ist.

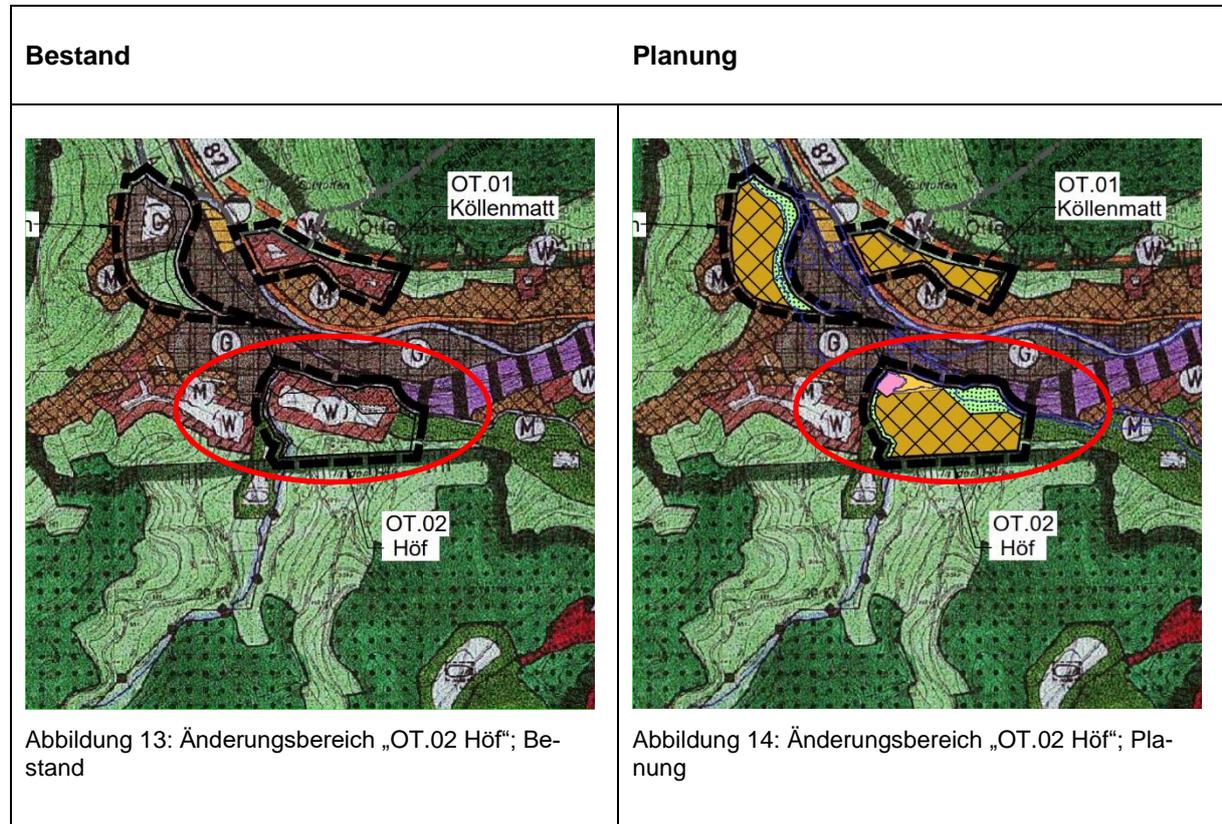
Begründung

2.2.2 OT.02 Höf

Lage: Südlich des Unterwasserbaches in Ottenhöfen im Schwarzwald

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche

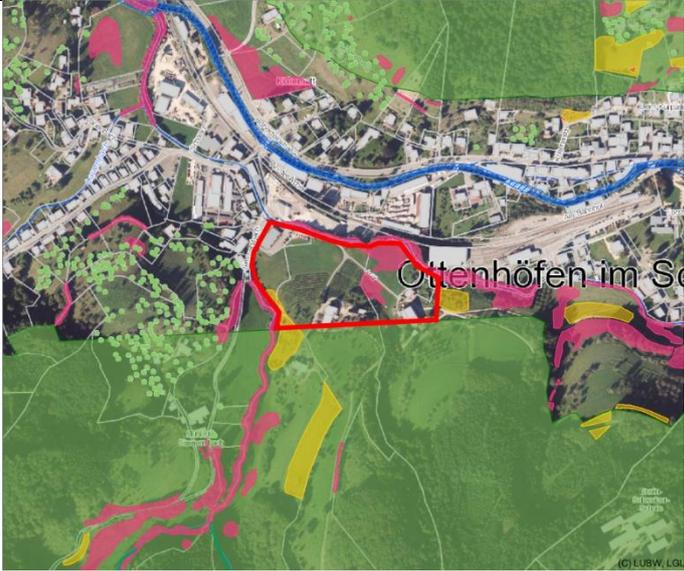
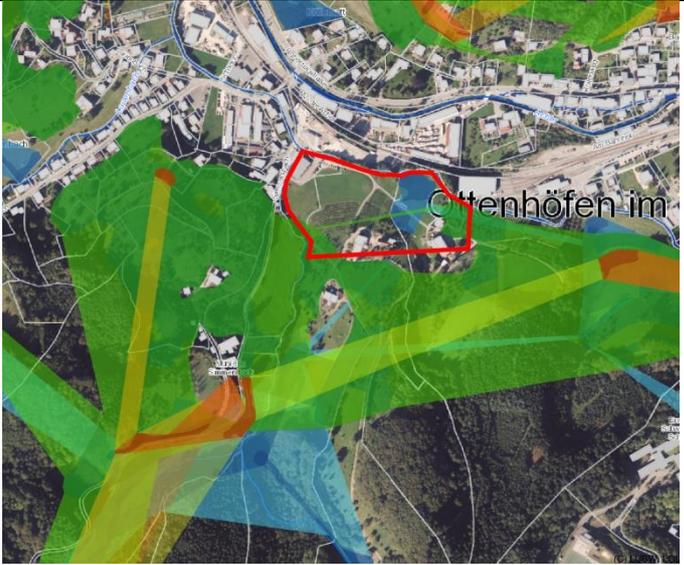
Geplante Darstellung: Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche, Grünfläche



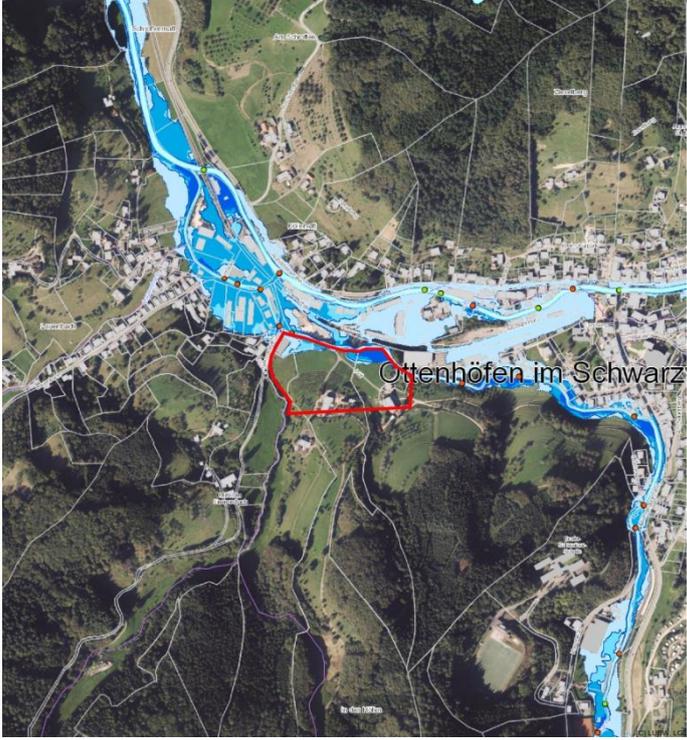
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	10.393 qm	---
Wohnbaufläche	22.234 qm	---
Mischbaufläche	---	25.672 qm
Gemeinbedarfsfläche		1.644 qm
Grünfläche	2.410 qm	6.035 qm
Verkehrsfläche	---	1.687 qm
Gesamt	35.037 qm	35.038 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	im südwestlichen Planbereich
Gesetzlich geschützte Biotop:	Nasswiese am Unterwasserbach bei Ottenhöfen, Feldgehölze am Unterwasser-Bach am Ortsrand von Ottenhöfen nördlich des Planbereichs, Simmersbächle bei „In den Höfen“ südwestlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ direkt südlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Feuchte Standorte im nordöstlichen Planbereich, mittlere Standorte im Planbereich
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQ100 entlang Unterwasserbach
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss am 11.12.2019

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich im südwestlichen Bereich von Ottenhöfen im Schwarzwald. Direkt nördlich befindet sich eine Schotterverladung.
- Nördlich des Planbereichs verläuft der Unterwasserbach, westlich der Simmersbach.
- Im westlichen Planbereich befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald.
- Im südlichen und östlichen Planbereich befinden sich zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.
- Die übrigen Flächen im Planbereich werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.
- Die Gebäude „Höf 1“ und „Höf 2“ sind als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Schotterverladung, Achertalbahn, Gewerbegebiet
- im Osten: landwirtschaftliche Flächen, Bahnbetriebshalle SWEG
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Simmersbach, landwirtschaftliche Flächen, Misch-/Gewerbegebiet

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Höf und Simmersbach in Richtung Ruhesteinstraße. Im Planbereich befinden sich Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

Ver- und Entsorgung:

- Die Ver- und Entsorgung kann über Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Zu prüfen ist, inwieweit eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser erforderlich ist.
- Aufgrund der Hanglage ist mit auftretendem Wasser aus dem Außenbereich zu rechnen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Geräuschimmissionen bestehen aufgrund der Schotterverladung sowie der Achertalbahn.
- Nördlich und nordwestlich befinden sich Gewerbebetriebe, die zu Nutzungskonflikten führen können.
- Immissionen können durch das Feuerwehrgerätehaus auf den Planbereich einwirken.
- Durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung können Nutzungskonflikte entstehen.
- Im Planbereich befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Nasswiese am Unterwasserbach bei Ottenhöfen“, „Feldgehölze am Unterwasser-Bach am Ortsrand von Ottenhöfen“ sowie „Mähwiese westlich In den Höfen“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Generell gestaltet sich der Ausgleich von Feuchtbiotopen wie Nasswiesen aufgrund der komplexen Anforderungen schwieriger als der von z. B. Gehölzbiotopen. Bei den Planungen sind daher ein ggfs. erhöhter zeitlicher Vorlauf sowie ein erhöhter Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen.

Ortsbild / Einbindung:

- Durch die bestehenden Gebäude (Feuerwehrgerätehaus, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe) besteht im Planbereich eine bauliche Vorprägung.
- Zum Simmersbach im Westen und Unterwasserbach im Norden sind ausreichende Abstände als Grünflächen einzuhalten.
- Zur freien Landschaft nach Süden wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

Die Umgebung der geplanten Wohnbaufläche „Höf“ ist durch sehr heterogene Nutzungen geprägt. Insbesondere bestehen in der Nachbarschaft neben Wohngebäuden eine Schotterverladung und das Feuerwehrgerätehaus, südlich und östlich aber auch noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, im Planbereich „Höf“ die Entwicklung einer gemischten Nutzung. Im Jahr 2021 wurde die Gebietskategorie dörfliches Wohngebiet (MDW) neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Mit der entsprechenden Ausweisung als dörfliches Wohngebiet besteht nun für die Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald die Möglichkeit, diesen Bereich entsprechend zu überplanen und auch den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Planbereich im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Durch diese Darstellung als Mischbaufläche kann auch die erforderliche Abstufung zur nördlich und westlich angrenzenden Gewerbebaufläche und das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe gestärkt erreicht werden. Die bisherige Wohnbaufläche im Bereich „Höf“ wird daher zu einem großen Teil in Mischbaufläche geändert. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine Wohn-/Gewerbemischnutzung ist nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung mit den Belangen und Erfordernissen des Immissionsschutzes vereinbar. Darüber hinaus wurden bereits Maßnahmen zum Schallschutz am Betrieb vorgenommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Entwicklung einer Mischbaufläche möglich.

Entlang des Unterwasserbachs liegt ein Teil der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche inzwischen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, so dass die Ausweisung eines Baugebietes nach den Vorgaben des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht mehr zulässig ist. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist dieser Bereich daher von einer Bebauung freizuhalten und aus dem Flächennutzungsplan als Baufläche herauszunehmen. Südlich der Straße „Höf“ ist hierbei von der Gemeinde die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich Verkehrsfläche dargestellt. Der Bereich nordöstlich der Straße „Höf“ wird als Grünfläche dargestellt und steht einer baulichen Nutzung zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Daher ist der Änderungsbereich nicht vom Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG betroffen.

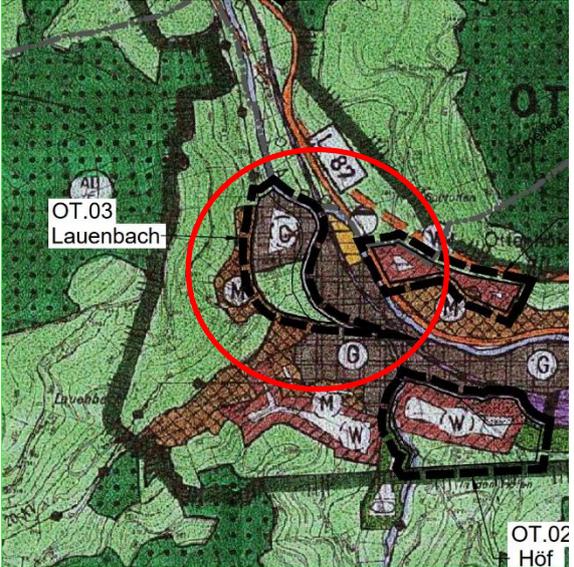
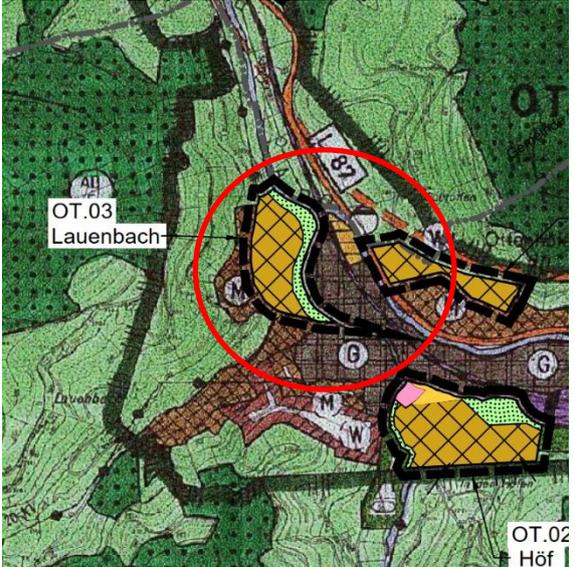
Die neu im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche ist mit 2,6 ha etwas größer als die bislang dargestellte Wohnbaufläche. Zusätzlich sind in der neuen Mischbaufläche jedoch auch noch die beiden bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe mit einer Fläche von etwa 0,6 ha enthalten. Daher beträgt die neu dargestellte Mischbaufläche nur etwa 2,0 ha und liegt damit noch unter der Größe der bereits dargestellten Wohnbaufläche. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die Mischbaufläche auch für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht, so dass nicht die gesamte Fläche zum Wohnen verwendet werden kann.

