

Stand: 24.07.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung

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	10
2.1	<i>Kappelrodeck</i>	10
2.1.1	„Kohlmatt II“	10
2.2	<i>Ottenhöfen im Schwarzwald</i>	14
2.2.1	Köllenmatt	14
2.2.2	Höf	19
2.2.3	Lauenbach	24
2.2.4	Hagenbruck	29
2.2.5	Wolfsmatt	33
2.2.6	Campingplatz Murhof	37
2.2.7	Furschenbach Süd	42
2.2.8	Günsberg	46
2.3	<i>Seebach</i>	50
2.3.1	Sondergebiet Grimmerswald	50
2.3.2	Wassertretstelle/Scherzenteich	55
2.3.3	Wildenberg	60
2.3.4	Scherzenteich	64
2.3.5	Ruhestein	69
2.3.6	Sägewerk Bürk	73
3.	BERICHTIGUNGEN	77
3.1	<i>Kappelrodeck</i>	77
3.1.1	Eichenwäldle/Scheuerhof Erweiterung	77
3.1.2	Lenzenbühn u. a. (Änderung Hauptstraße/ Herrenstraße)	77
3.1.3	Klaus u. a. (Änderung im Bereich Besenstiel 12)	77
3.1.4	Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Lutzenstraße 10)	78
3.1.5	Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Brommer-Areal)	78
3.1.6	Elsasmatt u. a. (Änderung im Bereich Areal Dietzel)	78
3.2	<i>Ottenhöfen im Schwarzwald</i>	79
3.3	<i>Seebach</i>	79
3.3.1	Erweiterung „Am Schroffen“	79
3.3.2	Grimmerswald II, 1. Änderung	79
3.3.3	Hubershof/Deckerhöfe, 3. Änderung	80
4.	FLÄCHENBILANZ	81
4.1	<i>Neudarstellungen – Herausnahmen</i>	81
4.1.1	Kappelrodeck	81
4.1.2	Ottenhöfen im Schwarzwald	81
4.1.3	Seebach	82
4.2	<i>Berichtigungen</i>	82
4.2.1	Kappelrodeck	82
4.2.2	Seebach	83
5.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	84

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, AUSZUG AUS DER RAUMNUTZUNGSKARTE; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN	5
ABBILDUNG 2: BESTAND FURSCHENBACH SÜD	8
ABBILDUNG 3: BESTAND LAUENBACH	8
ABBILDUNG 4: BESTAND HÖF	8
ABBILDUNG 5: BESTAND WOLFSMATT	8
ABBILDUNG 6: BESTAND WASSERTRETSTELLE/SCHERZENTEICH	9
ABBILDUNG 7: ÄNDERUNGSBEREICH „KOHLMATT II“; BESTAND	10
ABBILDUNG 8: ÄNDERUNGSBEREICH „KOHLMATT II“; PLANUNG	10
ABBILDUNG 9: ÄNDERUNGSBEREICH „KÖLLENMATT“; BESTAND	14
ABBILDUNG 10: ÄNDERUNGSBEREICH „KÖLLENMATT“; PLANUNG	14
ABBILDUNG 11: ÄNDERUNGSBEREICH „HÖF“; BESTAND	19
ABBILDUNG 12: ÄNDERUNGSBEREICH „HÖF“; PLANUNG	19
ABBILDUNG 13: ÄNDERUNGSBEREICH „LAUENBACH“; BESTAND	24
ABBILDUNG 14: ÄNDERUNGSBEREICH „LAUENBACH“; PLANUNG	24
ABBILDUNG 15: ÄNDERUNGSBEREICH „HAGENBRUCK“; BESTAND	29
ABBILDUNG 16: ÄNDERUNGSBEREICH „HAGENBRUCK“; PLANUNG	29
ABBILDUNG 17: ÄNDERUNGSBEREICH „WOLFSMATT“; BESTAND	33
ABBILDUNG 18: ÄNDERUNGSBEREICH „WOLFSMATT“; PLANUNG	33
ABBILDUNG 19: ÄNDERUNGSBEREICH „CAMPINGPLATZ MURHOF“; BESTAND	37
ABBILDUNG 20: ÄNDERUNGSBEREICH „CAMPINGPLATZ MURHOF“; PLANUNG	37
ABBILDUNG 21: ÄNDERUNGSBEREICH „FURSCHENBACH SÜD“; BESTAND	42
ABBILDUNG 22: ÄNDERUNGSBEREICH „FURSCHENBACH SÜD“; PLANUNG	42
ABBILDUNG 23: ÄNDERUNGSBEREICH „GÜNSBERG“; BESTAND	46
ABBILDUNG 24: ÄNDERUNGSBEREICH „GÜNSBERG“; PLANUNG	46
ABBILDUNG 25: ÄNDERUNGSBEREICH „SONDERGEBIET GRIMMERSWALD“; BESTAND	50
ABBILDUNG 26: ÄNDERUNGSBEREICH „SONDERGEBIET GRIMMERSWALD“; PLANUNG	50
ABBILDUNG 27: ÄNDERUNGSBEREICH „WASSERTRETSTELLE/SCHERZENTEICH“; BESTAND	55
ABBILDUNG 28: ÄNDERUNGSBEREICH „WASSERTRETSTELLE/SCHERZENTEICH“; PLANUNG	55
ABBILDUNG 29: ÄNDERUNGSBEREICH „WILDENBERG“; BESTAND	60
ABBILDUNG 30: ÄNDERUNGSBEREICH „WILDENBERG“; PLANUNG	60
ABBILDUNG 31: ÄNDERUNGSBEREICH „SCHERZENTEICH“; BESTAND	64
ABBILDUNG 32: ÄNDERUNGSBEREICH „SCHERZENTEICH“; PLANUNG	64
ABBILDUNG 33: ÄNDERUNGSBEREICH „RUHESTEIN“; BESTAND	69
ABBILDUNG 34: ÄNDERUNGSBEREICH „RUHESTEIN“; PLANUNG	69
ABBILDUNG 35: ÄNDERUNGSBEREICH „SÄGEWERK BÜRK“; BESTAND	73
ABBILDUNG 36: ÄNDERUNGSBEREICH „SÄGEWERK BÜRK“; PLANUNG	73

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 „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 der 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 „Köllenmatt“ und „Höf“ in der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald sowie „Furschenbach Süd“ im Ortsteil Furschenbach einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Bislang stehen in diesen Planbereichen immissionsschutzrechtliche 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 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 in der Gemeinde Seebach ist die Änderung in ein Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Tourismus. Vorgesehen ist, in diesem Bereich verschiedene Nutzungen zur Freizeitgestaltung unterzubringen, wie beispielsweise einen Spielplatz oder Sportbereiche. Zusätzlich soll mit touristischen Nutzungen der Fremdenverkehr in der Gemeinde Seebach gestärkt werden. Hierzu gehört insbesondere ein Wohnmobilstellplatz oder Campingplatz.

Mit der Aufnahme der Bauflächen Wassertretstelle/Scherzenteich und 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 Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltaus-

Seite 5 von 84

Begründung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen keine neuen Wohnbauflächen generiert werden. Vielmehr werden die Flächen im Rahmen eines Flächentausches angepasst. Auf die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird daher verzichtet.

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 zu jeweils 50 % aus Wohnen bzw. Gewerbe zusammen. 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 (50 %)	Potential Wohnbaufläche
Köllennatt	11.124 qm	---	11.124 qm	5.562 qm	-5.562 qm
Höf	22.234 qm	---	18.829 qm	9.415 qm	-12.819 qm
Murhof	8.359 qm	579 qm	---	---	-7.780 qm
Furschenbach Süd	7.426 qm	---	12.371 qm	6.186 qm	-1.241 qm
Gesamt					-27.402 qm

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

Vorgesehen ist, die freigewordenen Potentiale für Wohnbauflächen an anderen Stellen flächengleich wieder zur Verfügung zu stellen. Für die Wohnbauflächen stehen drei Bereiche zur Verfügung. Zusätzlich ist beabsichtigt, die gewerbliche Baufläche im Bereich „Lauenbach“ in Mischbaufläche umzuwandeln. Auch für diese Mischbaufläche ist ein Wohnbauflächenanteil von 50 % anzusetzen.

	Gewerbliche Baufläche Bestand	Wohnbaufläche Planung	Mischbaufläche Planung	Anrechenbarer Anteil Wohnbaufläche von Mischbaufläche (50 %)	Neuer Wohnbauflächenanteil
Günsberg	---	1.309 qm	3.216 qm	1.608 qm	2.917 qm
Lauenbach	13.975 qm	---	12.374 qm	6.187 qm	6.187 qm
Hagenbruck	---	9.174 qm	---	---	9.174 qm
Wolfsmatt	---	3.640 qm	10.946 qm	5.473 qm	9.113 qm
Gesamt					27.391 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.

