

Stand: 26.08.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-
beteiligung

Gemeindeverwaltungsverband Kappelrodeck ORTENAUKREIS

5. Änderung des Flächennutzungsplanes Kappelrodeck im Bereich „Schwend“ im Ortsteil Waldulm

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	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren (Art des Verfahrens)	3
1.4	Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Alternativenprüfung	4
1.6	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	5
2.	UMFANG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
3.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	9
4.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	9

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER TEILFORTSCHREIBUNG WINDENERGIE VOM MAI 2024 (AUSZUG).....	4
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANBEREICHES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, ABFRAGE VOM 14.07.2025; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 4: GEOLOGISCHE EINHEITEN; QUELLE: LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), ABRUF VOM 14.07.2025; EIGENE DARSTELLUNG.....	7
ABBILDUNG 5: RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS KAPPELRODECK MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	8
ABBILDUNG 6: GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS KAPPELRODECK IM BEREICH „SCHWEND“	8

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb „Benz“ umfasst neben eigenen Waldflächen auch Grünlandflächen. Ein entsprechender Maschinenpark ist vorhanden. Insgesamt wird eine Fläche von 23,3 ha bewirtschaftet. Auf dem Hof werden Schafe und Hühner gehalten.

Der Betrieb betreibt neben der Land- und Forstwirtschaft den Betriebszweig „Ferien auf dem Bauernhof“. Vorhanden sind zwei Ferienwohnungen mit je 85 Quadratmetern Fläche und jeweils sechs Betten. Daneben sind ein Hofladen mit Vor-Ort-Verzehrmöglichkeiten, eine Rasthütte, ein Bolzplatz und weitere touristische Einrichtungen vorhanden. Der Betrieb hat eine Vier-Sterne-DTV-Zertifizierung, außerdem verfügt er über die Zertifizierung „familienfreundlicher Gastgeber“ der STG. Anfang des Jahres 2025 wurde der Betrieb innerfamiliär auf die nächste Generation übertragen. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ferienhofs sind zum einen die Sicherung des Bestands, aber auch verträgliche Erweiterungen geplant. Planungsrechtlich ist der Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die beabsichtigten Bauvorhaben können nicht mehr im Außenbereich zugelassen werden. Insgesamt ist der Standort auf der Gemarkung der Gemeinde Kappelrodeck als einzigartig zu bezeichnen und für eine langfristige Entwicklung prädestiniert.

Um Entwicklungsmöglichkeiten für den Ferienhof zu schaffen, ist die Aufnahme des Planbereichs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tourismus und Landwirtschaft" erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Ferienhof zu schaffen. Zu diesem Zweck soll der Flächennutzungsplan geändert und für den vorgesehenen Planbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tourismus und Landwirtschaft" aufgenommen werden.

1.3 Verfahren (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 Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ist.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

1.4.1 Regionalplan

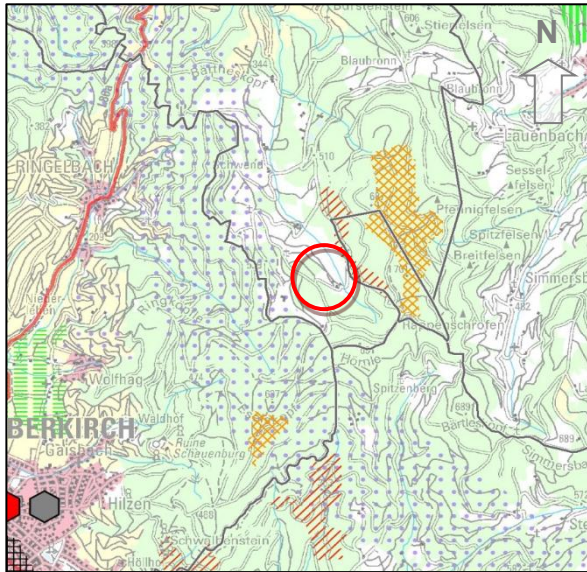


Abbildung 1: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Teilfortschreibung Windenergie vom Mai 2024 (Auszug)

Für den Änderungsbereich ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein keine zeichnerische Festlegung erfolgt.