2.2.3 OT.03 Lauenbach

Lage: Westlicher Siedlungsbereich von Ottenhöfen

Derzeitige Darstellung: Gewerbebaufläche, Fläche für die Landwirtschaft

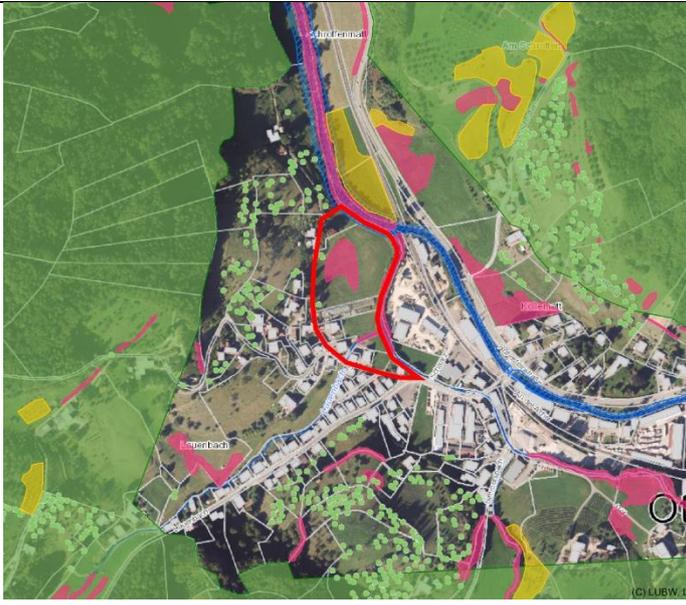
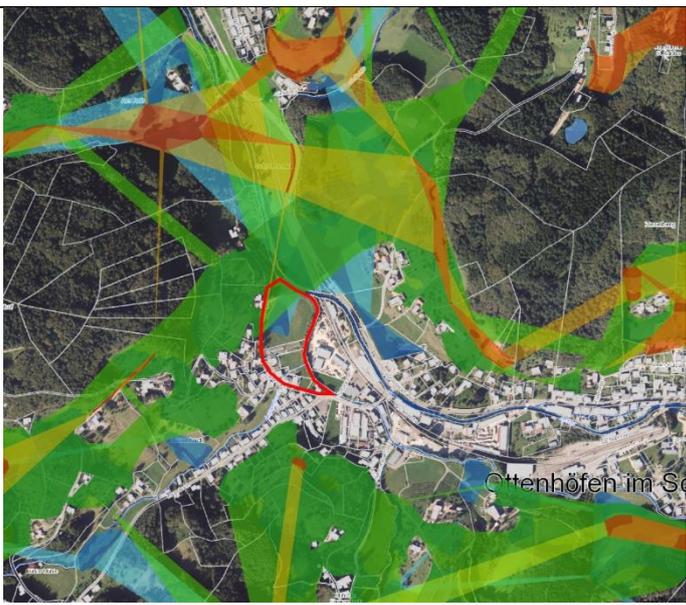
Geplante Darstellung: Mischbaufläche, Grünfläche

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 15: Änderungsbereich „OT.03 Lauenbach“; Bestand</p>	<p>Abbildung 16: Änderungsbereich „OT.03 Lauenbach“; Planung</p>

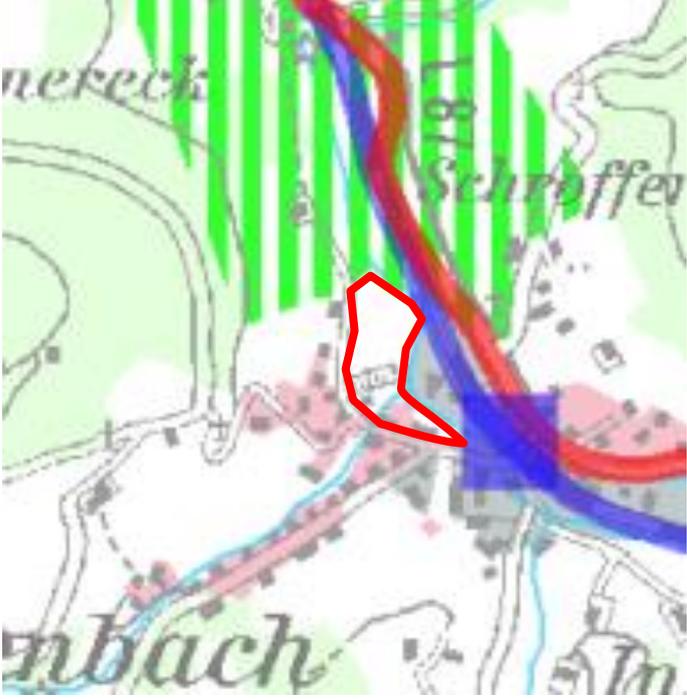
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	8.259 qm	---
Grünfläche		5.918 qm
Mischbaufläche	---	16.616 qm
Gewerbebaufläche	13.975 qm	---
Gesamt	22.234 qm	22.234 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	Schwarzwald-Weststrand bei Achern östlich des Planbereichs
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotop:	Nasswiese in der Acheraue östlich Lauenbach Unterwasserbach östlich Lauenbach Acher bei Furschenbach
Streuobstbestände:	Einzelbäume im westlichen Planbereich
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	---
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere und feuchte Standorte im nordwestlichen Planbereich
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQ100 entlang Acher im östlichen Planbereich
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich im westlichen Bereich von Ottenhöfen im Schwarzwald.
- Östlich des Planbereichs verläuft der Unterwasserbach, nördlich die Acher. Der Zusammenfluss von Unterwasserbach und Acher befindet sich im Nordosten des Planbereichs.
- Östlich des Unterwasserbaches schließt das Gewerbegebiet der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald an.
- Südlich und westlich befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben (Pensionen, Ferienwohnungen, ...)
- Die Flächen im Planbereich werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Acher
- im Osten: Unterwasserbach, Gewerbegebiet
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Wohnbebauung, Gewerbebetriebe

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Lauenbach in Richtung Ruhesteinstraße. Im Planbereich befinden sich keine verkehrlichen Anlagen.

Ver- und Entsorgung:

- Die Ver- und Entsorgung kann über Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Zu prüfen ist, inwieweit eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser erforderlich ist.
- Aufgrund der Hanglage ist mit auftretendem Wasser aus dem Außenbereich zu rechnen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Geräuschimmissionen bestehen aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets sowie der Achertalbahn und Ruhesteinstraße.
- Im Planbereich befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Nasswiese in der Acheraue östlich Lauenbach“, „Unterwasserbach östlich Lauenbach“ sowie „Acher bei Furschenbach“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Generell gestaltet sich der Ausgleich von Feuchtbiotopen wie Nasswiesen aufgrund der komplexen Anforderungen schwieriger als der von z.B. Gehölzbiotopen. Bei den Planungen sind daher ein ggfs. erhöhter zeitlicher Vorlauf sowie ein erhöhter Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich ist durch die bestehende Bebauung westlich der Straße Lauenbach sowie das angrenzende Gewerbegebiet eingerahmt.
- Die Acher mit umfangreichem Bewuchs stellt nach Norden eine deutliche Zäsur zur freien Landschaft dar.
- Zum Unterwasserbach im Osten und zur Acher im Norden sind ausreichende Abstände als Grünflächen sowie aufgrund der Hochwasserschutzes einzuhalten.

Begründung:

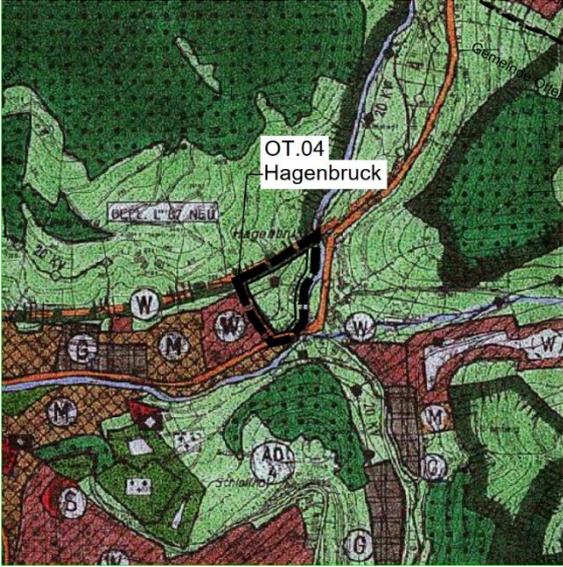
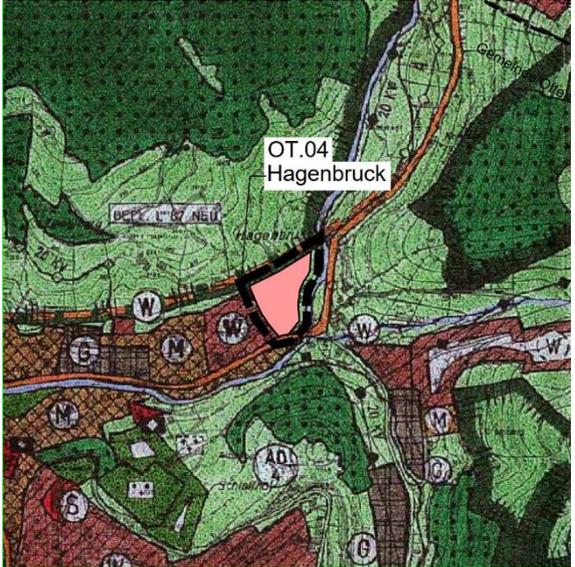
Der nördliche Planbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbebaufläche dargestellt. Eine Entwicklung als Gewerbegebiet ist jedoch aufgrund der umgebenden Nutzungen aus Wohnen und touristischen Gewerbebetrieben nicht mehr gewünscht. Hinzu kommt, dass die Erschließung eines Gewerbegebietes aufgrund der umgebenden Straßen nur schwer umsetzbar ist. Vielmehr soll in diesem Bereich eine gemischte Nutzung als Puffer zum Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird der Planbereich städtebaulich als geeignet für die Entwicklung einer kleinteiligen Wohn-/Gewerbemischnutzung beurteilt. Gleichzeitig kann eine bereits erschlossene und teilweise innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegene Fläche nutzbar gemacht werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Planbereichs von Gewerbebaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft in Mischbaufläche vorgesehen. Die von einem HQ100 betroffenen Flächen werden in der Änderung des Flächennutzungsplanes komplett als Grünfläche dargestellt und nicht für Bauflächen beansprucht. Daher ist der Änderungsbereich nicht vom Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG betroffen.

2.2.4 OT.04 Hagenbruck

Lage: Östlicher Ortsausgang in Richtung Seebach

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

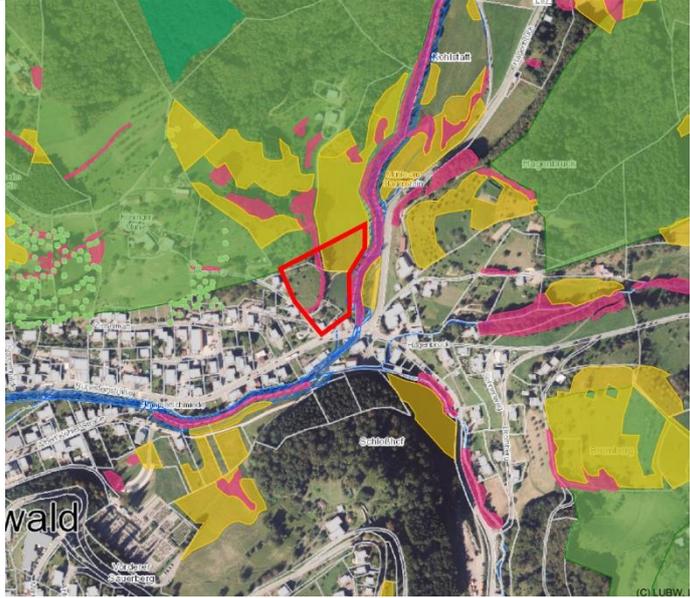
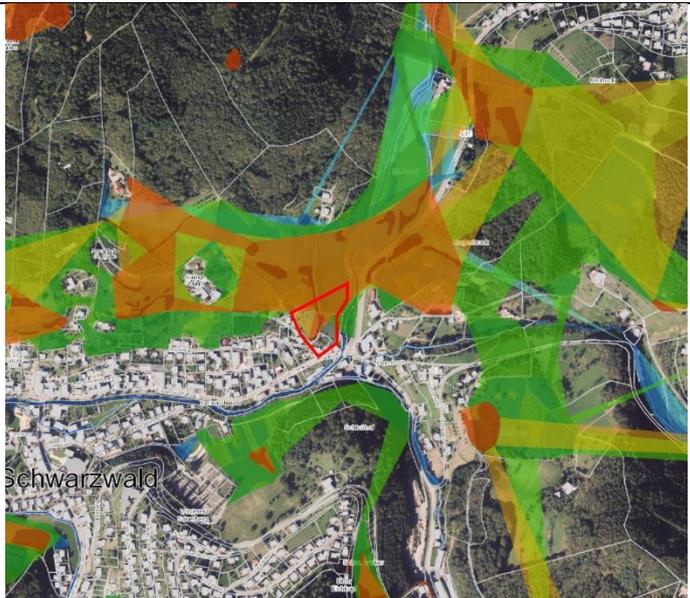
Geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 17: Änderungsbereich „OT.04 Hagenbruck“; Bestand</p>	<p>Abbildung 18: Änderungsbereich „OT.04 Hagenbruck“; Planung</p>

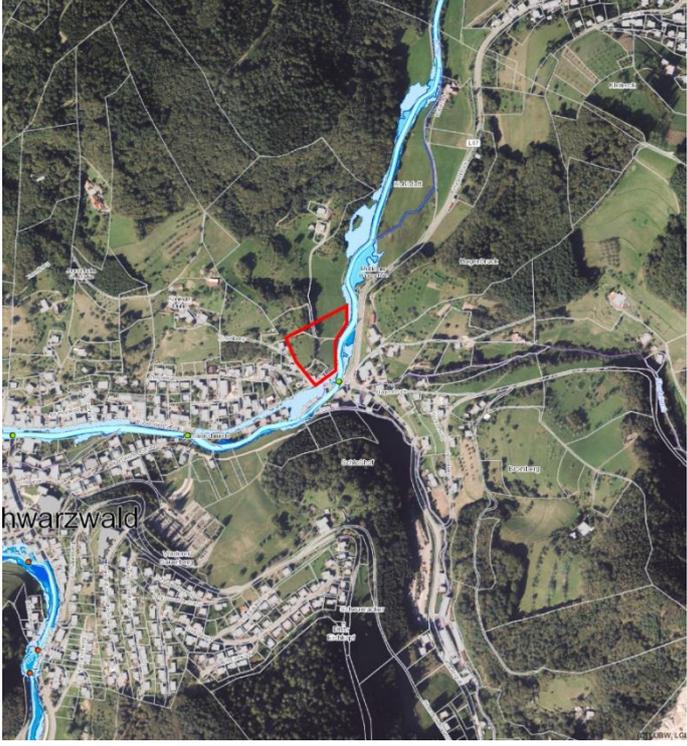
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	9.743 qm	---
Wohnbaufläche	---	9.743 qm
Gesamt	9.743 qm	9.743 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	Schwarzwald-Westrand bei Achern östlich des Planbereichs
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Mähwiesen in der Acheraue bei Hagenbruck 1
Gesetzlich geschützte Biotope:	Feldgehölz-Streifen Hagenbruck Acher zwischen Seebach und Ottenhöfen östlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	Nordwestlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere und trockene Standorte innerhalb des Planbereichs
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQ100 entlang Acher
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	Grünzäsur nordöstlich des Planbereichs
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ottenhöfen im Schwarzwald.
- Östlich des Planbereichs verläuft die Acher und anschließend die Landesstraße 87.
- Die Flächen im Planbereich werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.
- Innerhalb des Planbereichs befinden sich mit Bäumen bestockte Fläche mit linienartigen Strukturen (Feldgehölze).
- Der Planbereich wird durch den Radweg von Ottenhöfen im Schwarzwald nach Seebach gequert.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: Acher mit Gehölzstreifen
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Wohnbebauung

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ruhesteinstraße und die Straße Zieselberg.