	Gewerbliche Baufläche Be- stand		Mischbauflä- che Planung	Anrechenba- rer Anteil Ge- werbliche Baufläche von Mischbauflä- che (50 %) bzw. durch Herausnahme	Neuer Anteil Gewerbliche Baufläche
Köllennatt	---		11.124 qm	5.562 qm	5.562 qm
Höf	---		18.829 qm	9.438 qm	9.438 qm
Furschenbach Süd	---		12.371 qm	6.186 qm	6.186 qm
Günsberg	---		3.216 qm	1.608 qm	1.608 qm
Wolfsmatt	---		10.946 qm	5.473 qm	5.473 qm
Gesamt					28.267 qm
Lauenbach	13.975 qm		12.374 qm	6.187 qm	-7.788 qm
Gesamt					20.479 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 2,0 ha ermöglicht. Die Fläche geht zwar über den vom Regionalplan vorgesehenen Bedarf von etwa 0,5 ha bis 1,7 ha für 5 Jahre hinaus. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in den Bereichen Lauenbach, Höf, Furschenbach Süd und Wolfsmatt bauliche Nutzungen (z. B. Nebenerwerbslandwirte) mit einer Größe von insgesamt etwa 1,6 ha bestehen. Für diese Bereiche erfolgt mit der Flächennutzungsplan-Änderung lediglich eine redaktionelle Übernahme des Bestands. Demnach erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ein neuer Gewerbeflächenanteil von etwa 0,4 ha. Dieser Flächenanteil liegt innerhalb des vom Regionalplan vorgesehenen Bedarfs und ist erforderlich, um Betrieben vor Ort Perspektiven anzubieten und diese im Ort halten zu können.



Abbildung 2: Bestand Furschenbach Süd



Abbildung 3: Bestand Lauenbach



Abbildung 4: Bestand Höf



Abbildung 5: Bestand Wolfsmatt

Begründung

Seebach

In der Gemeinde Seebach ist die Aufnahme von Mischbauflächen vorgesehen. Hierbei setzen sich Mischbauflächen für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu jeweils 50 % aus Wohnen bzw. Gewerbe zusammen. Für die Neudarstellung der Mischbauflächen wird der Wohnbauflächenanteil an anderer Stelle 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 1,2 ha ermöglicht. Dieser Flächenanteil ist erforderlich, um Betrieben vor Ort Perspektiven anbieten zu können und diese im Ort halten zu können. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Bereich „Wassertretstelle/Scherzenteich“ bauliche Nutzungen (z. B. Nebenerwerbslandwirt) mit einer Größe von insgesamt etwa 0,2 ha bestehen. Für diesen Bereich erfolgt mit der Flächennutzungsplan-Änderung lediglich eine redaktionelle Übernahme des Bestands. Demnach erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ein neuer Gewerbeflächenanteil von etwa 1,0 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 Wohnbaufläche von Mischbaufläche (50 %)	Neuer Anteil Gewerbliche Baufläche
Wassertretstelle/Scherzenteich	---		19.645 qm	9.823 qm	9.823 qm
Scherzenteich	---	---	3.848 qm	1.924 qm	1.924 qm
Gesamt					11.747 qm

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



Abbildung 6: Bestand Wassertretstelle/Scherzenteich

2. Inhalt und Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung

2.1 Kappelrodeck

2.1.1 Kohlmatt II

Lage: Westlicher Ortseingang von Kappelrodeck

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

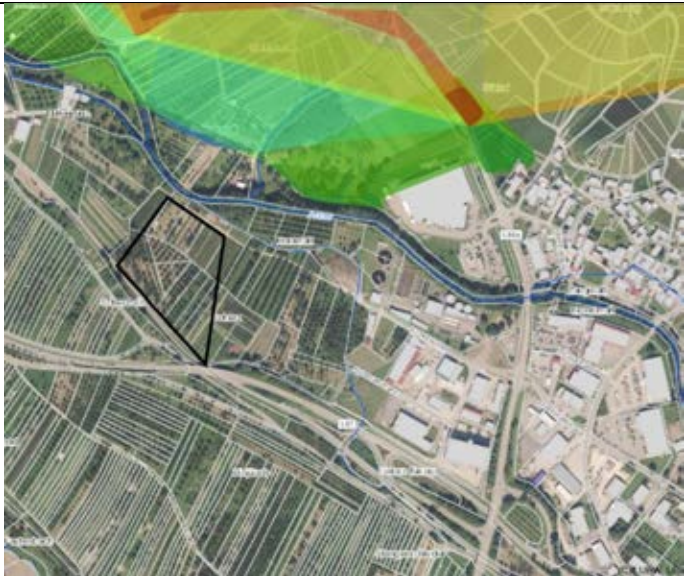
Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche

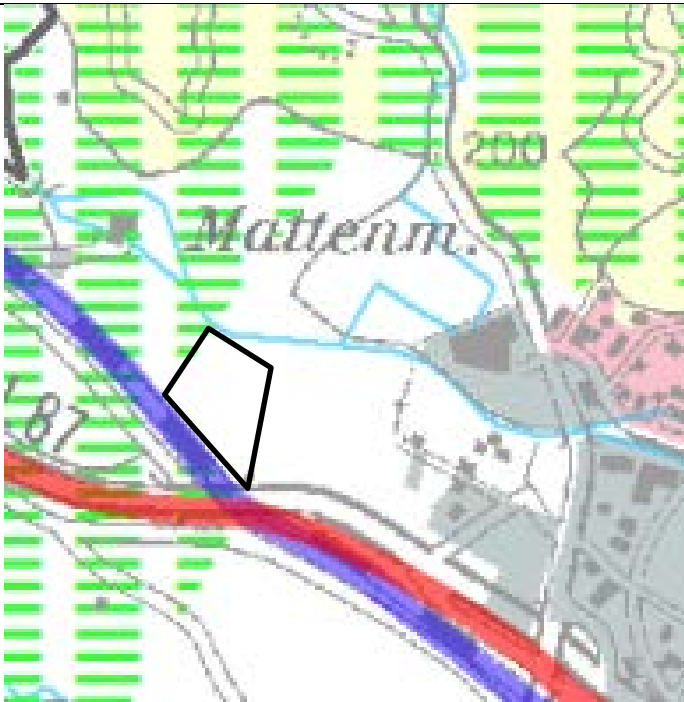
Bestand	Planung
	
Abbildung 7: Änderungsbereich „Kohlmatt II“; Bestand	Abbildung 8: Änderungsbereich „Kohlmatt II“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	18.030 qm	---
Gewerbliche Baufläche	---	18.030 qm
Gesamt	18.030 qm	18.030 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:	---
	

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

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 97
- 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.

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 werden konnten. Allerdings sind hierdurch auch Gewerbeflächen verloren gegangen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das Gewerbegebiet „Kohlmatt“ nach Westen zu erweitern.

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.

2.2 Ottenhöfen im Schwarzwald

2.2.1 Köllenmatt

Lage: Westlicher Ortseingang von Ottenhöfen im Schwarzwald

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche

Geplante Darstellung: Mischbaufläche

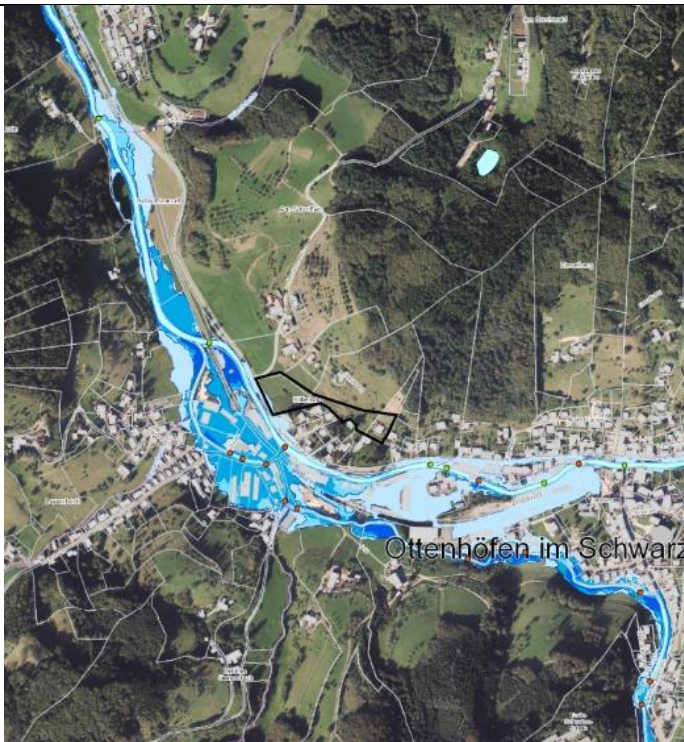
Bestand	Planung
 Abbildung 9: Änderungsbereich „Köllenmatt“, Bestand	 Abbildung 10: Änderungsbereich „Köllenmatt“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	11.124 qm	---
Mischbaufläche	---	11.124 qm
Gesamt	11.124 qm	11.124 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

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

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
- 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:

- 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 Ausgestaltung des Ortsrandes ist zu achten.

Begründung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist am westlichen Ortseingang von Ottenhöfen im Planbereich „Köllenmatt“ eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich ist jedoch nicht möglich. Durch die Landesstraße 87 ist der Planbereich am Ortseingang erhöhten Geräuscheinwirkungen ausgesetzt. Hinzu kommt, dass westlich der bislang dargestellten Wohnbaufläche das Gewerbegebiet im Bereich Schaarz anschließt. Auch 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 Fortführung der bereits im weiteren Verlauf entlang der Ruhesteinstraße bestehenden Darstellung von Mischbaufläche. Durch die Änderung in Mischbaufläche kann auch die bisher fehlende Abstufung zum benachbarten Gewerbegebiet städtebaulich aufgearbeitet werden.