Kappelrodeck ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Ziel dieses Raumes ist es, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Es wird ergänzend auf die besondere Eignung des Raumes zum Aufbau und Entwicklung von Naherholung und Tourismus hingewiesen. In weiteren verschiedenen Grundsätzen des Regionalplans wird auf die Bedeutung des Tourismus Bezug genommen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine abgesetzte Lage. Nach Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausrichten. Hinsichtlich der Eigenart des bestehenden Betriebs (naturnaher Familienurlaub / Ferien auf dem Bauernhof / ...) kann ein entsprechendes Sondergebiet nicht am Siedlungskörper verwirklicht werden. Die abgesetzte Lage ist gerade ein wesentliches Merkmal des geplanten Gebietes und Voraussetzung für die Weiterentwicklung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Entwicklungsmöglichkeiten für einen bestehenden Ferienhof erreicht und hierdurch langfristig auch der land- und forstwirtschaftliche Betrieb gesichert werden. Nur mit einem langfristigen Bestand dieses Betriebs und der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann die Offenhaltung der Landschaft erreicht werden.

Etwa 500 m östlich des Planbereichs ist im zweiten Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplanes, für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Flächennutzungsplans noch kein Offenlagebeschluss erfolgt ist, die Festlegung eines Vorranggebietes für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen vorgesehen. Im zweiten Offenlageverfahren ist in der Teilfortschreibung des Regionalplans, falls erforderlich, die Festlegung eines Vorranggebiets für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht demnach den Zielen der Raumordnung zur Förderung des Tourismus.

1.5 Alternativenprüfung

Vorgesehen sind die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Ferienhofes. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, steht ein alternativer Standort nicht zur Verfügung.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb im Zusammenspiel zwischen der landwirtschaftlichen und touristischen Nutzung einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der die Vorbergzone prägenden Kulturlandschaft mit ihrem typischen Wechsel von Wald- und Freiflächen leistet.

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich befindet sich auf der Schwend und liegt zwischen Kappelrodeck und Oberkirch.

1.6.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der Planbereich ist durch den Ferienhof Schwend mit seinen Nebenanlagen und Nebengebäuden bebaut. Die bisherigen baulichen Anlagen wurden als landwirtschaftlicher Betrieb mit untergeordneter touristischer Nutzung nach § 35 BauGB als Außenbereichsvorhaben genehmigt. Zunehmend verschiebt sich jedoch, auch bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, das Nutzungsverhältnis mehr in Richtung Tourismus, so dass die Privilegierung für künftige Entwicklungen an ihre Grenzen stößt.

Neben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung hat sich der Betrieb hierbei als Erholungsstandort in den letzten Jahrzehnten etablieren können. Durch überwiegend Kurz- und Wochenendtouristen sowie Familienurlaube in der Natur zeichnet sich der Standort aus.

1.6.3 Schutzgebiete

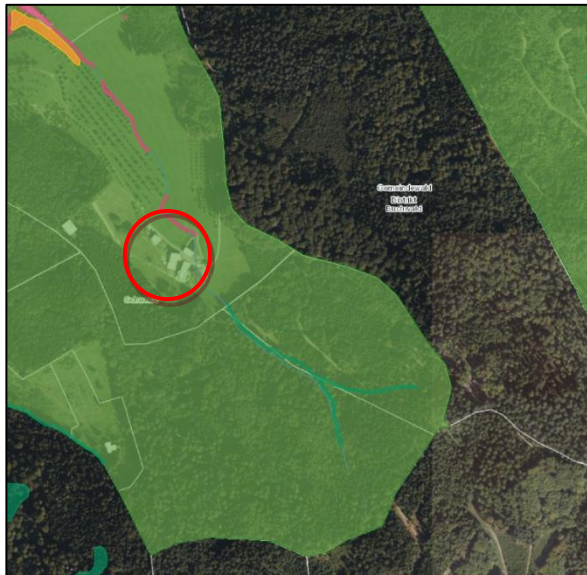


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, Abfrage vom 14.07.2025; eigene Darstellung

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Acher-tal“. Die Möglichkeit für Erlaubnisse innerhalb der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) eröffnet die Möglichkeit einer Zulässigkeit einer Planung auch innerhalb des Schutzgebiets. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle nicht ausgeschlossen und wird entsprechend vorgesehen.

Nördlich des bestehenden Ferienhofs befindet sich entlang des Fautenbachs ein Biotop.

Der Planbereich unterliegt aktuell keinen weiteren Schutzkategorien. Er ist weder als Naturschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Streuobstbestände, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Planbereich.