Ver- und Entsorgung:

- Die Ver- und Entsorgung kann über Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Zu prüfen ist, inwieweit eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser erforderlich ist.
- Aufgrund der Hanglage ist mit auftretendem Wasser aus dem Außenbereich zu rechnen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Geräuschemissionen bestehen aufgrund der Landesstraße 87.
- Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können Nutzungskonflikte entstehen.
- Im Planbereich befinden sich die gesetzlich geschützten Biotop „Feldgehölz-Streifen Hagenbruck“ sowie „Mähwiesen in der Acheraue bei Hagenbruck 1“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Generell gestaltet sich der Ausgleich von Feuchtbiotopen wie Nasswiesen aufgrund der komplexen Anforderungen schwieriger als der von z. B. Gehölzbiotopen. Bei den Planungen sind daher ein ggfs. erhöhter zeitlicher Vorlauf sowie ein erhöhter Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen.
- Westlich grenzt das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“ an den Planbereich an. Hier ist ggfs. eine Natura 2000-Vorprüfung durchzuführen.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich befindet sich am östlichen Ausläufer des Zieselbergs und liegt weitgehend in der Talsenke der Acher.
- Zur Acher im Osten sind ausreichende Abstände als Grünflächen einzuhalten.
- Zur freien Landschaft nach Norden wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünreichen empfohlen.

Begründung:

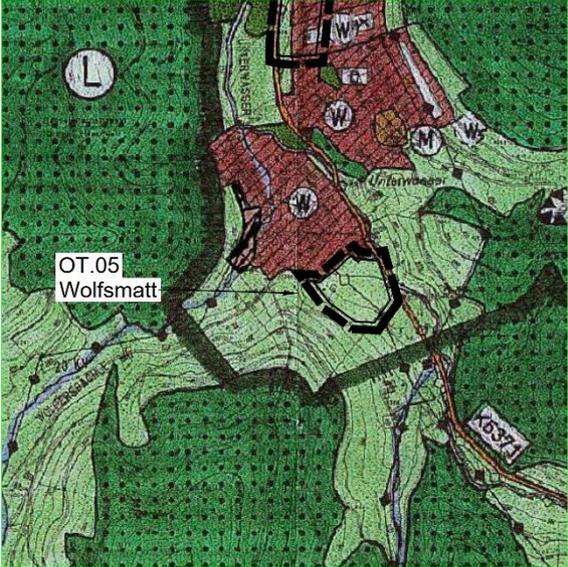
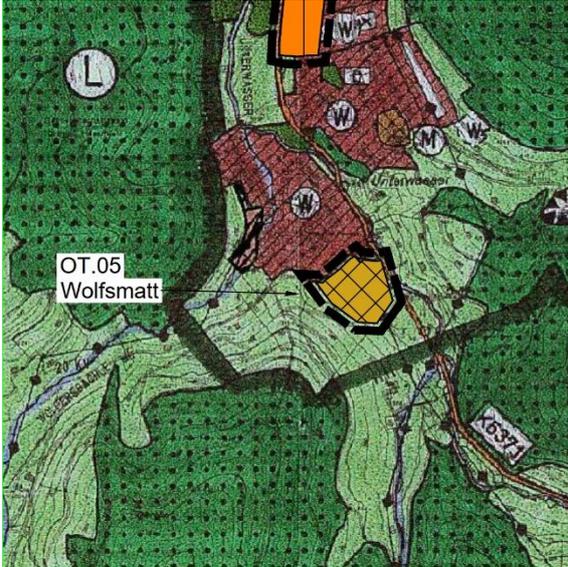
Östlich der Landesstraße 87 wird der Abschluss des Siedlungsbereichs durch das Anwesen Hagenbruck 19 gebildet. Vorgesehen ist nun, diesen Siedlungsrand einheitlich auszubilden und westlich der Landesstraße bzw. Acher fortzuführen. Die Flächen entlang der Acher sind als FFH-Gebiet geschützt. Diese Bereiche werden als Grünfläche dargestellt, da Eingriffe zu vermeiden sind.

2.2.5 OT.05 Wolfsmatt

Lage: Südlicher Ortsausgang in Richtung Allerheiligen

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

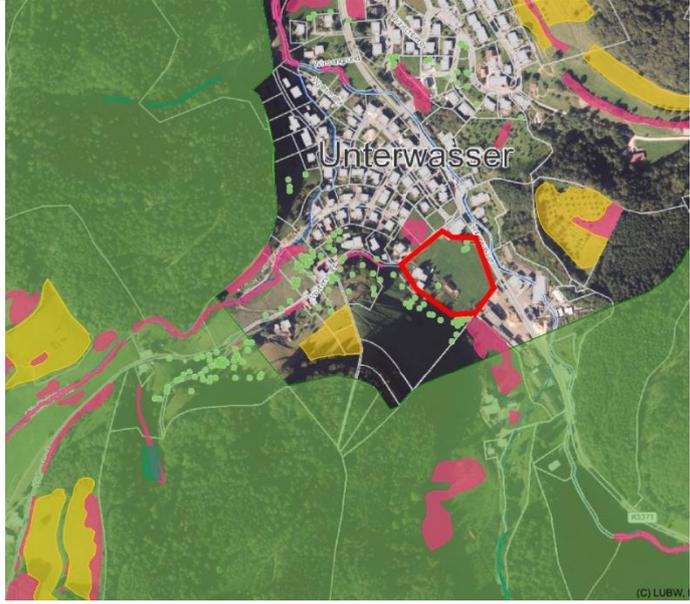
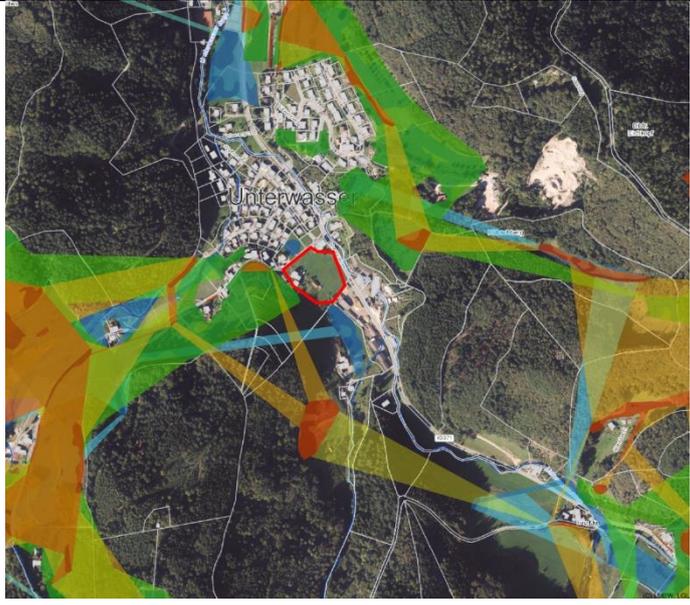
Geplante Darstellung: Mischbaufläche

Bestand	Planung
 <p data-bbox="204 1160 772 1211">Abbildung 19: Änderungsbereich „OT.05 Wolfsmatt“; Bestand</p>	 <p data-bbox="810 1160 1378 1211">Abbildung 20: Änderungsbereich „OT.05 Wolfsmatt“; Planung</p>

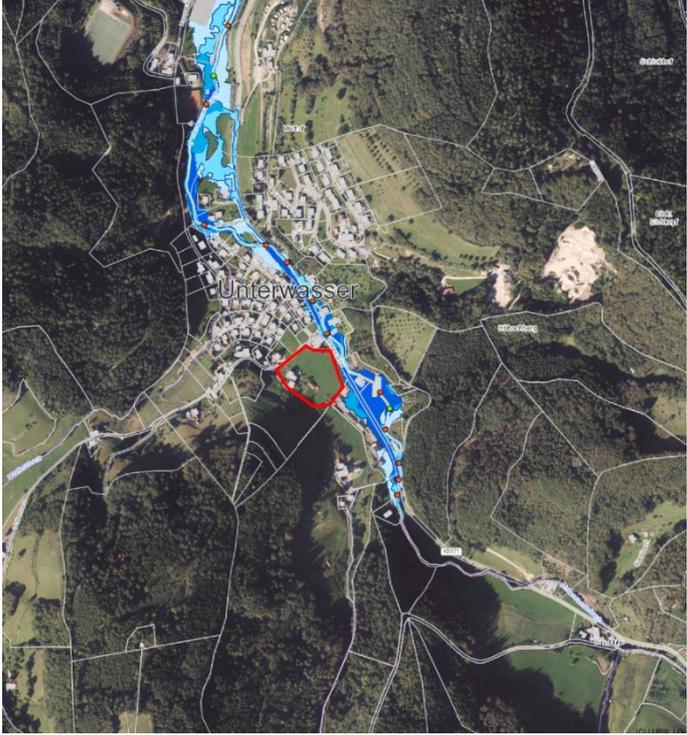
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	11.667 qm	---
Mischbaufläche		11.667 qm
Gesamt	11.667 qm	11.667 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Mähwiese am Ausgang des Wolferbachtals südwestlich des Planbereichs
Gesetzlich geschützte Biotop:	Trockenmauer an der Straße ins Wolferbachtal Nasswiese am Sägewerk Unterwasser westlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	südlich des Planbereichs (lt. Kartierung LUBW)
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	Etwa 50 m südlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere und trockene Standorte innerhalb des Planbereichs
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQ100 entlang Unterwasserbach
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Ottenhöfen im Schwarzwald in Richtung Allerheiligen bzw. Oppenau.
- Östlich des Planbereichs verläuft der Unterwasserbach bzw. die Straße Unterwasser.
- Innerhalb des Planbereichs befinden sich bereits Wohngebäude und ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Nebenanlagen.
- Die übrigen Flächen im Planbereich werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.
- Nach Südwesten steigt das Gelände stark an. Etwa 50 m südwestlich des Planbereichs beginnen Waldflächen.
- Das Gebäude „Wolfersbach 6“ Ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Straße Unterwasser, Gewerbegebiet
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Wohnbebauung

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Unterwasser und Wolfersbach.

Ver- und Entsorgung:

- Die Ver- und Entsorgung kann über Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Zu prüfen ist, inwieweit eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser erforderlich ist.
- Aufgrund der Hanglage ist mit auftretendem Wasser aus dem Außenbereich zu rechnen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Geräuschimmissionen bestehen aufgrund der Straße Unterwasser.
- Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung können Nutzungskonflikte entstehen.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich befindet sich im Übergangsbereich eines Ausläufers zwischen Simmersbacher Kopf und Sohlberg und der Tallage des Unterwasserbaches.
- Zur freien Landschaft nach Süden wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

Im Planbereich befinden sich bereits Wohngebäude und ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Nebenanlagen. Zusätzlich befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb in direkter Nachbarschaft. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, im Planbereich die Entwicklung einer gemischten Nutzung. Mit der entsprechenden Ausweisung als dörfliches Wohngebiet in einem späteren Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, diesen Bereich entsprechend zu überplanen und auch den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Planbereich im Flächennutzungsplan als

Begründung

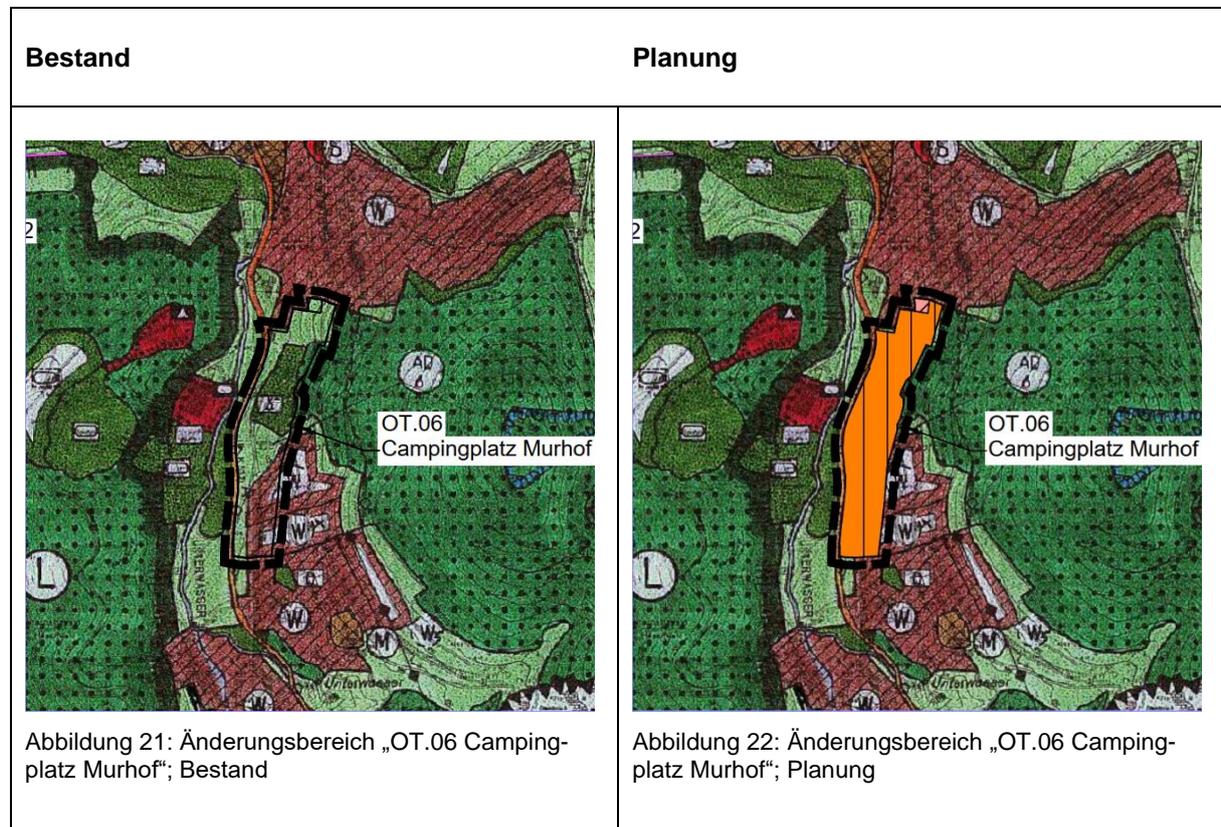
Mischbaufläche dargestellt ist. Durch diese Darstellung als Mischbaufläche kann auch die erforderliche Abstufung zwischen der Wohnbaufläche im Westen und dem Gewerbebetrieb im Osten erreicht werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Planbereich um eine Lücke innerhalb des Siedlungsbereichs zwischen bestehender Wohnbebauung Wolfsmatt und Unterwasser (Sägewerk). Vorgesehen ist, diese Lücke durch eine Bebauung zu schließen.

Die von der LUBW kartierten schützenswerten Streuobstbestände befinden sich außerhalb des Planbereichs. Innerhalb der geplanten Mischbaufläche sind keine Streuobstbestände gemäß § 33a NatSchG betroffen. Ein Streuobstausgleich ist daher nicht erforderlich.