2.2.2 Höf

Lage: Südlich des Unterwasserbaches in Ottenhöfen im Schwarzwald

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche

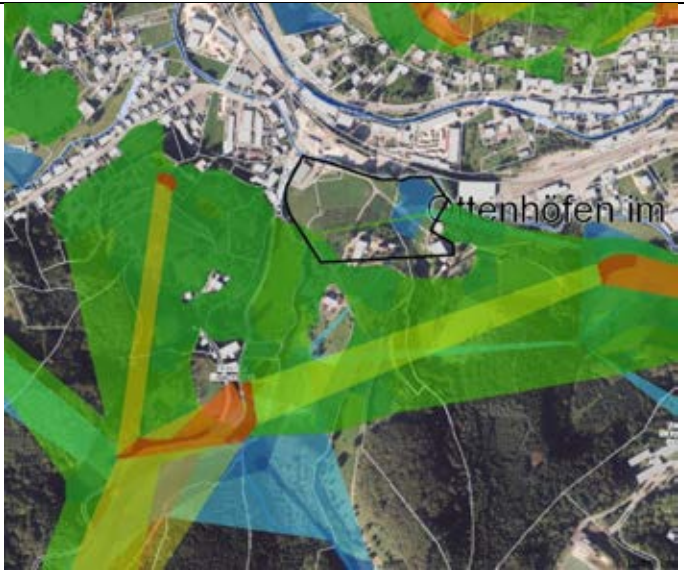
Geplante Darstellung: Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche, Grünfläche

Bestand	Planung
Abbildung 11: Änderungsbereich „Höf“, Bestand	Abbildung 12: Änderungsbereich „Höf“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	8.001 qm	---
Wohnbaufläche	22.234 qm	---
Mischbaufläche	---	18.829 qm
Gemeinbedarfsfläche		1.686 qm
Grünfläche	---	7.903 qm
Verkehrsfläche	---	1.818 qm
Gesamt	30.235 qm	30.235 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	im südwestlichen Planbereich
Gesetzlich geschützte Biotope:	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
	

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.

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.

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:

Bei den bisherigen Planungen zum Baugebiet „Höf“ wurde deutlich, dass aufgrund der bestehenden Geräuscheinwirkungen von Schotterverladung und Feuerwehr die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht umsetzbar ist. Darüber hinaus bestehen in der direkten Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. 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. 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.

Entlang des Unterwasserbachs liegt ein Teil der bisherigen Wohnbaufläche inzwischen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, so dass die Ausweisung eines Baugebietes 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.

Die neu im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche ist zwar mit 2,2 ha etwa so groß wie die bislang dargestellte Wohnbaufläche. Zusätzlich sind in der neuen Mischbaufläche jedoch auch noch die beiden bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe mit einer Fläche von etwa 0,25 ha enthalten. Daher beträgt die neu dargestellte Mischbaufläche nur etwa 1,89 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 Lauenbach

Lage: Westlicher Siedlungsbereich von Ottenhöfen

Derzeitige Darstellung: Gewerbebaufläche, Fläche für die Landwirtschaft

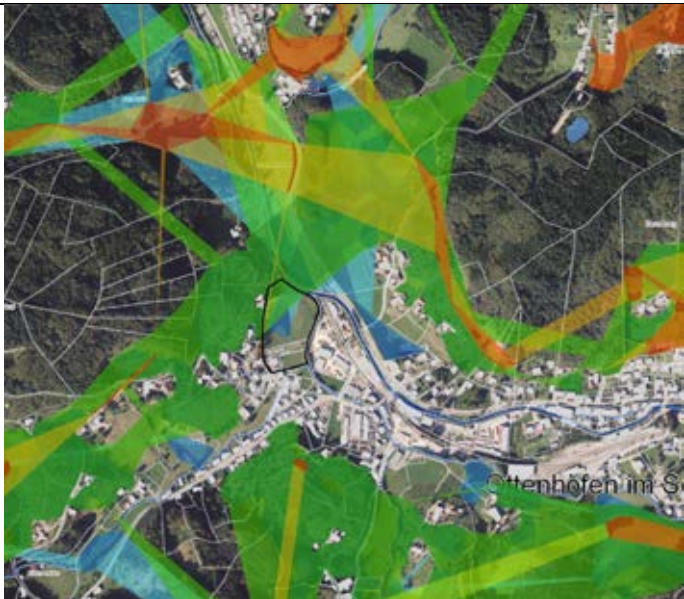
Geplante Darstellung: Mischbaufläche, Grünfläche

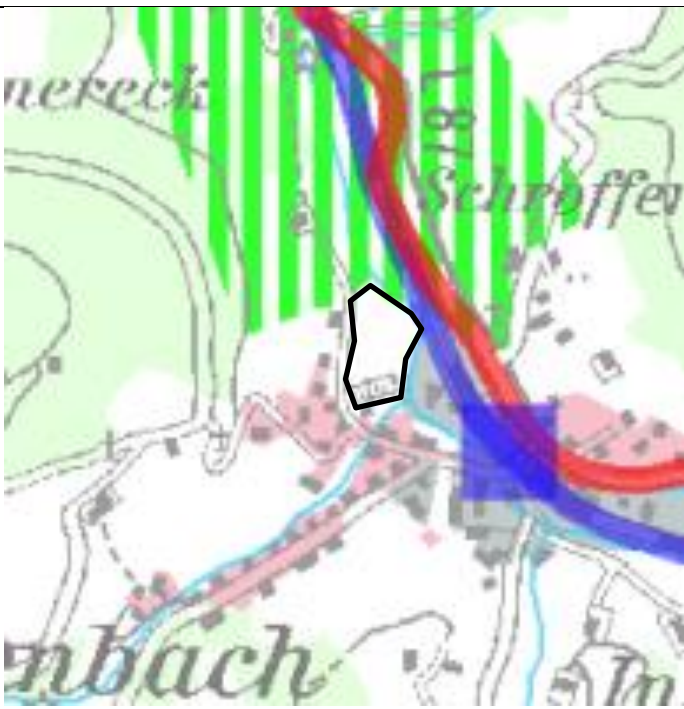
Bestand	Planung
 Abbildung 13: Änderungsbereich „Lauenbach“; Bestand	 Abbildung 14: Änderungsbereich „Lauenbach“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	4.787 qm	---
Grünfläche		6.388 qm
Mischbaufläche	---	12.374 qm
Gewerbebaufläche	13.975 qm	---
Gesamt	18.762 qm	18.762 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	Schwarzwald-Westrand bei Achern östlich des Planbereichs
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	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
	

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:

- Geräuschemissionen bestehen aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets sowie der Achertalbahn und Ruhesteinstraße.

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. Vielmehr soll in diesem Bereich eine gemischte Nutzung als Puffer zum Gewerbegebiet entwickelt werden. 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 als Grünfläche dargestellt.

2.2.4 Hagenbruck

Lage: Östlicher Ortsausgang in Richtung Seebach

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

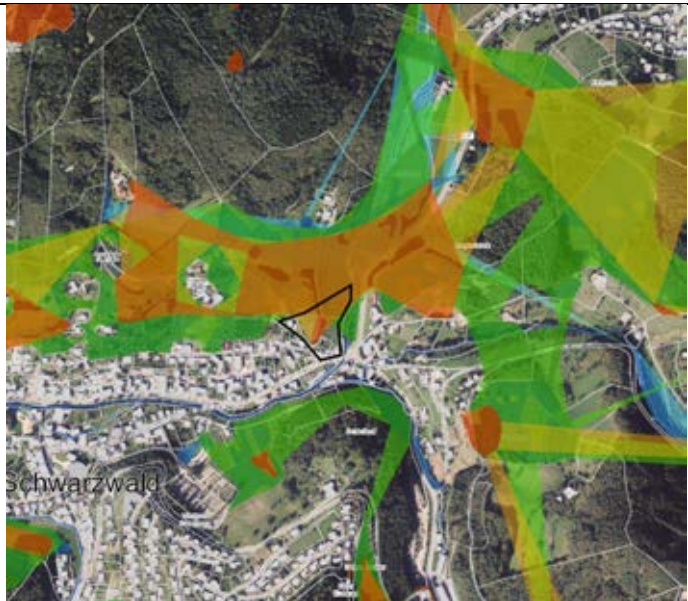
Geplante Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche

Bestand	Planung
 Abbildung 15: Änderungsbereich „Hagenbruck“; Bestand	 Abbildung 16: Änderungsbereich „Hagenbruck“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	11.161 qm	---
Grünfläche		1.987 qm
Wohnbaufläche	---	9.174 qm
Gesamt	11.161 qm	11.161 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
	

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.

Angrenzende Nutzungen:

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

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ruhensteinstraße 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:

- Geräuschimmissionen bestehen aufgrund der Landesstraße 87.
- Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können Nutzungskonflikte entstehen.