Der Planbereich befindet sich auch außerhalb des Biotopverbundes. Ein Wildtierkorridor ist nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.6.4 Artenschutz

Für den Planbereich wird eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse werden noch ergänzt.

1.6.5 Waldflächen

Im Planbereich befinden sich keine Waldflächen. Nach Süden und Westen schließt Wald an.

1.6.6 Gewässer

Direkt nördlich des Planbereichs verläuft der Fautenbach, der etwa 500 m oberhalb des Ferienhofs seinen Ursprung hat. Entlang des Fautenbachs ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen gesetzlich festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Für den Planbereich ist kein Überschwemmungsgebiet kartiert.

1.6.7 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über die Straße Schwend an den Ortsteil Waldulm angeschlossen. Die Strecke nach Waldulm beträgt etwa 5 km.

1.6.8 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist an die Stromversorgung der Gemeinde Kappelrodeck angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine eigene Quelle. Für die Schmutzwasserbeseitigung besteht eine eigene Kläranlage.

1.6.9 Bodenverhältnisse, Altlasten

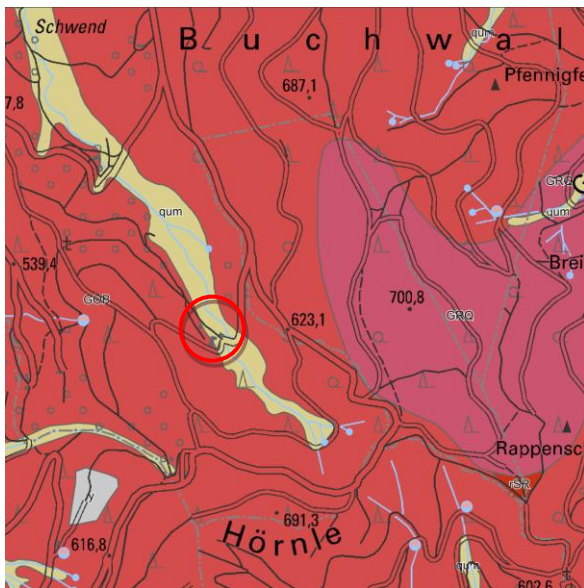


Abbildung 4: Geologische Einheiten; Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), Abruf vom 14.07.2025; eigene Darstellung

Der Planbereich befindet sich nach der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) entlang des Fautenbachs innerhalb der Verwitterungs-/Umlagerungsbildung (qum) und angrenzend im Bereich des Oberkirch-Granit (GOB).

Der Planbereich liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Im Planbereich sind keine Bodenbelastungen bekannt. Informationen über Blindgänger oder Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

1.6.10 Denkmale

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmale bekannt.

1.6.11 Emissionen, Immissionen

Im Planbereich bestehen keine Immissionen, die der Darstellung als Sonderbaufläche entgegenstehen.

1.6.12 Topographie

Der Planbereich befindet sich in der Halbhöhenlage des westlichen Schwarzwalds auf einer Höhe von etwa 570 m+NN – 580 m+NN.

2. Umfang der Änderungen des Flächennutzungsplanes

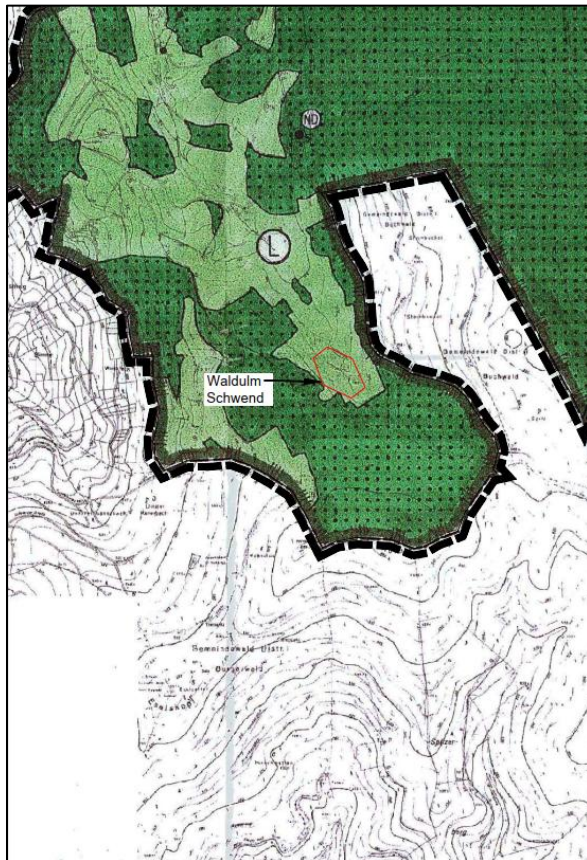


Abbildung 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck mit Eintragung des Änderungsbereiches