Begründung

2.2.6 OT.06 Campingplatz Murhof

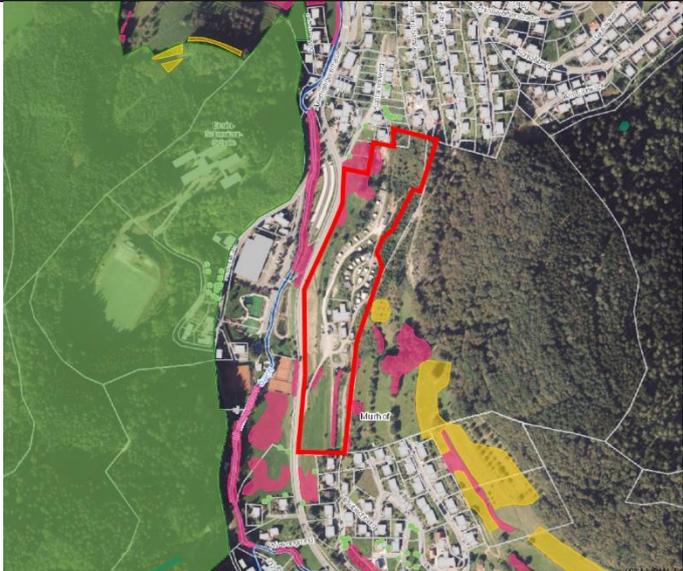
- Lage:** südlicher Ortseingang von Ottenhöfen im Schwarzwald
- Derzeitige Darstellung:** Campingplatz, Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald
- Geplante Darstellung:** Sonderbaufläche „Campingplatz“



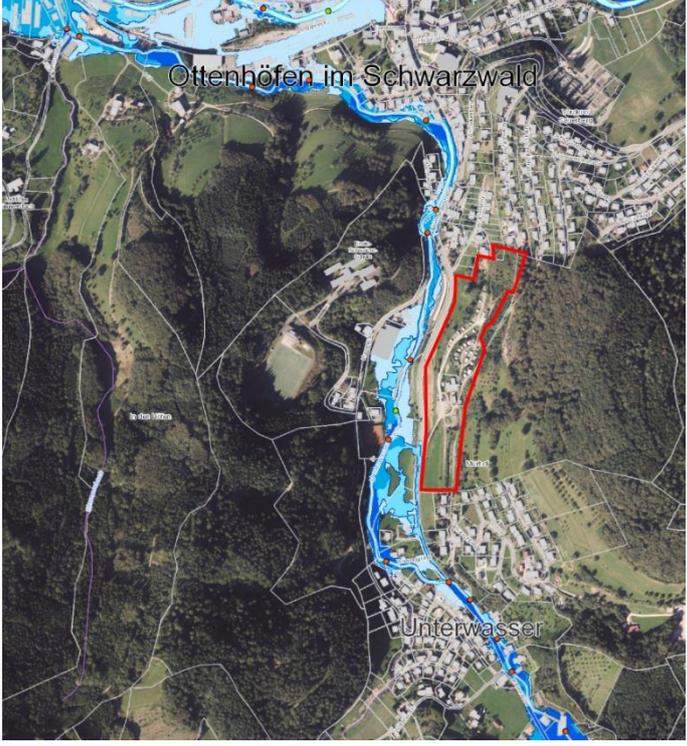
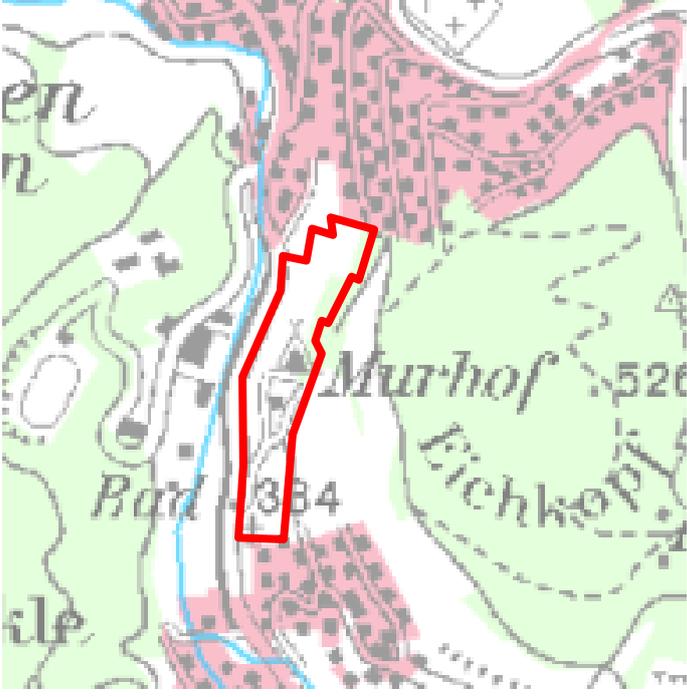
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	8.359 qm	657 qm
Grünfläche „Zeltplatz“	21.325 qm	---
Fläche für die Landwirtschaft	10.170 qm	---
Waldfläche	1.318 qm	---
Sonderbaufläche	---	40.515 qm
Gesamt	41.172 qm	41.172 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Östlich des Planbereichs
Gesetzlich geschützte Biotop:	Nasswiesen-Bereich Am Sumpf SO Ottenhöfen im nördlichen Planbereich Feldhecken-Streifen Mauerhof im südlichen Planbereich
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	---
	
Biotopverbundflächen:	Trockene Standorte im südlichen Planbereich, mittlere und feuchte Standorte im Planbereich
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQ100 entlang Allerheiligenstraße
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Noch nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich südlich von Ottenhöfen im Schwarzwald, zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Unterwasser.
- Westlich des Planbereichs verläuft die Allerheiligenstraße. Im weiteren Anschluss befinden sich dort die Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald (Freibad, Sporthalle, Tennisplätze, Fußballplatz).
- Südlich und nördlich des Planbereichs besteht Wohnbebauung.
- Die Flächen im Planbereich werden aktuell teilweise schon als Campingplatz genutzt.
- Die Gebäude „Murhof 1, 2: Gehöft, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Brennhaus und Bildstock“ sind als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft.
- In ihrer archäologischen Substanz und teilweise auch obertägig haben sich im Planbereich Anlagen des Westwalls in Form von Resten der „Schweren Stellungsbatterie 230 Ottenhöfen“ erhalten. Die Reste umfassen Geschützstand, Leitstand, mehrere Mannschaftsunterkünfte und Versorgungseinrichtungen.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Wald
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Wiesenflächen, Allerheiligenstraße

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt bereits über die Allerheiligenstraße.

Ver- und Entsorgung:

- Der Planbereich ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Immissionen können durch die Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald entstehen.
- Die Allerheiligenstraße kann zu Immissionen im Planbereich führen.
- Nach Osten beginnen Waldflächen. Mit Gebäuden ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten.
- Die Abgrenzung der Darstellung als Sonderbaufläche wurde so gewählt, dass eine Inanspruchnahme von Waldflächen vermieden wird. Eine Waldumwandlung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Zwar ist im Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsbereichs Fläche für Wald dargestellt; tatsächlich wurde der Wald in diesem Bereich jedoch bereits zurückgenommen und umgewandelt.
- Im Planbereich befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Nasswiesen-Bereich am Sumpf SO Ottenhöfen“ sowie „Feldhecken-Streifen Mauerhof“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Generell gestaltet sich der Ausgleich von Feuchtbiotopen wie Nasswiesen aufgrund der komplexen Anforderungen schwieriger als der von z. B.

Begründung

Gehölzbiotopen. Bei den Planungen sind daher ein ggfs. erhöhter zeitlicher Vorlauf sowie ein erhöhter Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen.

- Im Planbereich bestand von 1951-63 Kippe (Nr. 03439). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen erforderlich.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich wird bereits teilweise als Campingplatz genutzt.
- Der landwirtschaftliche Betrieb Murhof ist Bestandteil des bestehenden Campingplatzes.
- Zur freien Landschaft nach Osten wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die bisherige Campingplatzfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ und zwischen Murhof und bestehendem Wohngebiet zusätzlich eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Vorgesehen ist eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes. Hierbei sind Campingplätze mit weitergehenden Nutzungen als reine Wiesenflächen für Zelte planungsrechtlich als Sonderbaufläche darzustellen.

Da beim Campingplatz Murhof Erweiterungsbedarf besteht, soll nahezu die gesamte Fläche von Grundstück Flst.-Nr. 393/21 unter Einbeziehung eines Teils der bisherigen unbebauten und noch nicht mit einem Bebauungsplan belegten Wohnbaufläche als Sonderbaufläche „Campingplatz“ dargestellt werden. Gemeinsam mit den benachbarten attraktiven Freizeiteinrichtungen (z. B. Naturerlebnisbad) können hierdurch die vorhandenen Synergieeffekte weiter ausgebaut und so das touristische Segment in Ottenhöfen im Schwarzwald weiter gestärkt werden.

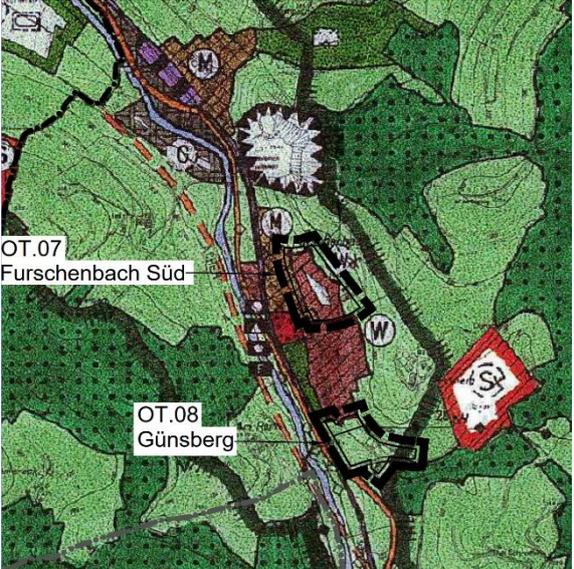
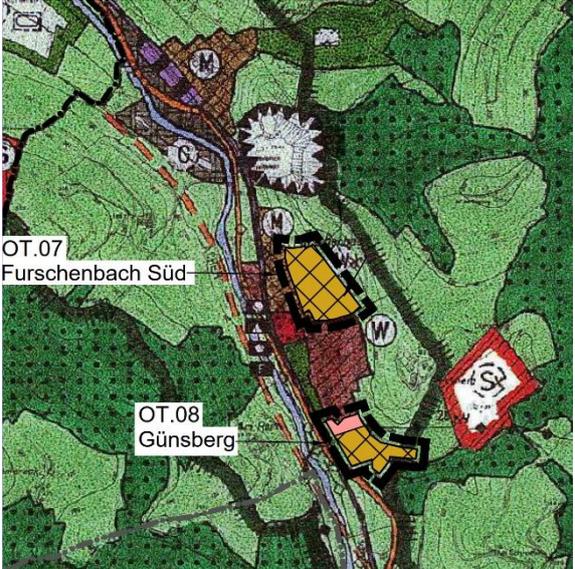
Bereits im Jahr 2023 wurde eine Erweiterung um sechs Ferienhäuser mit Waldumwandlung genehmigt, kurz- bis mittelfristig ist die Errichtung weiterer Ferienhäuser vorgesehen. Weiter soll das Angebot des Campingplatzes durch Gastronomie oder auch Indoor-Spielmöglichkeiten ergänzt werden.

2.2.7 OT.07 Furschenbach Süd

Lage: südöstlicher Ortsrand des Ortsteils Furschenbach

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Wald

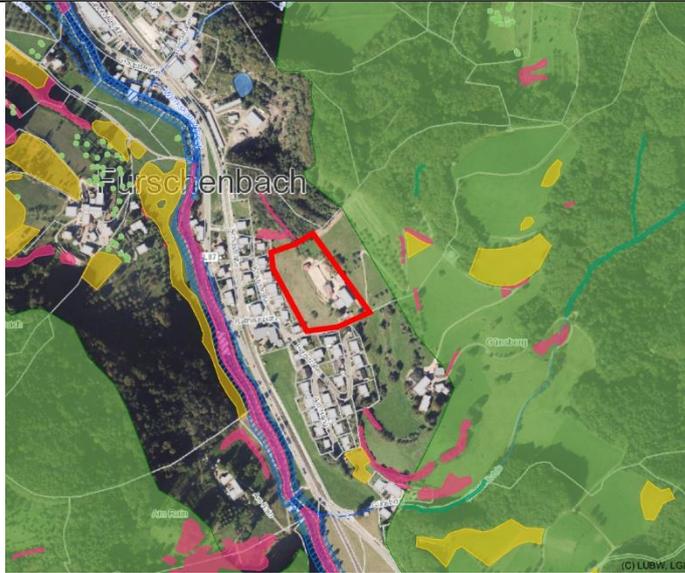
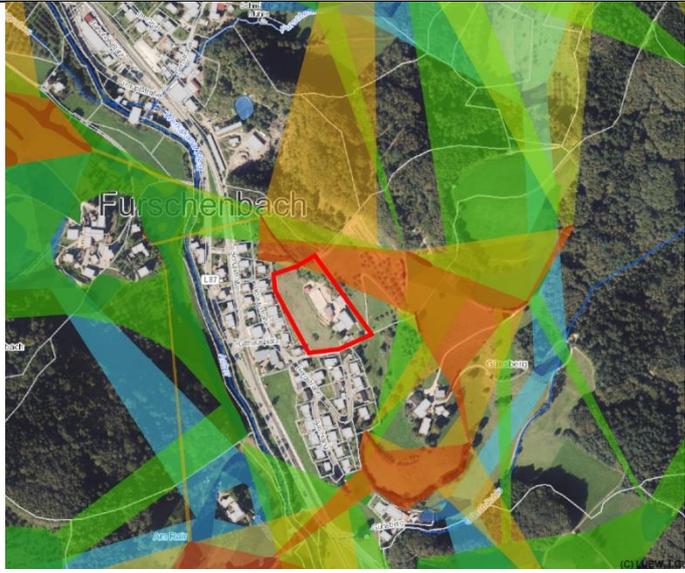
Geplante Darstellung: Mischbaufläche

Bestand	Planung
 <p>Abbildung 23: Änderungsbereich „OT.07 Furschenbach Süd“; Bestand</p>	 <p>Abbildung 24: Änderungsbereich „OT.07 Furschenbach Süd“; Planung</p>

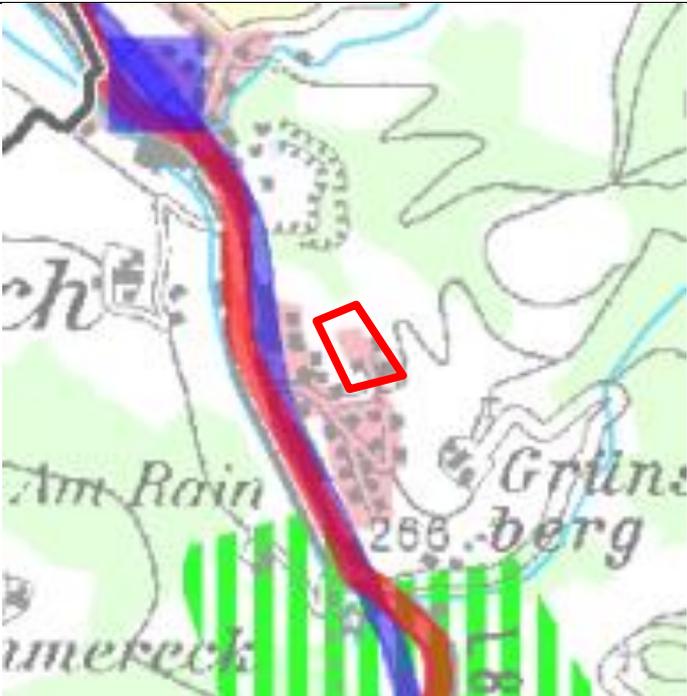
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	4.534 qm	---
Wohnbaufläche	7.426 qm	---
Mischbaufläche	---	11.940 qm
Gesamt	11.940 qm	11.940 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	Schwarzwald-Westrand bei Achern etwa 100 m westlich
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	---
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ etwa 50 m östlich
	
Biotopverbundflächen:	Trockene Standorte am nordöstlichen Rand des Planbereichs
	

Begründung

Überflutungsflächen:	HQ100 entlang Acher etwa 100 m westlich
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Noch nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Furschenbach.
- Im Planbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb.
- Westlich und südlich des Planbereichs befindet sich Wohnbebauung.
- Nach Osten schließen Wiesenflächen, nach Norden Waldflächen an.
- Das Gebäude „Bergstraße 18: Gehöft, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Brennhaus“ ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft.
-

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Wald
- im Osten: Wiesen
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Wohnbebauung

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Rathausplatz und Bergstraße.
- Der Bahnhof Furschenbach befindet sich etwa 500 m nördlich des Planbereichs.