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 Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

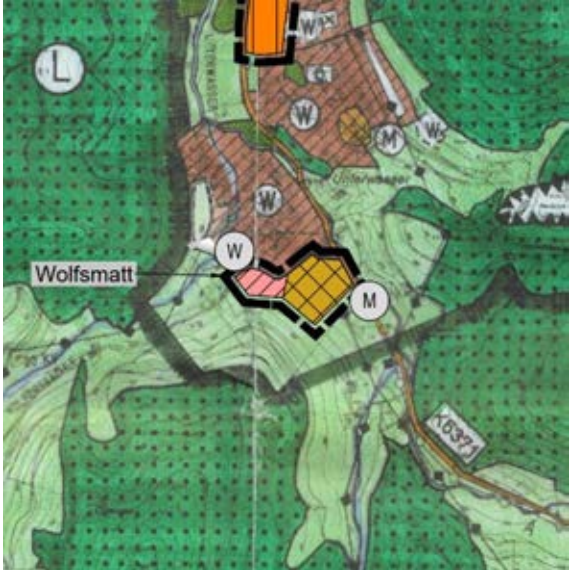
Östlich der Landesstraße 87 wird der Abschluss des Siedlungsbereichs durch das Anwesen Hagenbruck 19 gebildet. Vorgesehen ist nun, diesen Siedlungsrand einheitlich auszubilden und westlich der Landesstraße bzw. Acher fortzuführen. Die Flächen entlang der Acher sind als FFH-Gebiet geschützt. Diese Bereiche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

2.2.5 Wolfsmatt

Lage: Südlicher Ortsausgang in Richtung Allerheiligen

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

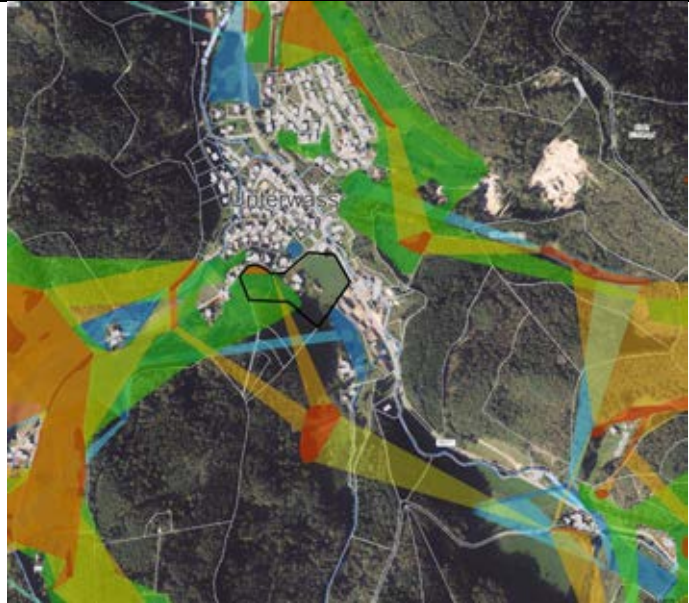
Geplante Darstellung: Wohnbaufläche, Mischbaufläche

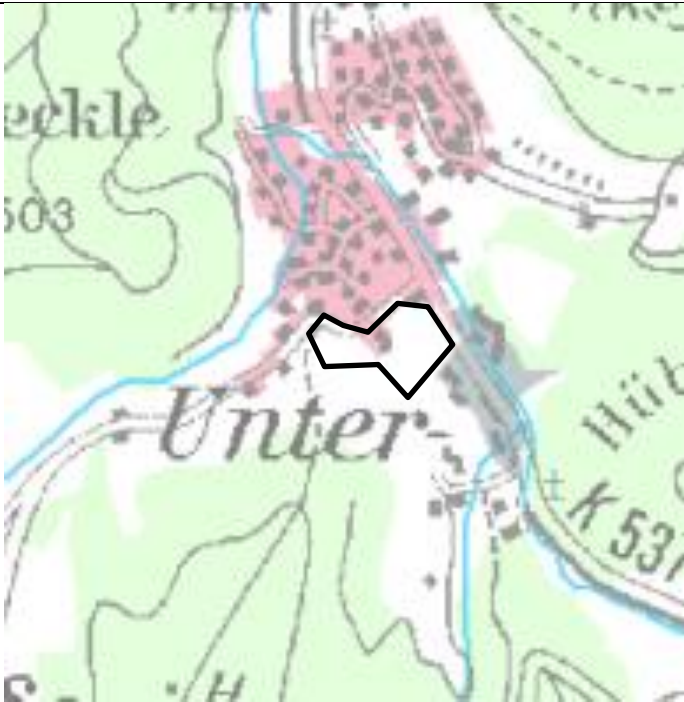
Bestand	Planung
 Abbildung 17: Änderungsbereich „Wolfsmatt“; Bestand	 Abbildung 18: Änderungsbereich „Wolfsmatt“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	14.586 qm	---
Mischbaufläche		10.946 qm
Wohnbaufläche	---	3.640 qm
Gesamt	14.586 qm	14.586 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Mähwiese am Ausgang des Wolferbachtals südwestlich des Planbereichs
Gesetzlich geschützte Biotope:	Trockenmauer an der Straße ins Wolferbachtal Nasswiese am Sägewerk Unterwasser südöstlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	Westlicher und südlicher Planbereich
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	Etwa 50 m südlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere und trockene Standorte innerhalb des Planbereichs
	

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 drei Wohngebäude mit Nebenanlagen.
- Die übrigen Flächen im Planbereich werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.
- Nach Süden steigt das Gelände stark an. Etwa 50 m südwestlich des Planbereichs beginnen Waldflächen.

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 am Nordhang eines Ausläufers zwischen Simmersbacher Kopf und Sohlberg.
- Zur freien Landschaft nach Süden wird eine Einbindung des Planbereichs mit Grünbereichen empfohlen.

Begründung:

Im Planbereich befinden sich bereits drei Wohngebäude. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Planbereich um eine Lücke innerhalb des Siedlungsbereichs zwischen bestehender Wohnbebauung Wolfsmatt und Unterwasser. Vorgesehen ist, diese Lücke durch eine Bebauung zu schließen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der östliche Bereich den Übergang zwischen Wohnbebauung und Gewerbefläche im Osten schaffen soll. Aus diesem Grund wird dieser als Mischbaufläche dargestellt.

Im Planbereich sind von der LUBW Streuobstbestände kartiert. Nach dem Luftbild und einer Vor-Ort-Begehung handelt es sich hierbei aber nicht um Streuobst, sondern vielmehr um (Feld-)Gehölze.

2.2.6 Campingplatz Murhof

Lage: südlicher Ortseingang von Ottenhöfen im Schwarzwald
Derzeitige Darstellung: Campingplatz, geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald
Geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Freizeit und Tourismus“

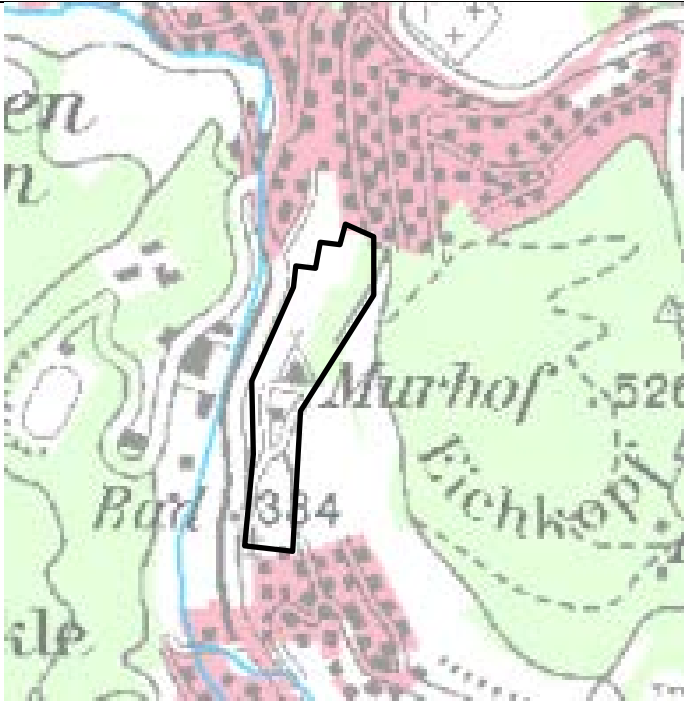
Bestand	Planung
 Abbildung 19: Änderungsbereich „Campingplatz Murhof“; Bestand	 Abbildung 20: Änderungsbereich „Campingplatz Murhof“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	8.359 qm	579 qm
Grünfläche „Zeltplatz“	21.325 qm	---
Landwirtschaftliche Fläche	10.644 qm	---
Waldfläche	5.731 qm	---
Sonderbaufläche	---	45.480 qm
Gesamt	46.059 qm	46.059 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Östlich des Planbereichs
Gesetzlich geschützte Biotope:	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
	

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.

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.
- Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine Waldumwandlung mit entsprechendem Waldausgleich 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 „Tourismus und Freizeit“ dargestellt werden.