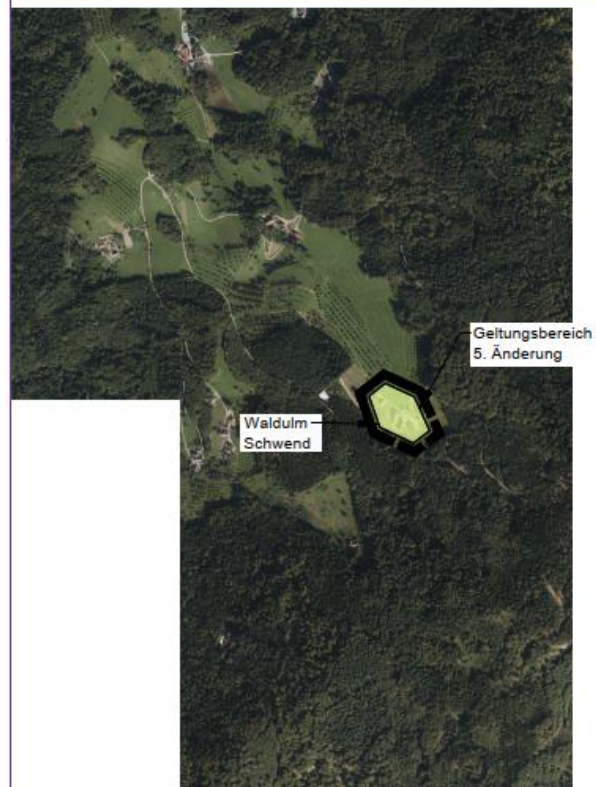


Abbildung 6: Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck im Bereich „Schwend“

Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tourismus und Landwirtschaft".

Im Planbereich hat sich in den vergangenen Jahren aus der Landwirtschaft heraus ein Ferienhof entwickelt. Dieser Ferienhof mit dem Angebot eines naturnahen Familienurlaubs bzw. Ferien auf dem Bauernhof ist an die bestehende, vom Siedlungskörper abgesetzte Lage und an den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gebunden. Ein wesentliches Merkmal stellt hierbei gerade der Standort inmitten der Natur ohne störende Einflüsse dar. War der Tourismus anfangs nur ein sehr untergeordneter Bestandteil des Betriebs, entwickelt sich dieser mehr und mehr zur tragenden Säule. Nunmehr besteht die Absicht, dieses touristische Angebot zu erweitern. Insbesondere sollen Wohnmobilstellplätze am Hof ermöglicht und zwei weitere Ferienwohnungen errichtet werden. Darüber hinaus besteht das Ziel, den bestehenden Stall als Spielscheune umzubauen und hierdurch das familiengerechte Angebot zu erweitern. Aktuell wird bereits das Angebot genutzt, auf dem Gelände freie Trauungen durchzuführen. Dieses Angebot soll ausgeweitet werden.

Ziel ist es, den Standort weiter zu bekräftigen und den Feriengästen einen modernen, naturverträglichen und familienfreundlichen Erholungsort im Schwarzwald bieten zu können, und hierdurch das wichtige Standbein des Betriebes, den Tourismus, zu stärken. Durch diese Entwicklung soll auch der land- und forstwirtschaftliche Betrieb gesichert werden, da die Mischung aus Bauernhof und Tourismus die Grundlage des Ferienhofs darstellt.

3. Städtebauliche Kennwerte

Flächennutzung	Bestand	Planung
Flächen für die Landwirtschaft	14.052 qm	0 qm
Sonderbaufläche "Tourismus und Landwirtschaft"	0 qm	14.052 qm
Gesamt	14.052 qm	14.052 qm

4. Aufstellungsverfahren

Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck hat am 18.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schwend“ in Kappelrodeck 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 Veröffentlichung im Internet 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 Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung im Internet des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung erfolgte mit Schreiben vom _____._____._____..

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck erfolgte am _____._____._____..

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands 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 Gemeindeverwaltungsverbands
Kappelrodeck

Lauf, 26.08.2025 Kr-Ia



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

Planverfasser