Ver- und Entsorgung:

- Im Planbereich befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Immissionen können durch den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb entstehen.
- Die Landesstraße 87 sowie die Achertalbahn können zu Immissionen im Planbereich führen.
- An der nördlichen Grenze des Planbereichs beginnen Waldflächen. Mit Gebäuden ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten. Zur verbesserten Ausnutzung der Fläche wird empfohlen, die Waldgrenze durch die Grünlandpflege zu erhalten und den Waldrand langfristig mit einer etwa eine Baumlänge tiefen Traufzone zu bewirtschaften.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich wird bereits teilweise durch einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb genutzt. Dieser ist in ein Gesamtkonzept einzubinden.
- Zur freien Landschaft nach Osten wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

Teile des Planbereichs sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet ist jedoch aufgrund des im Planbereich bestehenden Nebenerwerbslandwirts und dessen Emissionen nicht möglich. Dieser soll in seiner Entwicklung gestärkt und gleichzeitig soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Vorgesehen ist nun, diesen Bereich in einem späteren Bebauungsplan als dörfliches Wohngebiet zu überplanen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Planbereich im Flächennutzungsplan

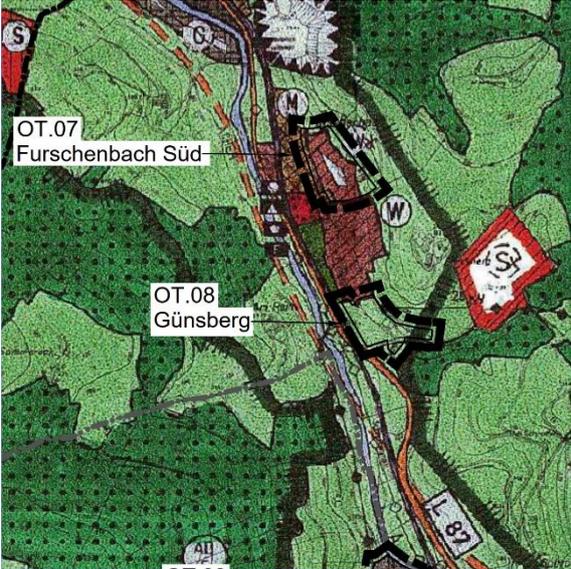
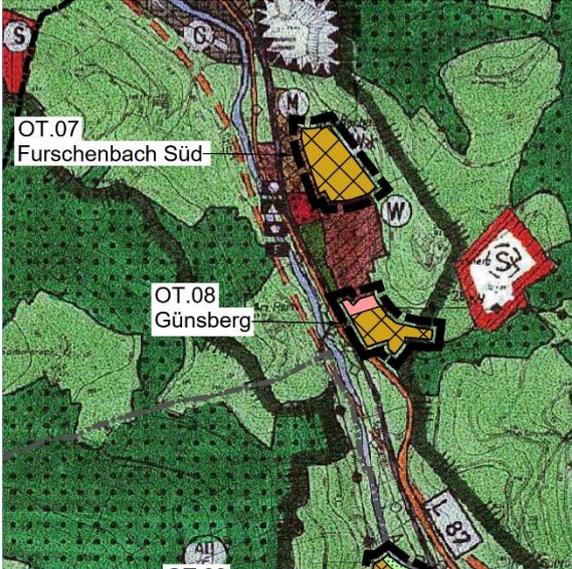
als Mischbaufläche dargestellt ist. Aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

2.2.8 OT.08 Günsberg

Lage: südlicher Ortsrand des Ortsteils Furschenbach

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

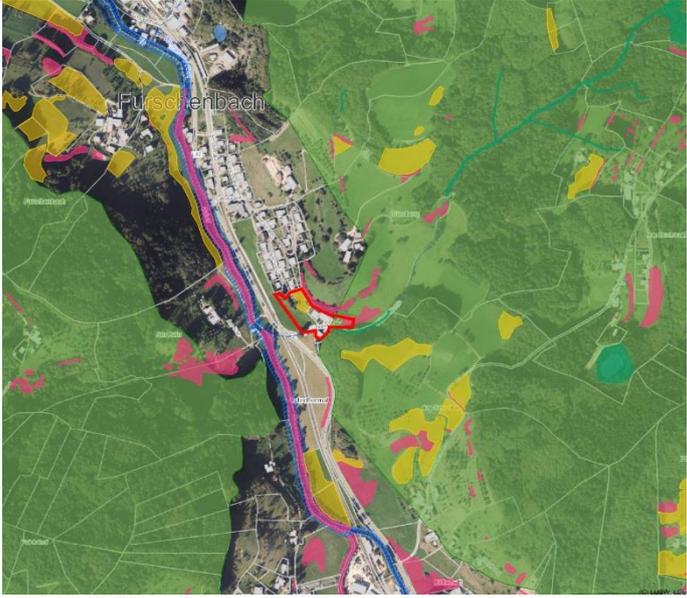
Geplante Darstellung: Wohnbaufläche, Mischbaufläche

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 25: Änderungsbereich „OT.08 Günsberg“; Bestand</p>	<p>Abbildung 26: Änderungsbereich „OT.08 Günsberg“; Planung</p>

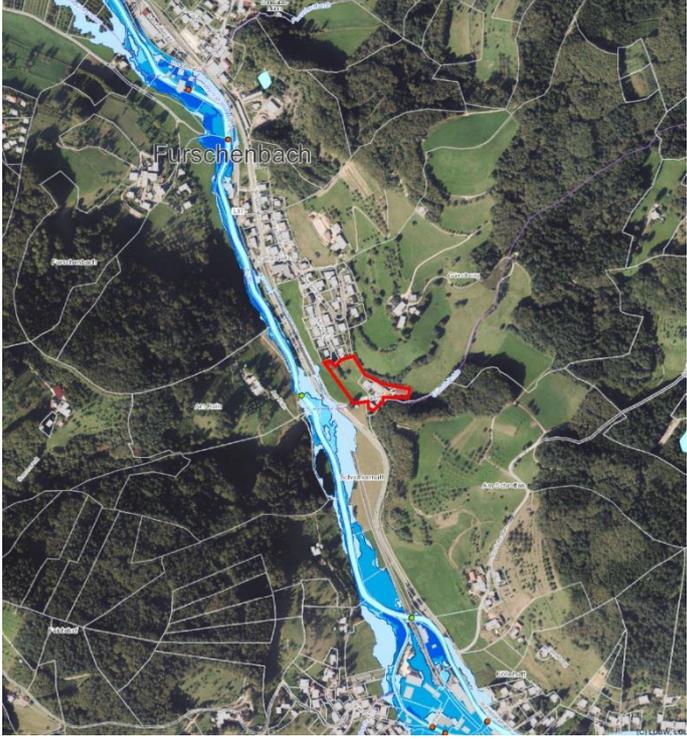
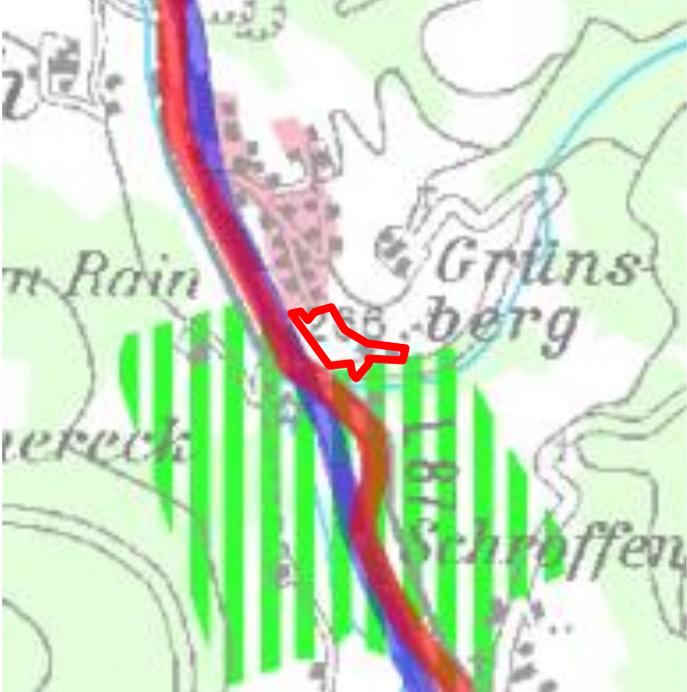
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	7.971 qm	---
Mischbaufläche	---	6.423 qm
Wohnbaufläche	---	1.548 qm
Gesamt	7.791 qm	7.791 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Mähwiese südlich Furschenbach im östlichen Planbereich
Gesetzlich geschützte Biotop:	Feldhecken und Trockenmauern S Günsberg östlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ etwa 50 m östlich
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere und trockene Standorte innerhalb des Planbereichs
	

Begründung

Überflutungsflächen:	---
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	südlich angrenzend → Einbeziehung Wohnhaus möglich, Ausformungsspielraum wird noch eingehalten.
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Noch nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Furschenbach.
- Im Planbereich befindet sich ein Spielplatz des angrenzenden Wohngebietes.
- Nördlich des Planbereichs befindet sich Wohnbebauung.
- Südlich des Planbereichs fließt das Günsbächle.
- Südöstlich des Planbereichs befindet sich eine Schreinerei.
- Nach Osten und Westen schließen Wiesenflächen an.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Wiesen bzw. Schreinerei
- im Süden: Günsbächle
- im Westen: Wiesen bzw. Landesstraße 87 und Achertalbahn

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Hang“.
- Der Bahnhof Furschenbach befindet sich etwa 800 m nordwestlich des Planbereichs.

Ver- und Entsorgung:

- Im Planbereich befinden sich teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Immissionen können durch die Schreinerei entstehen.
- Die Landesstraße 87 sowie die Achertalbahn können zu Immissionen im Planbereich führen.
- Im Planbereich befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Mähwiese südlich Furschenbach“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann.

Ortsbild / Einbindung:

- Zur freien Landschaft nach Osten wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

Für den nördlichen Planbereich wurde im Jahr 2013 bereits ein Bebauungsplan zur Erweiterung des Wohngebietes aufgestellt. Dieser wurde bislang jedoch nicht umgesetzt. Nunmehr soll die Lücke zwischen dem bisherigen Ortsrand und der Bebauung der Schreinerei geschlossen werden. Hierdurch kann ein zusammenhängender Siedlungsbereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Als Übergang zwischen dem Wohngebiet und der südöstlich angrenzenden Schreinerei wird ein Teilbereich als Mischbaufläche dargestellt. Außerdem wird der Bestand der Schreinerei sowie des südlich der Straße angrenzenden Wohngebäudes in den Planbereich der Mischbaufläche einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine bauliche Absicherung des

Bestands am Rand der Grünzäsur. Der Ausformungsspielraum wird durch diese Einbeziehung noch eingehalten.

Nach einer ersten Einschätzung kann Schreinerei in einem Mischgebiet zulässig sein, so dass immissionsschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen. Außerdem ist durch die Einbeziehung der Schreinerei eine Durchmischung des Planbereichs begonnen.

Begründung

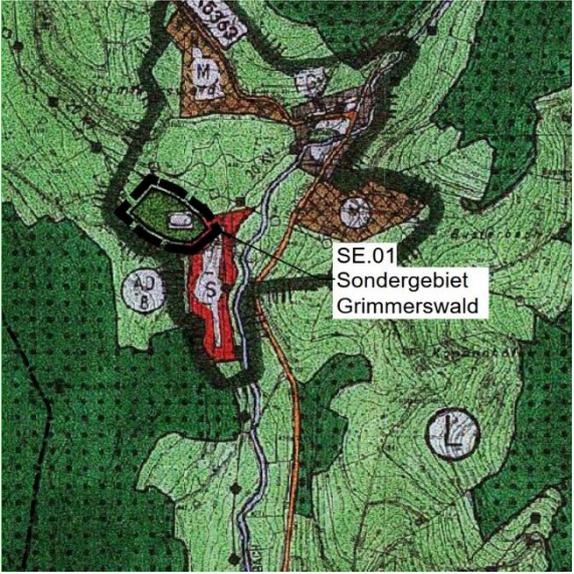
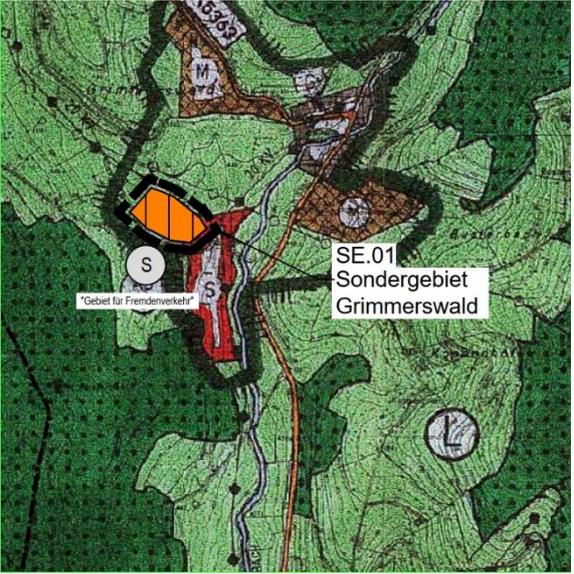
2.3 Seebach

2.3.1 SE.01 Sondergebiet Grimmerswald

Lage: im Ortsteil Grimmerswald

Derzeitige Darstellung: Grünfläche „Sportplatz“

Geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Gebiet für Fremdenverkehr“

Bestand	Planung
 <p>Abbildung 27: Änderungsbereich „SE.01 Sondergebiet Grimmerswald“; Bestand</p>	 <p>Abbildung 28: Änderungsbereich „SE.01 Sondergebiet Grimmerswald“; Planung</p>

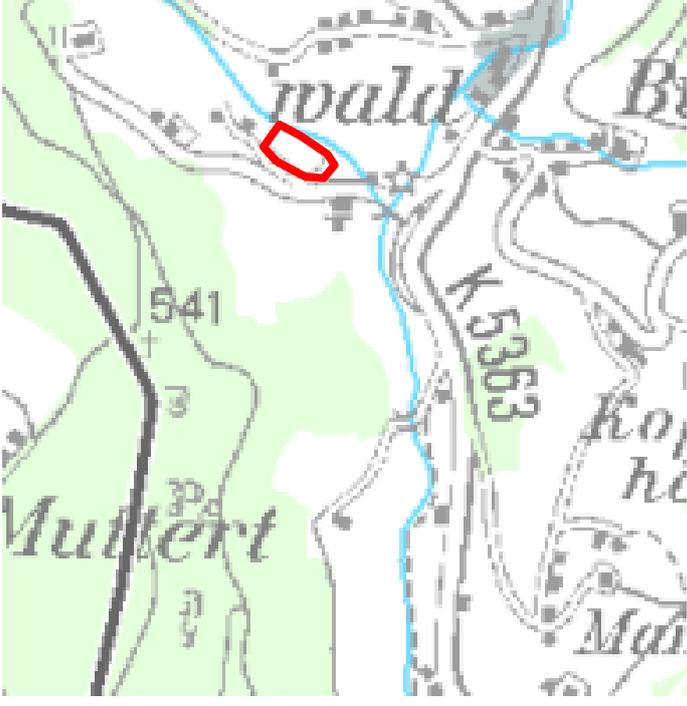
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Grünfläche Sportplatz	8.523 qm	---
Sonderbaufläche "Gebiet für Fremdenverkehr"	---	8.523 qm
Gesamt	8.523 qm	8.523 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotop:	Nasswiesengang beim Sportplatz Grimmerswald nord-östlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	Zwei Bäume im Planbereich
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ direkt westlich und südlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Trockene Standorte östlich des Planbereichs
	
Überflutungsflächen:	nicht kartiert

Begründung

	
<p>Regionaler Grünzug:</p>	<p>---</p>
<p>Grünzäsur:</p>	<p>---</p>
<p>Landwirtschaftsfläche:</p>	<p>keine Vorrangflur</p>
	
<p>Altlasten / Altstandorte:</p>	<p>nicht bekannt</p>

Bebauungsplanverfahren

- Noch nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich westlich der Vollmer's Mühle im Ortsteil Grimmerswald.
- Innerhalb des Planbereichs befindet sich der Sportplatz Grimmerswald.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Hagelsbächle und landwirtschaftliche Flächen (Wiesen)
- im Osten: Hagelsbächle und Vollmer's Mühle
- im Süden: Vollmerhof (Bohnert)
- im Westen: landwirtschaftliche Flächen und Wald

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt bereits über die Grimmerswaldstraße und die Straße Hilsenhof.

Ver- und Entsorgung:

- Der Planbereich ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seebach angeschlossen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Durch die Nutzung als Sonderbaufläche können Emissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung verursacht werden.
- Landwirtschaftliche Immissionen durch den Vollmerhof sind nicht auszuschließen. Zusätzlich wird der Bereich des Vollmerhofes in Verbindung mit der Wiese des landwirtschaftlichen Betriebs als Festplatz für ländliche Feste genutzt.
- Östlich des Planbereichs befindet sich das Biotop „Nasswiesengang beim Sportplatz Grimmerswald“. Eingriffe oder Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich ist bereits baulich vorgeprägt durch die Vollmer's Mühle und den Vollmerhof. Zusätzlich befindet sich der Sportplatz im Planbereich, der teilweise auch als Parkplatz sowie Lagerplatz genutzt wird.