2.2.7 Furschenbach Süd

Lage: südöstlicher Ortsrand des Ortsteils Furschenbach

Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche, Wald

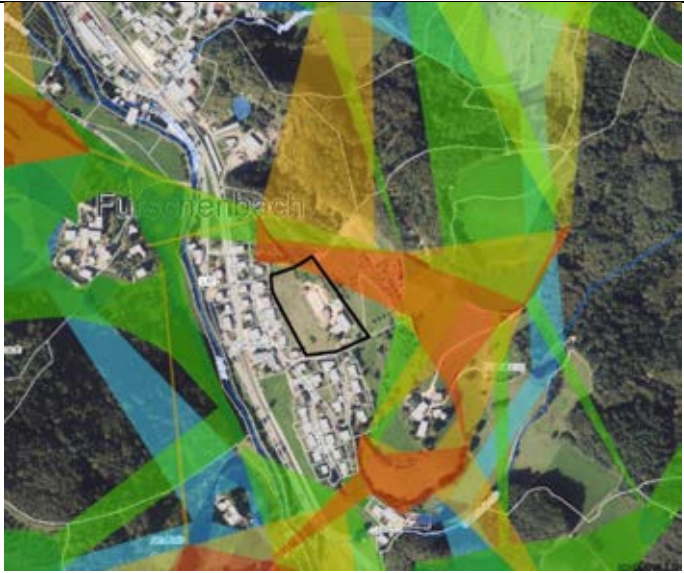
Geplante Darstellung: Mischbaufläche

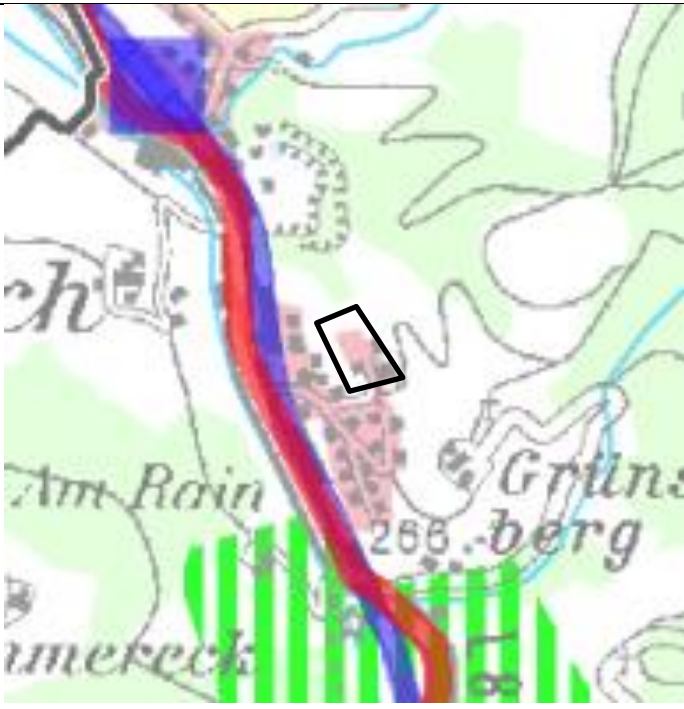
Bestand	Planung
 Abbildung 21: Änderungsbereich „Furschenbach Süd“; Bestand	 Abbildung 22: Änderungsbereich „Furschenbach Süd“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	4.945 qm	---
Wohnbaufläche	7.426 qm	---
Mischbaufläche	---	12.371 qm
Gesamt	12.371 qm	12.371 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
	

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.

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.
- Im Norden beginnen Waldflächen. Mit Gebäuden ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten.
- Bei einer Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine Waldumwandlung mit entsprechendem Waldausgleich erforderlich.

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:

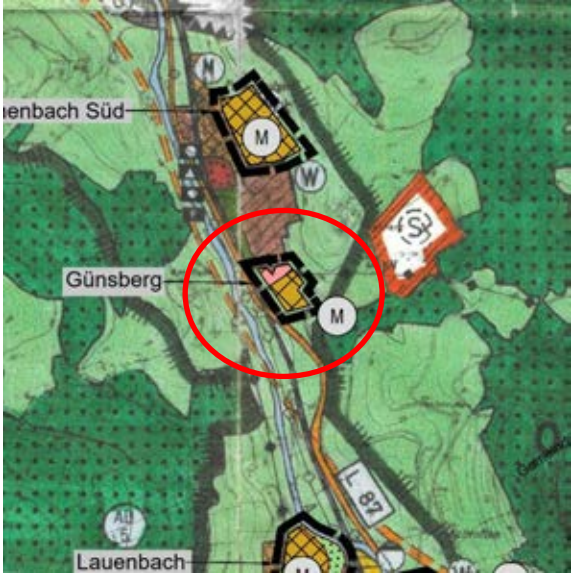
Teile des Planbereichs sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet ist jedoch aufgrund des im Planbereich bestehenden Nebenerwerbslandwirts und dessen Emissionen nicht möglich. Dieser soll in seiner Entwicklung gestärkt und gleichzeitig soll eine Wohnbebauung 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 Günsberg

Lage: südlicher Ortsrand des Ortsteils Furschenbach

Derzeitige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

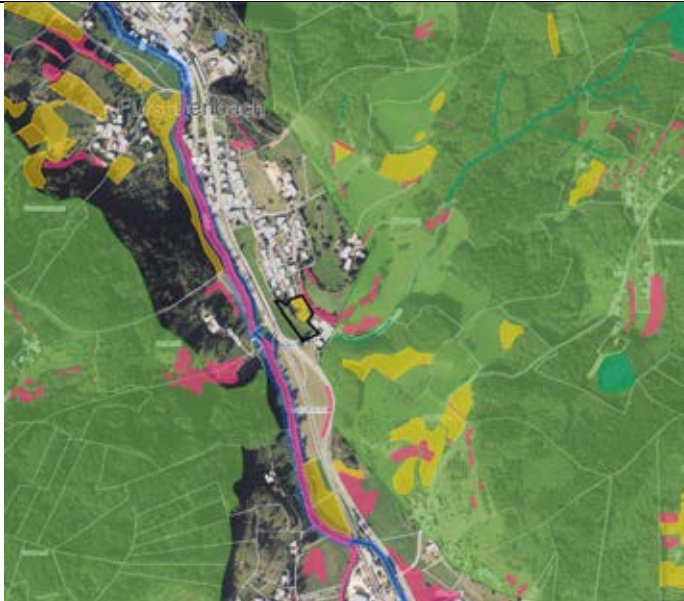
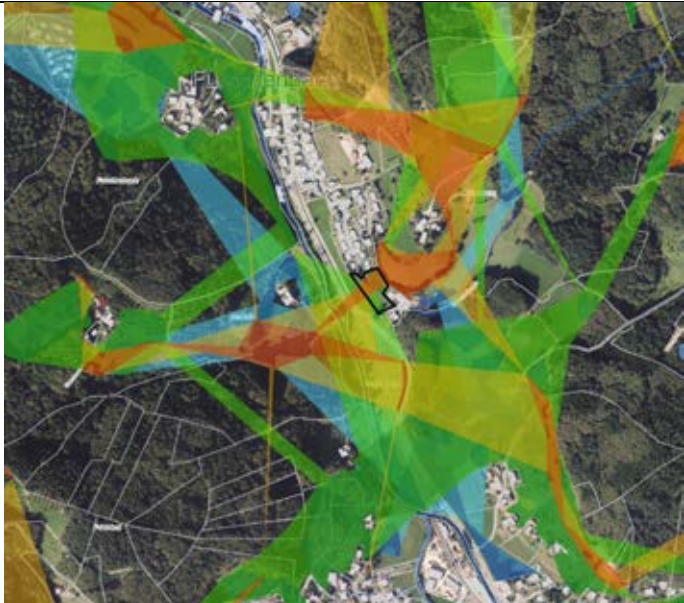
Geplante Darstellung: Wohnbaufläche, Mischbaufläche

Bestand	Planung
 Abbildung 23: Änderungsbereich „Günsberg“; Bestand	 Abbildung 24: Änderungsbereich „Günsberg“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	4.524 qm	---
Mischbaufläche	---	3.216 qm
Wohnbaufläche	---	1.309 qm
Gesamt	4.524 qm	4.524 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Mähwiese südlich Furschenbach im östlichen Planbereich
Gesetzlich geschützte Biotope:	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
	

Überflutungsflächen:	---
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
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.

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. Hierdurch kann eine an die zu erwartenden Emissionen angepasste Entwicklung erfolgen.

2.3 Seebach

2.3.1 Sondergebiet Grimmerswald

Lage: im Ortsteil Grimmerswald

Derzeitige Darstellung: Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“, Grünfläche „Sportplatz“

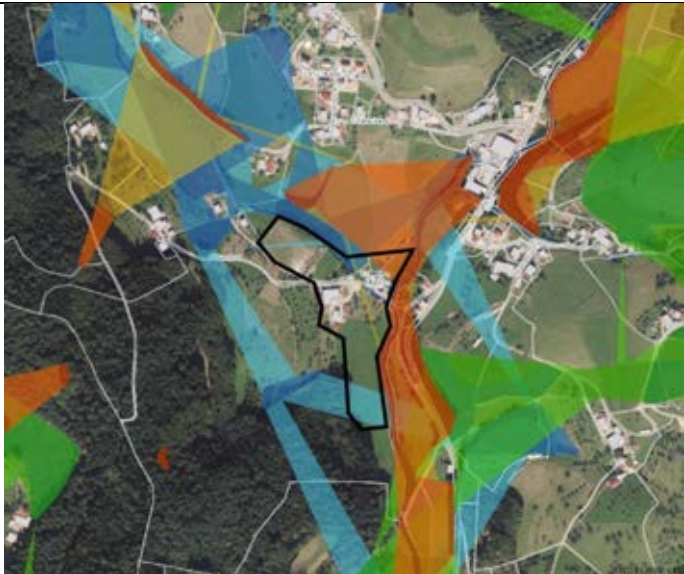
Geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Freizeit, Erholung und Tourismus“