Begründung:

Der Bereich um die Vollmer's Mühle und den Vollmerhof wurde bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ aufgenommen. Ziel der Aufnahme dieser Sonderbaufläche war seinerzeit, der Fremdenverkehrssituation neue Impulse geben zu können und der rückläufigen Tendenz der Übernachtungszahlen gegenzusteuern. Gleichzeitig sollten weitere Möglichkeiten in Verbindung mit der gastronomischen Nutzung der Vollmer's Mühle geschaffen werden. Darüber hinaus besteht eine Nutzung der Wiesenflächen in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Vollmerhof als Festplatz für ländliche Feste.

Die Fläche des früheren Sportplatzes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Dieser Sportplatz wird inzwischen nicht mehr benötigt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das bestehende Angebot um die Vollmer's Mühle und den Vollmerhof soll hierbei insbesondere um Übernachtungsmöglichkeiten erweitert werden. So ist beabsichtigt, auf dem bisherigen Sportplatz einen Wohnmobilstellplatz oder Tiny-Häuser mit ergänzenden Spielmöglichkeiten unterzubringen. Die ebene Topographie, der Anschluss an die Infrastruktur der Gemeinde Seebach sowie die bestehenden umgebenden Nutzungen bieten sich für diese ergänzende touristische Nutzung an.

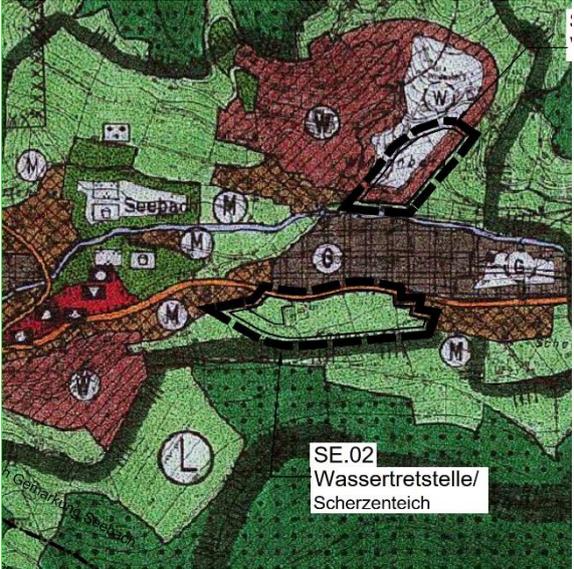
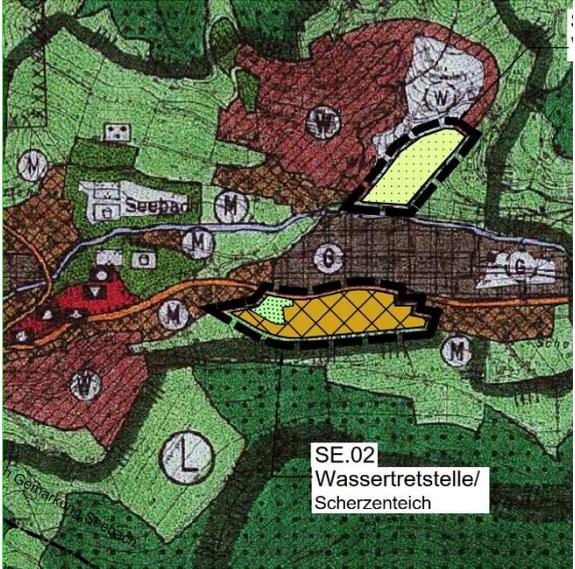
Aus diesem Grund wird der Bereich der Grünfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr“ geändert. Die bestehende Sonderbaufläche südöstlich des Änderungsbereichs bleibt in ihrer bisherigen Darstellung erhalten.

2.3.2 SE.02 Wassertretstelle/Scherzenteich

Lage: Südlich der Ruhesteinstraße

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

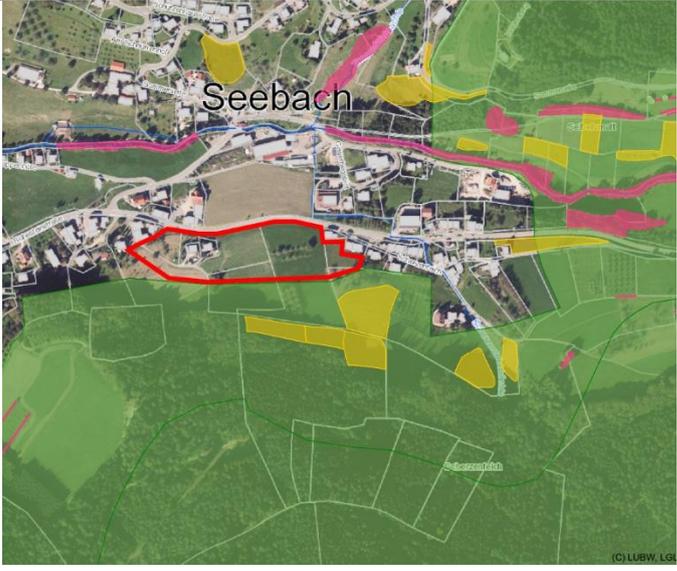
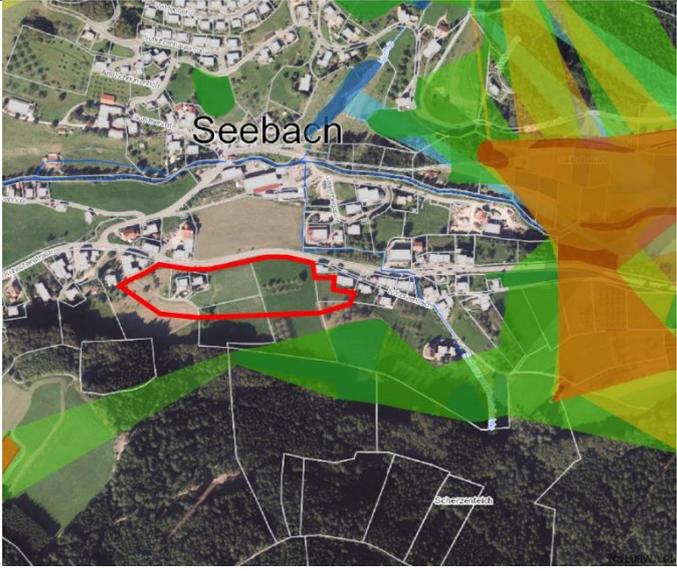
Geplante Darstellung: Mischbaufläche, Grünfläche

Bestand	Planung
 <p data-bbox="204 1167 778 1218">Abbildung 29: Änderungsbereich „SE.02 Wassertretstelle/Scherzenteich“, Bestand</p>	 <p data-bbox="810 1167 1385 1218">Abbildung 30: Änderungsbereich „SE.02 Wassertretstelle/Scherzenteich“, Planung</p>

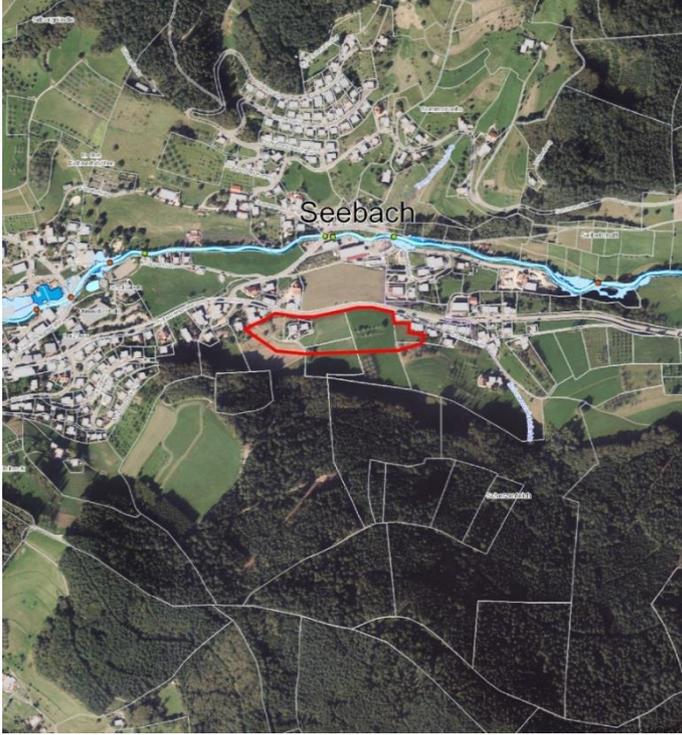
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	22.552 qm	---
Grünfläche	---	2.529 qm
Mischbaufläche	---	20.023 qm
Gesamt	22.552 qm	22.252 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotop:	---
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ direkt südlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere Standorte südlich des Planbereichs
	

Begründung

Überflutungsflächen:	nicht kartiert
	 <p>An aerial photograph of the village of Seebach. A red outline highlights a specific area in the center of the village, near the river. The river is shown in light blue. The surrounding area includes green fields, forests, and residential buildings.</p>
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	 <p>A schematic map of the Seebach area. The map shows the river and surrounding areas. A red outline highlights a specific area in the center of the village, near the river. The map is color-coded with green for agricultural areas and red for other areas. Labels include 'Walden', 'Seebach', 'Vorderseebach', and 'Seebach'.</p>
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss am 16.12.2019.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich etwa 500 m östlich des Ortskerns von Seebach, unmittelbar südlich der Ruhesteinstraße.
- Die Flächen im Planbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Wohnbebauung befindet sich westlich und östlich des Plangebietes. Zwei Wohngebäude befinden sich bereits im Planbereich.
- Im südlichen Plangebiet befindet sich die Wassertretstelle.
- Nordöstlich befindet sich das Gewerbegebiet Knappenhöfe.
- Das Gelände steigt von der Ruhesteinstraße nach Süden stark an.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Ruhesteinstraße
- im Osten: Wohnbebauung
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Wiesenflächen, Allerheiligenstraße

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung kann über die Ruhesteinstraße sowie den bestehenden Weg zur Wassertretstelle erfolgen. Ein weiterer Anschluss an die Ruhesteinstraße sollte geprüft werden.

Ver- und Entsorgung:

- Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Umgebung des Planbereichs. Für eine Entwicklung der Mischbaufläche ist die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Immissionen können durch die Ruhesteinstraße entstehen.
- Zu prüfen ist, ob durch das Gewerbegebiet „Knappenhöfe“ Immissionen im Planbereich auftreten.
- Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu berücksichtigen.
- Wild abfließendes Hangwasser ist aufgrund der Hanglage zu berücksichtigen.

Ortsbild / Einbindung:

- Mit einer Bebauung kann der Lückenschluss entlang der Ruhesteinstraße zwischen Ortskern und Scherzenteich vorbereitet werden.
- Zur freien Landschaft nach Süden ist eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen zu empfehlen.

Begründung:

Die Gemeinde Seebach ist eng umschlossen durch das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“. Hierdurch besteht nur ein sehr geringer Spielraum für die notwendige Eigenentwicklung der Gemeinde. Zwar besteht eine Wohnbaufläche am Wildenberg; diese kann jedoch aufgrund bestehender Biotope und Eigentumsverhältnisse nicht entwickelt werden.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist allerdings die Entwicklung weiterer Bauflächen erforderlich. Hierdurch können Einwohner im Ort gehalten und die bestehende Infrastruktur kann gesichert werden. Südlich der Ruhesteinstraße besteht zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Ortsteil Scherzenteich noch eine ortskernnahe Fläche, auf der eine bauliche Entwicklung möglich erscheint.

In der näheren Umgebung bestehen für die Gemeinde Seebach typische landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Diese Nutzungsmischung aus Nebenerwerbslandwirtschaft und Wohnen soll auch im Planbereich fortgesetzt werden. Beabsichtigt ist eine Ausweisung in einem Bebauungsplan als dörfliches Wohngebiet (MDW). Aus diesem Grund wird der Planbereich als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Als Wohnbauflächenanteil werden 70% der Mischbaufläche angesetzt. Der neu aufgenommene Wohnbauflächenanteil dieser Mischbaufläche wird flächengleich im Bereich „Wildenberg“ herausgenommen.

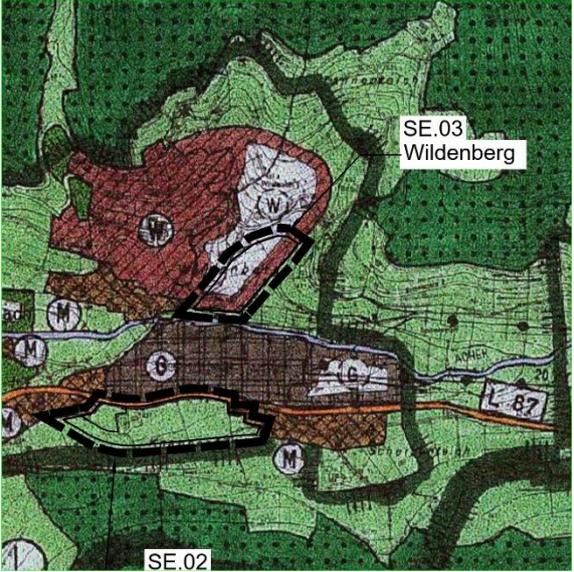
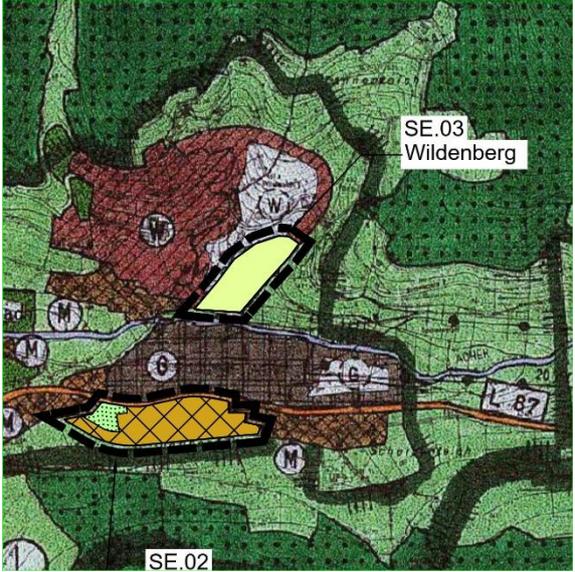
Begründung

2.3.3 SE.03 Wildenberg

Lage: Wildenberg

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche

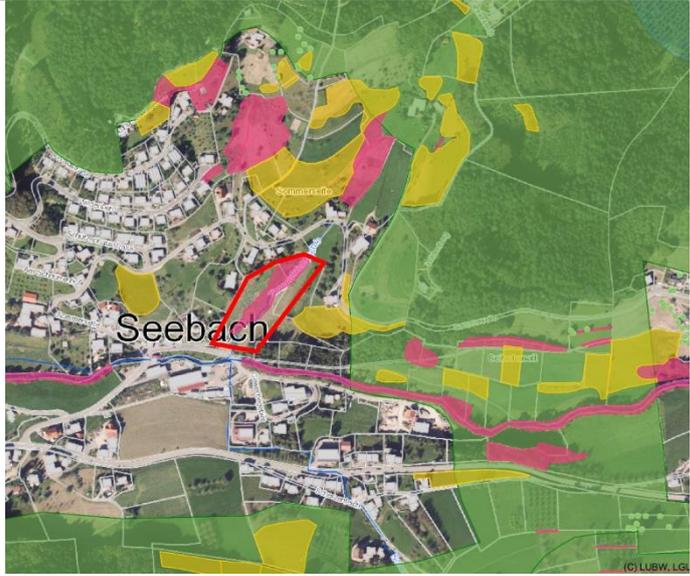
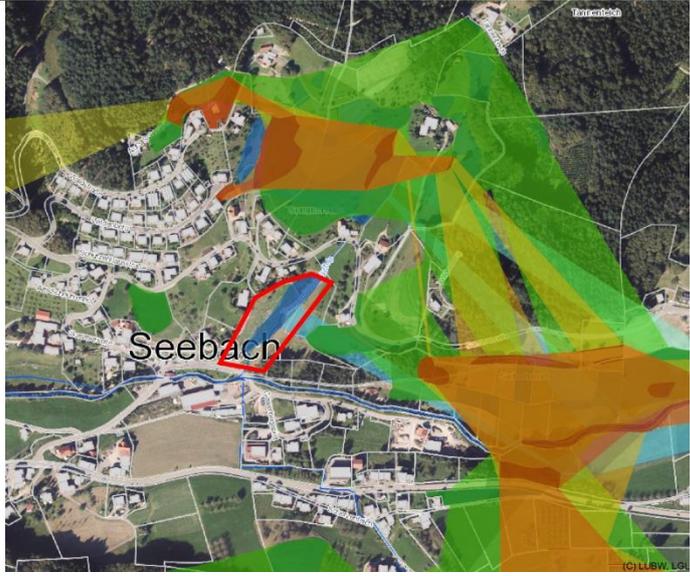
Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 31: Änderungsbereich „SE.03 Wildenberg“, Bestand</p>	<p>Abbildung 32: Änderungsbereich „SE.03 Wildenberg“, Planung</p>

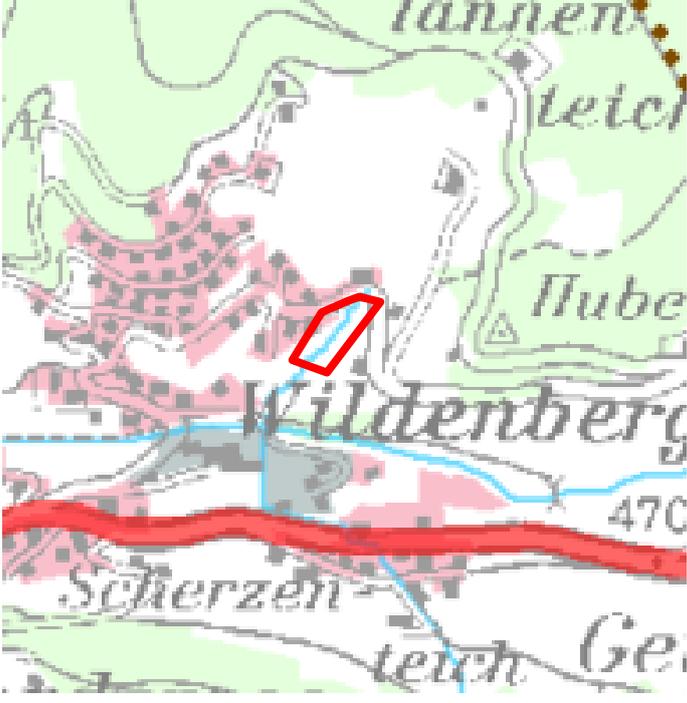
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	---	12.805 qm
Wohnbaufläche	12.805 qm	---
Gesamt	12.805 qm	12.805 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	„Nasswiese und naturnaher Bachabschnitt bei Wildenberg“ innerhalb des Planbereichs
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ etwa 80 m östlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Feuchte Standorte im Planbereich
	
Überflutungsflächen:	---

Begründung

	
<p>Regionaler Grünzug:</p>	<p>---</p>
<p>Grünzäsur:</p>	<p>---</p>
<p>Landwirtschaftsfläche:</p>	<p>keine Vorrangflur</p>
	
<p>Altlasten / Altstandorte:</p>	<p>nicht bekannt</p>

Bebauungsplanverfahren

- Nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich etwa 800 m nordöstlich des Ortskerns von Seebach, direkt im Anschluss an die Bebauung am Wildenberg.
- Die Flächen im Planbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Wohnbebauung befindet sich nördlich, östlich und westlich des Plangebietes.
- Das Gebiet wird durch das Tannenteichbächle von Norden nach Süden durchflossen.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Sommerseite
- im Osten: Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: Gewerbegebiet
- im Westen: Wohnbebauung

Erschließung:

- Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straßen „Gewerbegebiet“ und „Sommerseite“. Für die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Ver- und Entsorgung:

- Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich nicht im Planbereich. Für die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Ortsbild / Einbindung:

- Maßnahmen für das Ortsbild sind aufgrund der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen nicht erforderlich,

Begründung:

Teile der Wohnbaufläche am Wildenberg liegen innerhalb eines Grabenbereichs. Zusätzlich ist die Fläche inzwischen teilweise als Biotop geschützt und eine Erschließung ist aufgrund der Topographie sowie Eigentumsverhältnisse schwierig. Die Entwicklung dieser Fläche ist daher nicht mehr vorgesehen und soll zugunsten der vorgesehenen Planbereiche „Wassertretstelle/Scherzenteich“ sowie „Scherzenteich“ reduziert werden.

Durch die Änderung wird der Bestand der landwirtschaftlichen Flächen beibehalten und ein teilweise als Biotop geschützter Bereich somit erhalten. Allerdings kann kein eindeutig ausgeprägter Ortsrand geschaffen werden, da nördlich des Planbereichs weiter einzelne Wohngebäude in den Außenbereich eingestreut sind.

2.3.4 SE.04 Ruhestein

Lage: Ruhestein

Derzeitige Darstellung: Fläche für Wald

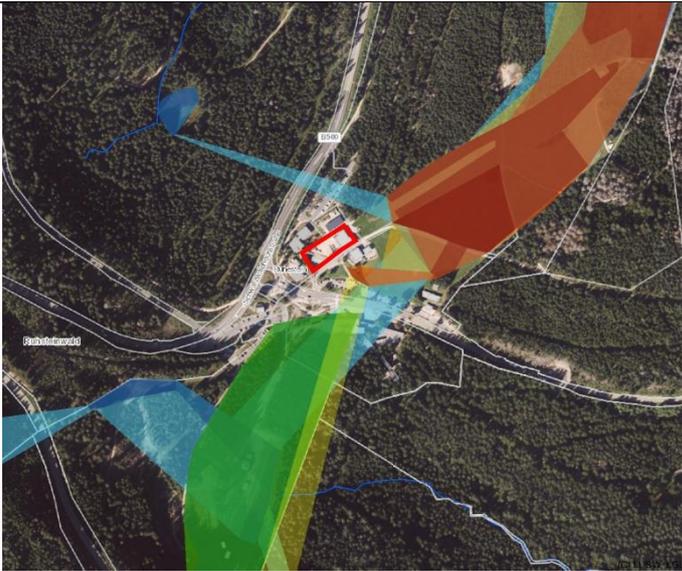
Geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Gebiet für Fremdenverkehr“

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 33: Änderungsbereich „SE.04 Ruhestein“, Bestand</p>	<p>Abbildung 34: Änderungsbereich „SE.04 Ruhestein“, Planung</p>

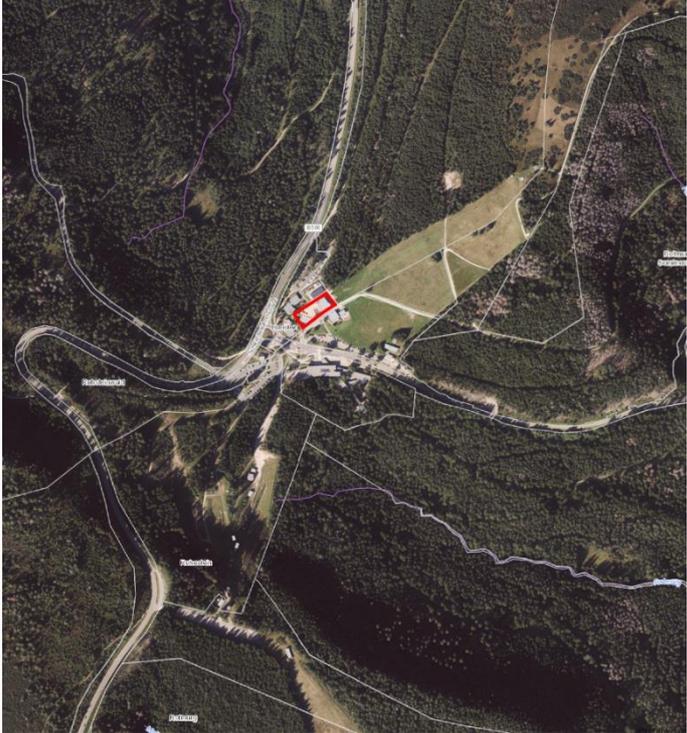
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Waldfläche	2.968 qm	---
Sonderbaufläche „Gebiet für Fremdenverkehr“	---	2.968 qm
Gesamt	2.968 qm	2.968 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Nationalpark	Direkt nördlich des Planbereichs
FFH-Gebiet:	„Wilder See – Hornisgrinde und Oberes Murgtal“ direkt nördlich angrenzend
Vogelschutzgebiet:	„Nordschwarzwald“ direkt nördlich angrenzend
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	Borstgrasrasen am Ruhestein SO Seebach
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ direkt nördlich angrenzend
	
Biotopverbundflächen:	Trockene, mittlere und feuchte Standorte südlich, östlich und nördlich des Planbereichs
	

Begründung

Überflutungsflächen:	---
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	Keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	Nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Noch nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Es bestehen bereits mehrere privilegierte Gebäude (Verwaltungsgebäude Nationalpark, Skilift, Schuppen, Ruhesteinschänke, ...) innerhalb des Planbereichs sowie in direkter Nachbarschaft.
- Direkt östlich des Planbereichs ist auf Gemarkung Baiersbronn im Flächennutzungsplan Sonderbaufläche dargestellt.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: Wald, Wiesenfläche (Skihang)
- im Osten: Ruhesteinschänke, Wiesenfläche (Skihang)
- im Süden: Villa Klump
- im Westen: Nebengebäude Nationalpark

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung kann über die Schwarzwaldhochstraße (B 500) sowie die Ruhesteinstraße erfolgen.

Ver- und Entsorgung:

- Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Planbereich. Für eine Entwicklung der Sonderbaufläche ist keine Erweiterung der bestehenden Ver- und Versorgungsnetze erforderlich.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Wild abfließendes Hangwasser ist aufgrund der Hanglage zu berücksichtigen.
- Nach Abstimmung mit dem Amt für Waldwirtschaft wurde für den Planbereich im Jahr 2021 eine Waldumwandlung durchgeführt.
- Zu berücksichtigen ist die Einhaltung des Waldabstands gemäß § 4 Abs. 3 LBO.
- Angrenzend an den Planbereich befinden sich das FFH-Gebiet „Wilder See“ sowie das Vogelschutzgebiet „Nordschwarzwald“. Hier ist ggfs. eine Natura 2000-Vorprüfung erforderlich.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich ist bereits baulich stark genutzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Sonderbaufläche weitgehend den Bestand einbezieht.

Begründung:

Der Ruhestein ist zu jeder Jahreszeit ein Anziehungspunkt für Ausflügler. Durch die Entwicklung des Nationalparkzentrums Ruhestein wurde nunmehr der gesamte Bereich deutlich aufgewertet. Auf Gemarkung Baiersbronn wurde der Bereich des Skihangs bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Um innerhalb des Bestands auf Gemarkung Seebach insbesondere die touristische Nutzung zu stärken, soll eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr“ aufgenommen werden.

Im Planbereich befindet sich die Talstation des Skilifts mit Skiverleih. Im südwestlichen Planbereich befand sich das Grenzstüble, das im Jahr 2016 durch ein Feuer zerstört wurde. Vorgesehen ist, im Planbereich neben der bestehenden Talstation wieder eine Nutzung für den Fremdenverkehr aus Gastronomie (Grenzstüble) und Kioskverkauf

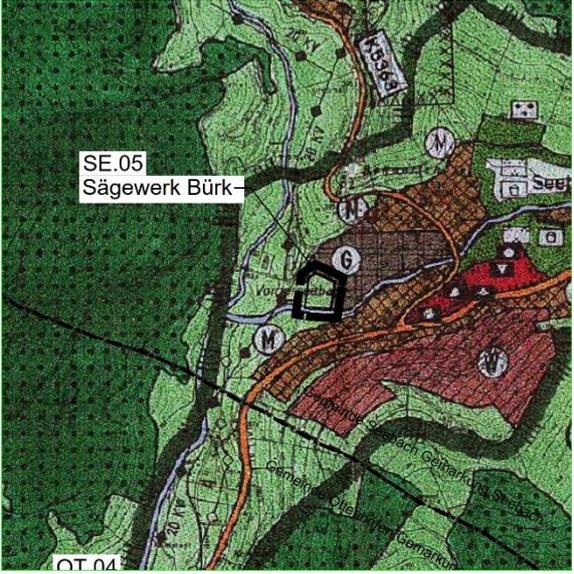
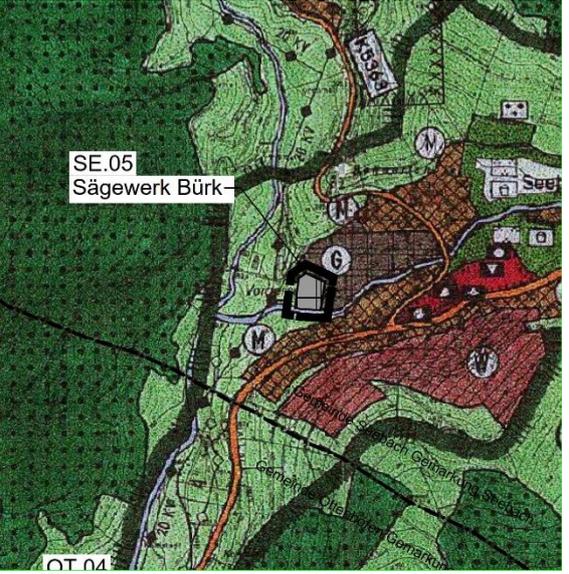
unterzubringen. Zusätzlich sind Übernachtungen in untergeordnetem Umfang vorgesehen. Aus diesem Grund soll der Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr“ dargestellt werden.