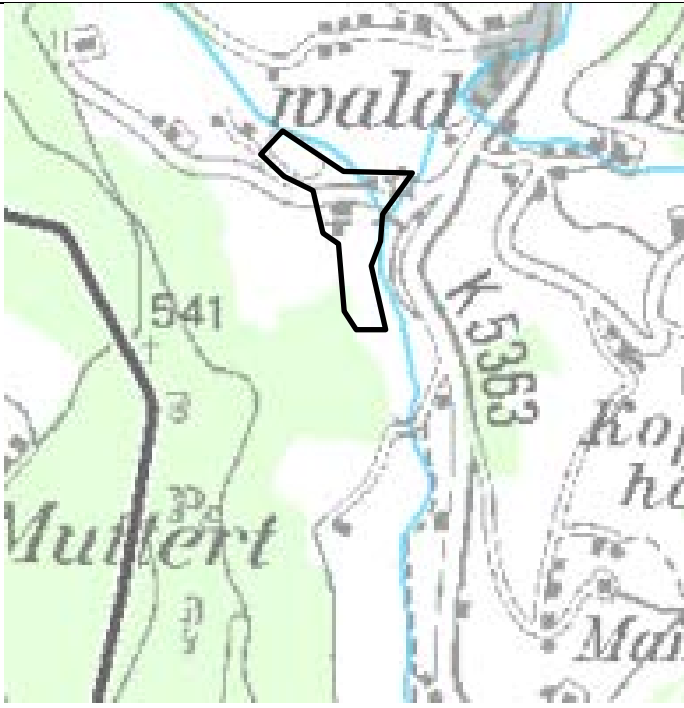
Bestand	Planung
 Abbildung 25: Änderungsbereich „Sondergebiet Grimmerswald“; Bestand	 Abbildung 26: Änderungsbereich „Sondergebiet Grimmerswald“; Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Sonderbaufläche Camping	20.749 qm	---
Grünfläche Sportplatz	3.857 qm	---
Sonderbaufläche Freizeit, Erholung und Tourismus	---	24.606 qm
Gesamt	24.606 qm	24.606 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	---
Gesetzlich geschützte Biotope:	Nasswiesenhang beim Sportplatz Grimmerswald im nördlichen Planbereich Grimmerswaldbach zwischen Grimmerswald und Maisental östlich des Planbereichs
Streuobstbestände:	Zwei Bäume im Planbereich
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ direkt westlich, südlich und östlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Trockene Standorte östlich des Planbereichs sowie im östlichen Planbereich
	

Überflutungsflächen:	nicht kartiert
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Noch nicht begonnen.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich bei der Vollmer's Mühle im Ortsteil Grimmerswald.
- Innerhalb des Planbereichs befinden sich der Hilsenhof und die Vollmer's Mühle sowie der Sportplatz Grimmerswald.
- Die übrigen Grundstücke im Planbereich werden landwirtschaftlich (Wiesenflächen) genutzt.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen (Wiesen)
- im Osten: Grimmerswaldbach
- im Süden: Wald
- 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 Freizeit, Erholung und Tourismus können Emissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung verursacht werden.
- Landwirtschaftliche Immissionen durch den Hilsenhof sind nicht auszuschließen.

Ortsbild / Einbindung:

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

Begründung:

Die Darstellung der Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ im Bereich Grimmerswald erfolgte bereits mit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Ziel der Aufnahme dieser Sonderbaufläche war, der Fremdenverkehrssituation neue Impulse geben zu können und der rückläufigen Tendenz der Übernachtungszahlen gegenzusteuern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun auch die Fläche des bisherigen Sportplatzes in die Sonderbaufläche einbezogen werden. Gleichzeitig wird die Zweckbestimmung um den Tourismus erweitert. Ziel dieser Änderung ist, auch touristische Nutzungen sowie Übernachtungen im Planbereich unterzubringen.

Der bisherige Sportplatz wird in dieser Größenordnung nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund wird über weitere Nutzungen im touristischen Bereich nachgedacht. So soll beispielsweise ein Wohnmobilstellplatz im Planbereich angesiedelt werden. Mit der Vollmer's Mühle besteht hierbei im Planbereich bereits eine gastronomische Nutzung. Zusätzlich wird der Bereich in Verbindung mit der Wiese des landwirtschaftlichen Betriebs als Festplatz für ländliche Feste genutzt.

2.3.2 Wassertretstelle/Scherzenteich

Lage: Südlich der Ruhensteinstraße

Derzeitige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

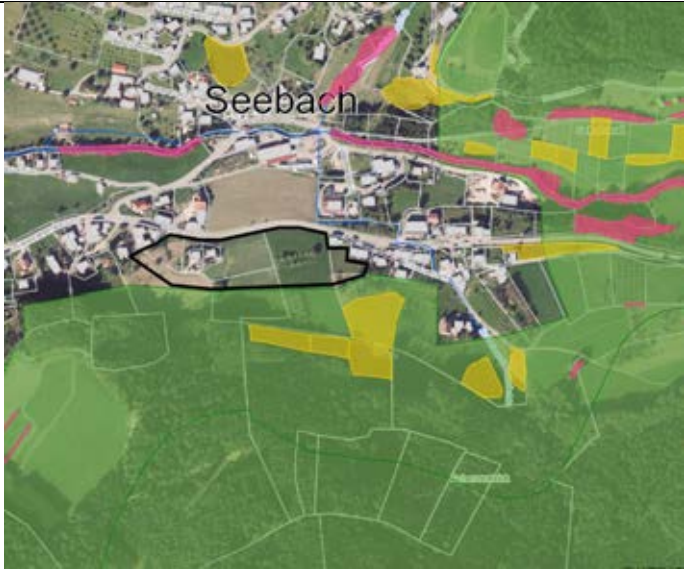
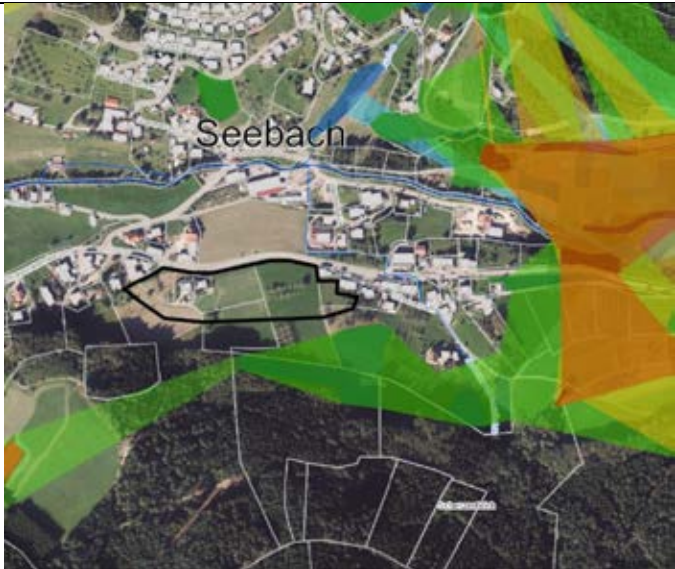
Geplante Darstellung: Mischbaufläche, Grünfläche

Bestand	Planung
 Abbildung 27: Änderungsbereich „Wassertretstelle/Scherzenteich“, Bestand	 Abbildung 28: Änderungsbereich „Wassertretstelle/Scherzenteich“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	22.529 qm	---
Grünfläche		2.884 qm
Mischbaufläche	---	19.645 qm
Gesamt	22.529 qm	22.529 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

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

Überflutungsflächen:	nicht kartiert
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
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 Nebenerwerbslandwirte. Diese Nutzungsmischung 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. Der neu aufgenommene Wohnbauflächenanteil wird flächengleich im Bereich „Wildenberg“ herausgenommen.

2.3.3 Wildenberg

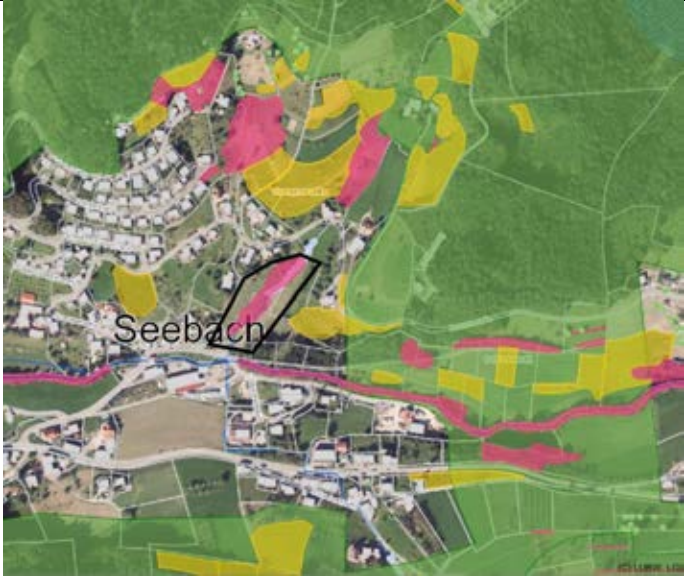
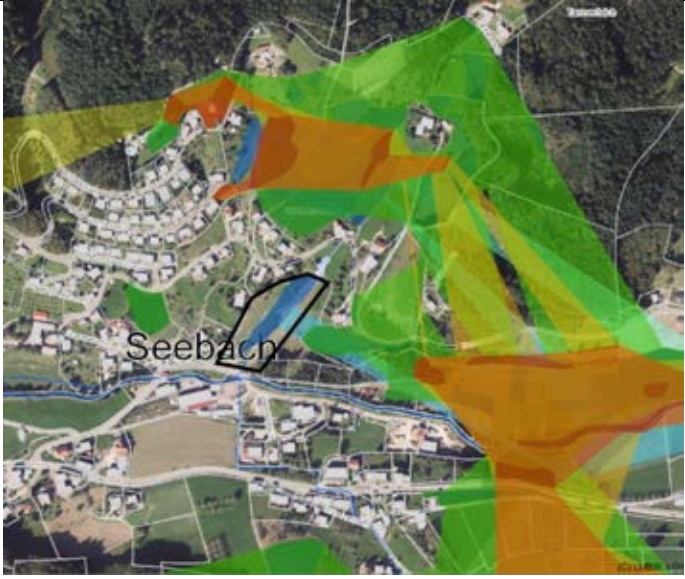
Lage: Wildenberg
Derzeitige Darstellung: Wohnbaufläche
Geplante Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

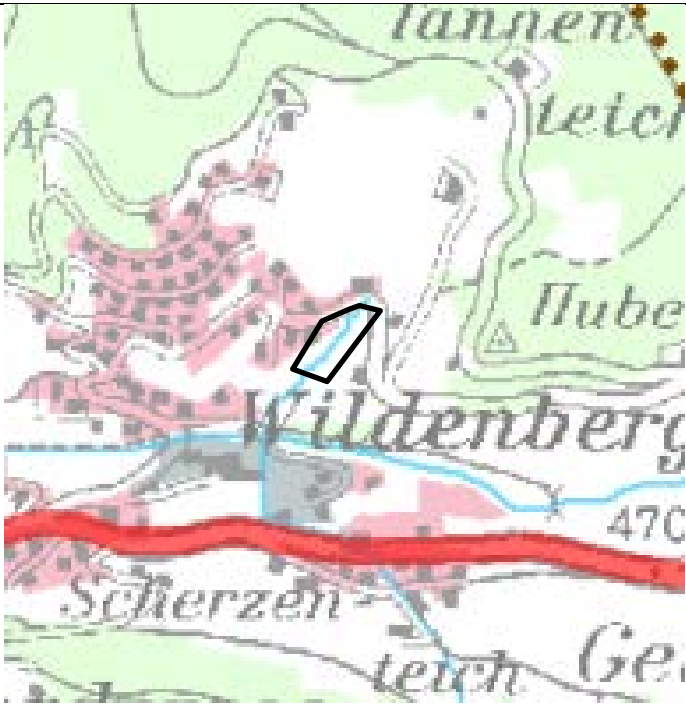
Bestand	Planung
 Abbildung 29: Änderungsbereich „Wildenberg“, Bestand	 Abbildung 30: Änderungsbereich „Wildenberg“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	---	11.771 qm
Wohnbaufläche	11.771 qm	---
Gesamt	11.771 qm	11.771 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:	---

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

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 wird somit erhalten. Allerdings kann kein eindeutig ausgeprägter Ortsrand geschaffen werden, da nördlich des Planbereichs weitere einzelne Wohngebäude in den Außenbereich eingestreut sind.

2.3.4 Scherzenteich

Lage: im Ortsteil Scherzenteich, südlich der Ruhesteinstraße

Derzeitige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

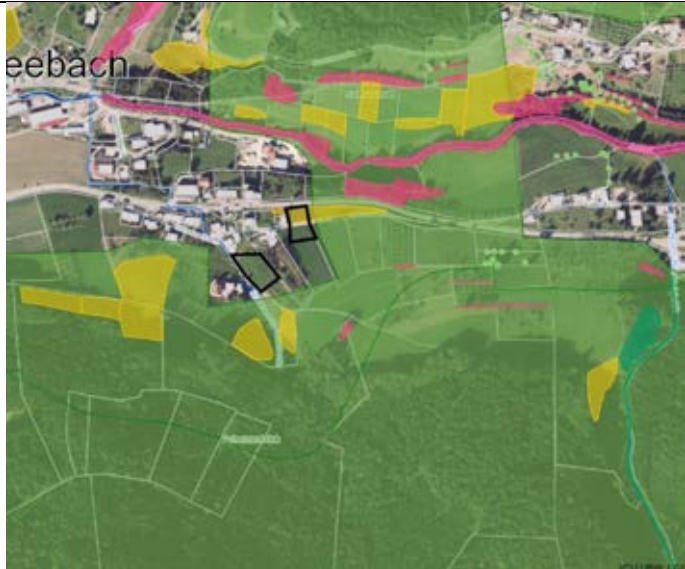
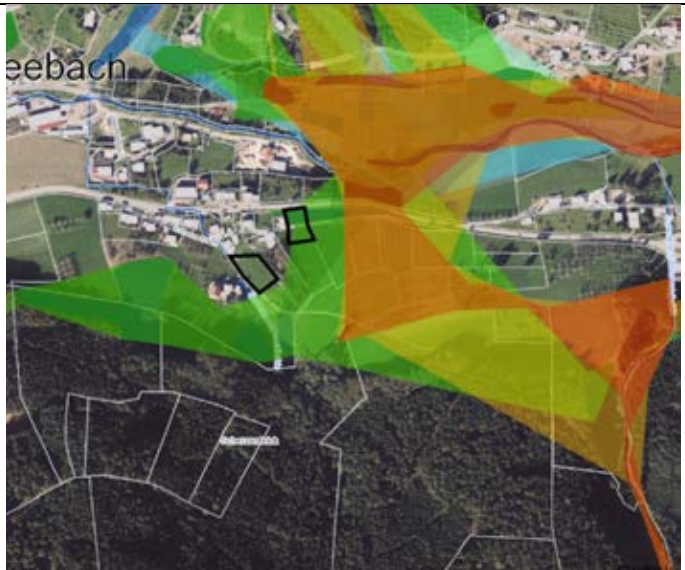
Geplante Darstellung: Mischbaufläche

Bestand	Planung
 Abbildung 31: Änderungsbereich „Scherzenteich“, Bestand	 Abbildung 32: Änderungsbereich „Scherzenteich“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	3.848 qm	---
Mischbaufläche	---	3.848 qm
Gesamt	3.848 qm	3.848 qm

Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet:	---
Vogelschutzgebiet:	---
FFH-Mähwiesen:	Flachland-Mähwiese östlich Seebach I im nordöstlichen Planbereich
Gesetzlich geschützte Biotope:	---
Streuobstbestände:	---
Naturschutzgebiet:	---
Landschaftsschutzgebiet:	„Oberes Achertal“ direkt östlich und südlich des Planbereichs
	
Biotopverbundflächen:	Mittlere Standorte im östlichen Planbereich und südlich des Planbereichs
	

Überflutungsflächen:	nicht kartiert für das Scherzenteichbächle
	
Regionaler Grünzug:	---
Grünzäsur:	---
Landwirtschaftsfläche:	keine Vorrangflur
	
Altlasten / Altstandorte:	nicht bekannt

Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss am 16.12.2019.

Lage / Bestand:

- Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Scherzenteich südlich der Ruhesteinstraße, etwa 800 m östlich des Ortskerns von Seebach.
- Die Flächen im Planbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Wohnbebauung befindet sich westlich und nördlich des Plangebietes.
- Nördlich der Ruhesteinstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Knappenhöfe“.
- Das Gelände steigt von der Ruhesteinstraße nach Süden stark an.

Angrenzende Nutzungen:

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

Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung kann über die bestehende Straße Scherzenteich erfolgen. Ein weiterer Anschluss an die Ruhesteinstraße ist nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung:

- Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Umgebung des Planbereichs.

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 eine Abrundung des Ortsteils Scherzenteich vorbereitet werden.
- Zur freien Landschaft nach Süden und Osten 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.

Im Ortsteil Scherzenteich soll die bestehende Bebauung durch die aufgenommenen Flächen ergänzt bzw. abgerundet werden. Die Flächen dienen zum einen der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, zum anderen zur Bereitstellung von Flächen für Nebenerwerbslandwirte und kleineres Gewerbe. Ziel ist, Einwohner im Ort zu halten und die bestehende Infrastruktur zu sichern. Gleichzeitig soll das Nebeneinander von Wohnen, Nebenerwerbslandwirtschaft und Gewerbe gestärkt werden. Hierzu bestehen im Ortsteils Scherzenteich noch Flächen, auf denen eine bauliche Entwicklung möglich erscheint. Der im Bereich „Scherzenteich“ neu aufgenommene Anteil an Wohnbauflächen wird flächengleich im Bereich „Wildenberg“ herausgenommen.

2.3.5 Ruhestein

Lage: Ruhestein

Derzeitige Darstellung: Fläche für Wald

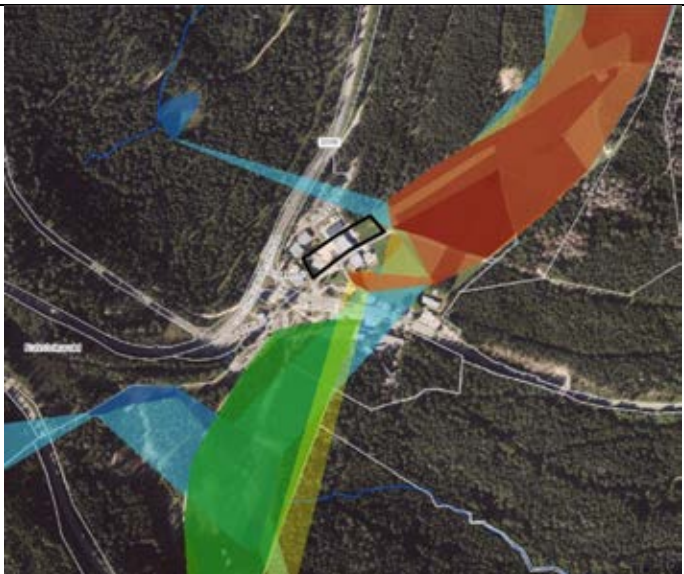
Geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Freizeit, Erholung und Tourismus“

Bestand	Planung
 Abbildung 33: Änderungsbereich „Ruhestein“, Bestand	 Abbildung 34: Änderungsbereich „Ruhestein“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Waldfläche	4.843 qm	---
Sonderbaufläche	---	4.843 qm
Gesamt	4.843 qm	4.843 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
	

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.
- Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine Waldumwandlung mit entsprechendem Waldausgleich 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 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ aufgenommen werden.

2.3.6 Sägewerk Bürk

Lage: Westlicher Bereich des Sägewerks Bürk

Derzeitige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

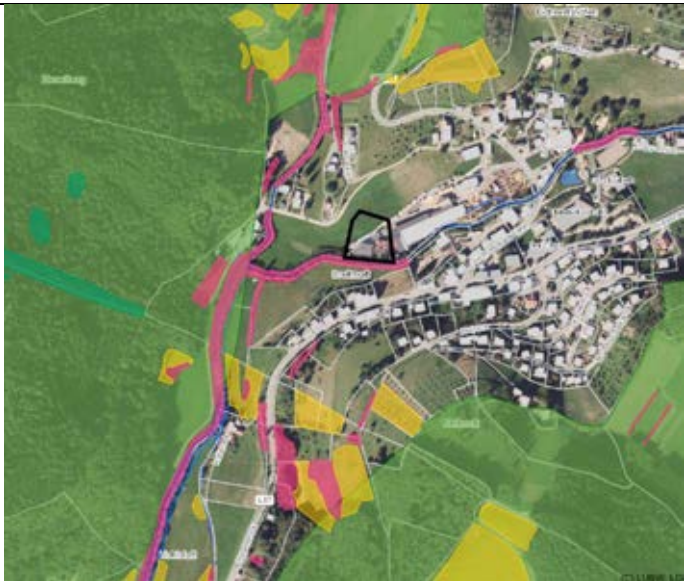
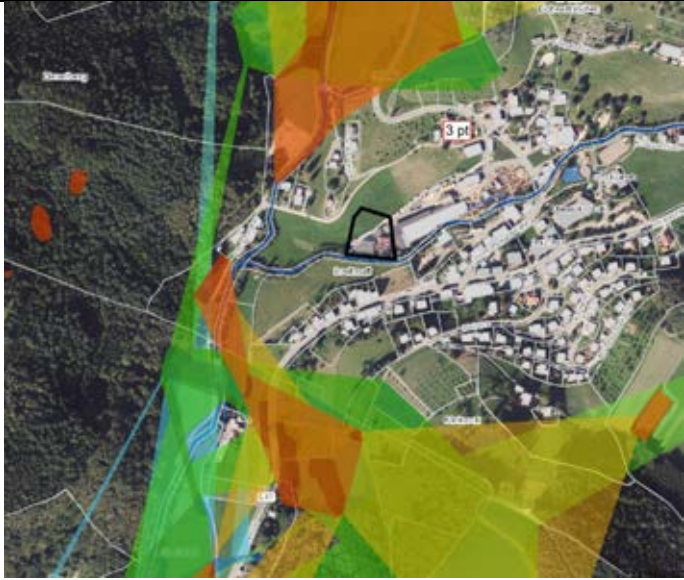
Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche

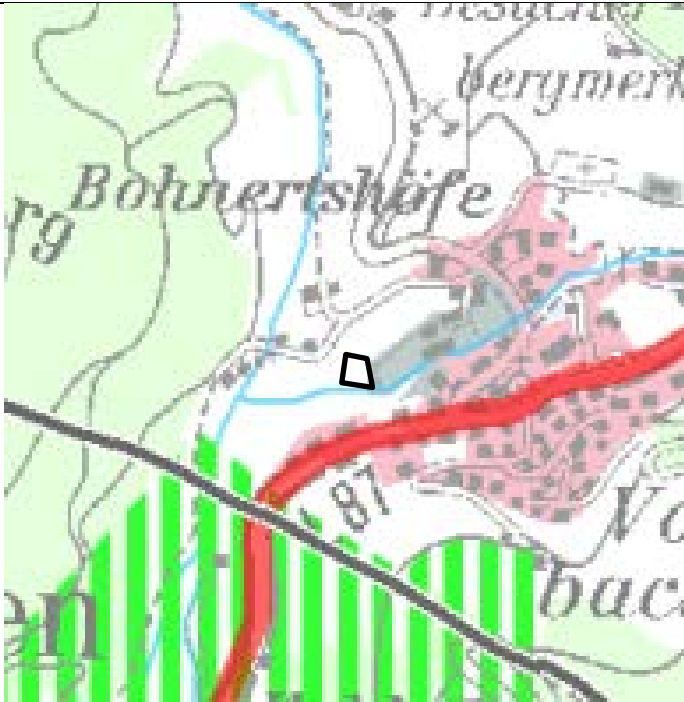
Bestand	Planung
 Abbildung 35: Änderungsbereich „Sägewerk Bürk“, Bestand	 Abbildung 36: Änderungsbereich „Sägewerk Bürk“, Planung

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	2.199 qm	---
Gewerbliche Baufläche	---	2.199 qm
Gesamt	2.199 qm	2.199 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:	---
	

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

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.

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

3. Berichtigungen

3.1 Kappelrodeck

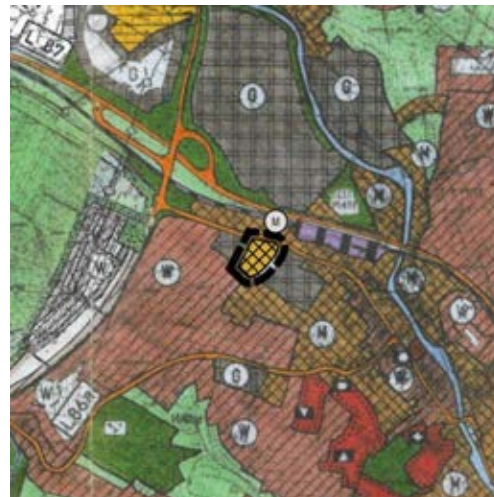
3.1.1 Eichenwäldele/Scheuerhof Erweiterung

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 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 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 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 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 _____ 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 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 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 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 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	W	M	G	Gem	S	Verkehr	Grün
Kohlmatt II			1,80 ha				
Gesamt			1,80 ha				

4.1.2 Ottenhöfen im Schwarzwald

Name	W	M	G	Gem	S	Verkehr	Grün
Köllenmatt	-1,11 ha	1,11 ha					
Höf	-2,22 ha	1,88 ha		0,17 ha		0,18 ha	0,79 ha
Lauenbach		1,24 ha	-1,36 ha				0,51 ha
Hagenbruck	0,92 ha						0,20 ha
Wolfsmatt	0,36 ha	1,10 ha					
Campingplatz Murhof	-0,78 ha				4,61 ha		
Furschenbach Süd	-0,74 ha	1,24 ha					
Günsberg	0,11 ha	0,32 ha					
Gesamt	-3,46 ha	7,27 ha	-1,36 ha		4,61 ha	0,18 ha	1,50 ha

4.1.3 Seebach

Name	W	M	G	S	Verkehr	Grün
Sondergebiet Grimmerswald				2,46 ha		
Wassertretstelle/ Scherzenteich		1,96 ha				0,29 ha
Wildenberg	-1,12 ha					
Scherzenteich		0,38 ha				
Ruhestein				0,48 ha		
Sägewerk Bürk			0,22 ha			
Gesamt	-1,12 ha	2,34 ha	0,22 ha	2,94 ha		0,29 ha

4.2 Berichtigungen

4.2.1 Kappelrodeck

Name	W	M	G	Gem	S	Verkehr	Grün
Eichenwäldle/ Scheuerhof	0,2 ha						
Lenzenbühl u. a. (Änderung Haupt- straße/ Herrenstraße)		0,4 ha					
Klaus u. a. (Ände- rung im Bereich Be- senstiel 12)	0,1 ha						
Elsasmatt u. a. (Än- derung im Bereich Lutzenstraße 10)	0,4 ha						
Elsasmatt u. a. (Än- derung im Bereich Brommer-Areal)	0,6 ha						
Elsasmatt u. a. (Än- derung im Bereich Areal Dietzel)	0,5 ha						
Gesamt	1,8 ha	0,4 ha					

4.2.2 Seebach

Name	W	M	G	Gem	S	Verkehr	Grün
Erweiterung Am Schroffen	0,1 ha						
Grimmerswald II, 1. Änderung	0,3 ha						
Hubershof/Deckerhöfe, 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 _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am _____._____._____. ortsüblich in den Amtsblättern der Gemeinden Kappelrodeck, Ottenhöfen im Schwarzwald und Seebach bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. .

Der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am _____._____._____. 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, 24.07.2023 Kr-la

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

Planverfasser