2.3.5 SE.05 Sägewerk Bürk

Lage: Westlicher Bereich des Sägewerks Bürk

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

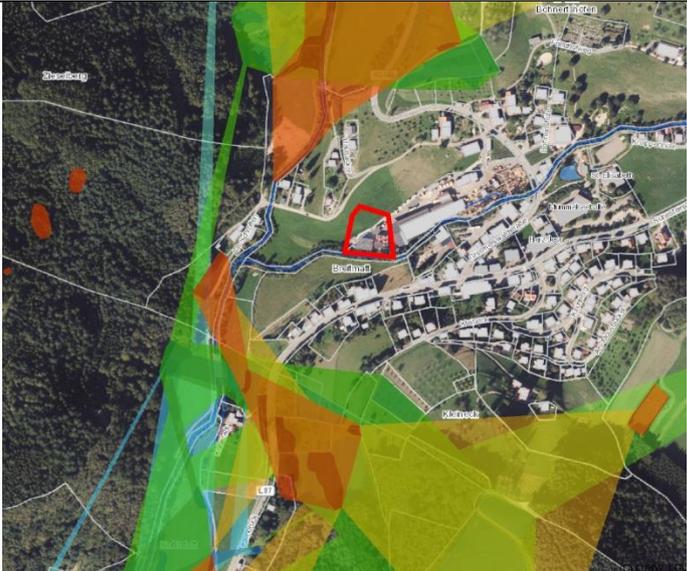
Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Bestand	Planung
	
<p>Abbildung 35: Änderungsbereich „SE.05 Sägewerk Bürk“, Bestand</p>	<p>Abbildung 36: Änderungsbereich „SE.05 Sägewerk Bürk“, Planung</p>

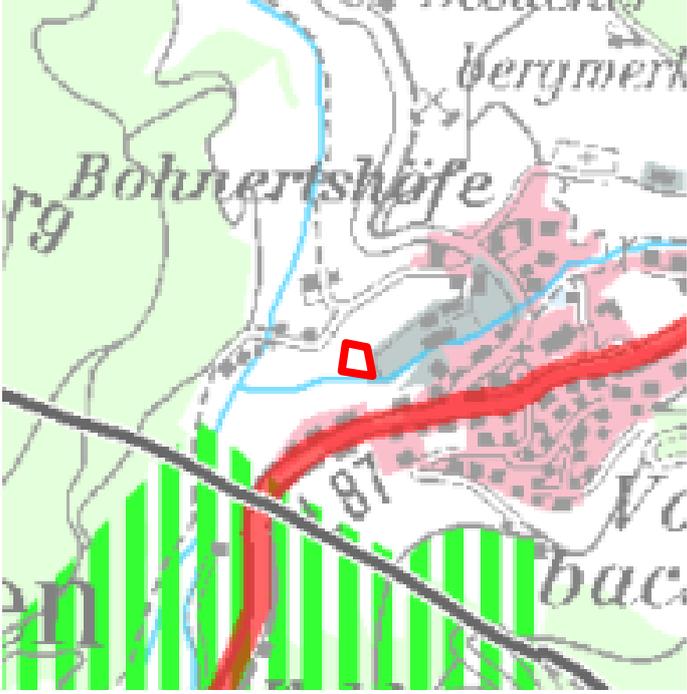
Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	3.024 qm	---
Gewerbliche Baufläche	---	3.024 qm
Gesamt	3.024 qm	3.024 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Nationalpark	---
FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	Acher und unterer Grimmelswaldbach unterhalb Vorderseebach südlich angrenzend
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	---
	
Biotopverbundflächen:	---
	

Begründung

Überflutungsflächen:	---
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	Keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	Nicht bekannt

Begründung

Bebauungsplanverfahren:

- Der Planbereich liegt innerhalb der seit dem Jahr 2018 rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Sägewerk Bürk“.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich etwa 200 m westlich des Ortskerns von Seebach, unmittelbar nördlich der Acher.
- Die Flächen im Planbereich werden durch ein Sägewerk genutzt.
- Nördlich des Planbereichs schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: Sägewerk
- im Süden: Acher
- im Westen: landwirtschaftliche Flächen

Erschließung:

- Der Planbereich ist bereits an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung:

- Der Planbereich ist bereits vollständig an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seebach angeschlossen.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Durch die Änderung wird die gewerbliche Baufläche um den bestehenden Betrieb erweitert. Nutzungskonflikte sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Ortsbild / Einbindung:

- Der Planbereich ist bereits aufgesiedelt. Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Begründung:

Im Jahr 2018 wurde die Ergänzungssatzung „Sägewerk Bürk“ aufgestellt, um Erweiterungen für das bestehende Sägewerk zu ermöglichen. Inzwischen wurde die Erweiterung umgesetzt. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung soll nun die damalige Erweiterung in die Darstellungen der gewerblichen Bauflächen aufgenommen werden.

Der Planbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes entlang der Acher. Das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) steht der Darstellung der Gewerbebaufläche demnach nicht entgegen.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Planbereichs als Sägewerk ergeben sich durch die Aufnahme der Fläche keine Änderungen.

3. Berichtigungen

3.1 Kappelrodeck

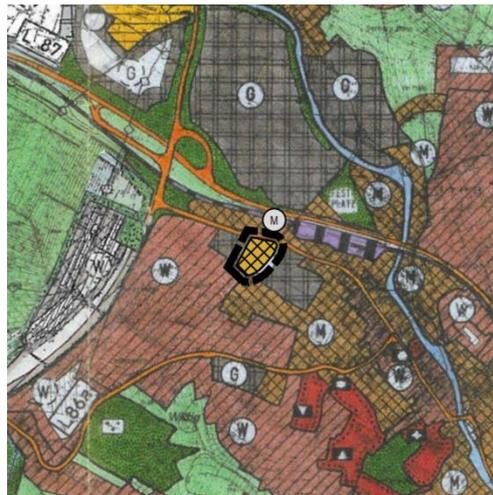
3.1.1 KA.02 Eichenwäldele/Scheuerhof Erweiterung

Darstellung einer Wohnbaufläche im Kastanienweg. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Eichenwäldele/Scheuerhof“ Erweiterung im Bereich Kastanienweg“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 19.10.2015 als Satzung beschlossen. Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Eichenwäldele/Scheuerhof“ Erweiterung im Bereich Kastanienweg“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



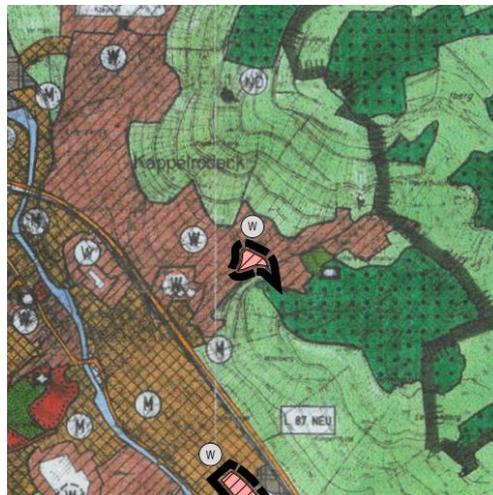
3.1.2 KA.03 Lenzenbühn u. a. (Änderung Hauptstraße/ Herrenstraße)

Darstellung einer Mischbaufläche im westlichen Siedlungsbereich von Kappelrodeck. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lenzenbühn u. a.“ im Bereich „Hauptstraße/Herrenstraße“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 01.08.2017 als Satzung beschlossen. Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Lenzenbühn u. a.“ im Bereich „Hauptstraße/Herrenstraße“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.1.3 KA.04 Klaus u. a. (Änderung im Bereich Besenstiel 12)

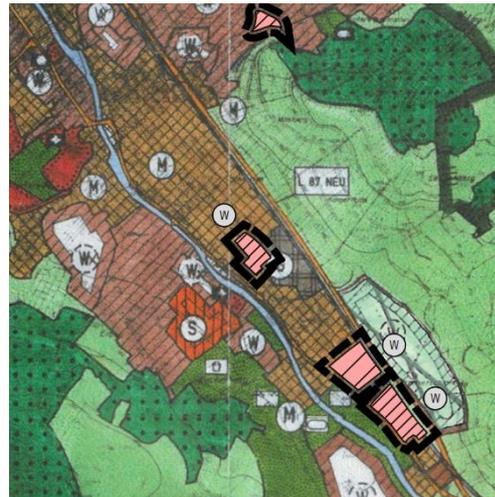
Darstellung einer Wohnbaufläche im nordöstlichen Siedlungsbereich von Kappelrodeck. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Klaus, Küfersbühn, Besenstiel“ im Bereich „Besenstiel 12“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 05.09.2016 als Satzung beschlossen. Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Klaus, Küfersbühn, Besenstiel“ im Bereich „Besenstiel 12“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.1.4 KA.05 Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Lutzenstraße 10)

Darstellung einer Wohnbaufläche im östlichen Siedlungsbereich von Kappelrodeck. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Elsasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg, Gässelsmatt“, im Bereich „Lutzenstraße 10“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 01.09.2017 als Satzung beschlossen.

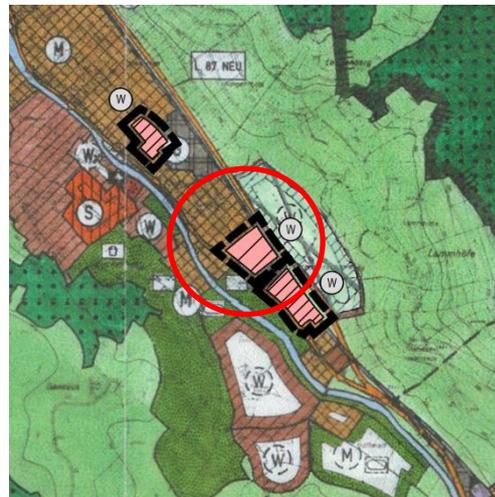
Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Elsasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg, Gässelsmatt“, im Bereich „Lutzenstraße 10“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.1.5 KA.06 Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Brommer-Areal)

Darstellung einer Wohnbaufläche im östlichen Siedlungsbereich von Kappelrodeck. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Elsasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg, Gässelsmatt“, im Bereich „Brommer-Areal“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 21.09.2015 als Satzung beschlossen.

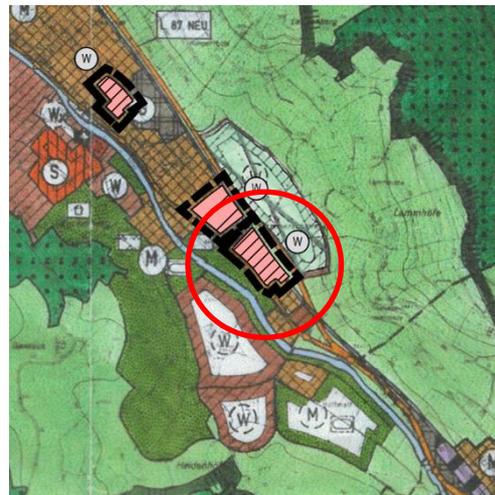
Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Elsasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg, Gässelsmatt“, im Bereich „Brommer-Areal“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.1.6 KA.07 Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Areal Dietzel)

Darstellung einer Wohnbaufläche im östlichen Siedlungsbereich von Kappelrodeck. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Elsasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg, Gässelsmatt“, im Bereich „Areal Dietzel“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 12.02.2018 als Satzung beschlossen.

Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Elsasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg, Gässelsmatt“, im Bereich „Areal Dietzel“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.2 Ottenhöfen im Schwarzwald

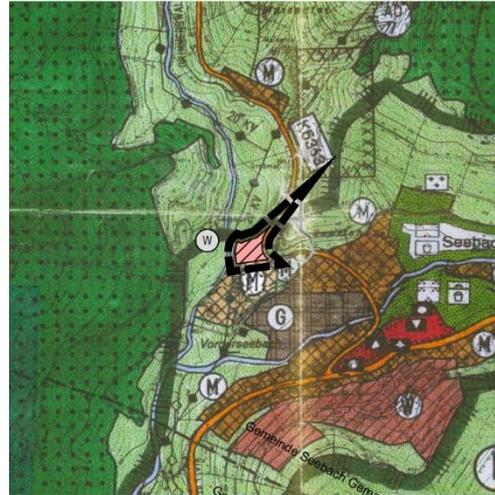
In der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald sind keine Berichtigungen des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

3.3 Seebach

3.3.1 SE.06 Erweiterung „Am Schroffen“

Darstellung einer Wohnbaufläche im nord-westlichen Siedlungsbereich von Seebach. Der Bebauungsplan „Erweiterung Am Schroffen“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB am 07.05.2021 als Satzung beschlossen.

Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Erweiterung Am Schroffen“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.3.2 SE.07 Grimmerswald II, 1. Änderung

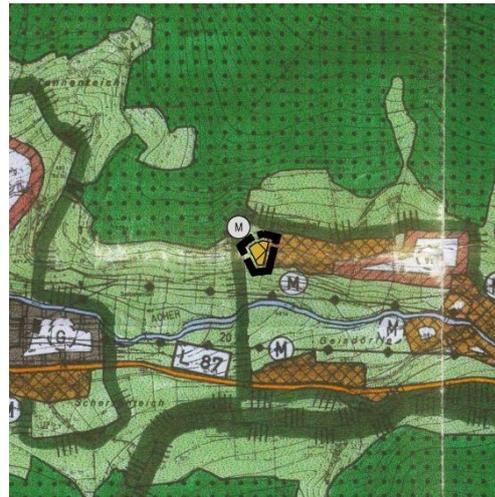
Darstellung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Grimmerswald. Der Bebauungsplan „Grimmerswald II, 1. Änderung“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und § 13a BauGB am 21.03.2021 als Satzung beschlossen.

Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Grimmerswald II, 1. Änderung“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



3.3.3 SE.08 Hubershof/Deckerhöfe, 3. Änderung

Darstellung einer Mischbaufläche im östlichen Siedlungsbereich von Seebach. Der Bebauungsplan „Hubershof/Deckerhöfe, 3. Änderung“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und § 13a BauGB am 07.05.2021 als Satzung beschlossen. Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Hubershof/Deckerhöfe, 3. Änderung“ – die Flächen werden in die Bilanz nicht eingerechnet.



4. Flächenbilanz

4.1 Neudarstellungen – Herausnahmen

4.1.1 Kappelrodeck

Name	Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbebaufläche	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbaufläche	Verkehrsfläche	Grünfläche
KA.01 Kohlmatt II	-1,70 ha				1,70 ha				
Gesamt	-1,70 ha				1,70 ha				

4.1.2 Ottenhöfen im Schwarzwald

Name	Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbebaufläche	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbaufläche	Verkehrsfläche	Grünfläche
OT.01 Köllenmatt			-1,15 ha	1,15 ha					
OT.02 Höf	-1,04 ha		-2,22 ha	2,57 ha		0,16 ha		0,17 ha	0,36 ha
OT.03 Lauenbach	-0,83 ha			1,66 ha	-1,40 ha				0,59 ha
OT.04 Hagenbruck	-0,97 ha			0,97 ha					
OT.05 Wolfsmatt	-1,12 ha			1,12 ha					
OT.06 Campingplatz Murhof	-1,02 ha	-0,13 ha	-0,77 ha				4,05 ha		-2,13 ha
OT.07 Furschenbach Süd	-0,45 ha		-0,74 ha	1,19 ha					
OT.08 Günsberg	-0,80 ha		0,16 ha	0,64 ha					
Gesamt	-6,23 ha	-0,13 ha	-4,72 ha	9,3 ha	-1,40 ha	0,16 ha	4,05 ha		-1,18 ha

Begründung

4.1.3 Seebach

Name	Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbebaufläche	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbaufläche	Verkehrsfläche	Grünfläche
SE.01 Sondergebiet Grimmerswald							0,85 ha		-0,85 ha
SE.02 Wassertretstelle/ Ruhesteinstraße	-2,26 ha			2,00 ha					0,25 ha
SE.03 Wildenberg	1,28 ha		-1,28 ha						
SE.04 Ruhestein		-0,30 ha					0,30 ha		
SE.05 Sägewerk Bürk	-0,30 ha				0,30 ha				
Gesamt	-1,28 ha	-0,30 ha	-1,28 ha	2,00 ha	-0,30 ha		1,15 ha		-0,60 ha

4.2 Berichtigungen

4.2.1 Kappelrodeck

Name	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbebaufläche	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbaufläche	Verkehrsfläche	Grünfläche
KA.02 Eichenwäldle/ Scheuerhof	0,2 ha						
KA.03 Lenzenbühn u. a. (Änderung Haupt- straße/ Herrenstraße)		0,4 ha					
KA.04 Klaus u. a. (Ände- rung im Bereich Be- senstiel 12)	0,1 ha						
KA.05 Elsasmatt u. a. (Än- derung im Bereich Lutzenstraße 10)	0,4 ha						
KA.06 Elsasmatt u. a. (Än- derung im Bereich Brommer-Areal)	0,6 ha						
KA.07 Elsasmatt u. a. (Än- derung im Bereich Areal Dietzel)	0,5 ha						
Gesamt	1,8 ha	0,4 ha					

Begründung

4.2.2 Seebach

Name	W	M	G	Gem	S	Verkehr	Grün
SE.06 Erweiterung Am Schroffen	0,1 ha						
SE.07 Grimmerswald II, 1. Änderung	0,3 ha						
SE.08 Hubershof/Decker- höfe, 3. Änderung	0,1 ha						
Gesamt	0,5 ha						

5. Aufstellungsverfahren

Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kappelrodeck hat am 17.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 24.11.2023 ortsüblich in den Amtsblättern der Gemeinden Kappelrodeck, Ottenhöfen im Schwarzwald und Seebach bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.11.2023 bis 12.01.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Änderung des Flächennutzungsplanes informiert.

Der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.11.2024. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich in den Amtsblättern der Gemeinden Kappelrodeck, Ottenhöfen im Schwarzwald und Seebach bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung erfolgte mit Schreiben vom __.__.____.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kappelrodeck erfolgte am __.__.____.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kappelrodeck erfolgte am __.__.____.

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch das Landratsamt Ortenaukreis erfolgte am __.__.____. Die Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am __.__.____ in den Amtsblättern der Gemeinden Kappelrodeck, Ottenhöfen im Schwarzwald und Seebach.

Kappelrodeck,
Für den Gemeindeverwaltungsverband Kappelrodeck

.....
Stefan Hattenbach
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverband

Lauf, 17.10.2024 Kr-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser