

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Nutzung des Planungsgebiets	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Nutzungskonzept	6
2.2	Erschließung	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.3.1	Löschwasser	9
2.3.2	Niederschlagswasser	10
2.4	Waldabstand	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.5	Verkehrsflächen	13
3.6	Garagen, Carports und Nebenanlagen	13
3.7	Private Grünfläche	13
3.8	Grünordnerische Maßnahmen	13
3.9	Anpflanzungen und Pflanzbindungen	14
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3.11	Lärmschutz	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
4.1	Dächer	15
4.2	Grundstücksgestaltung	15
4.3	Einfriedungen und Mauern	16
4.4	Werbeanlagen	16
5	UMWELTBERICHT	16
6	BODENORDNUNG	17
7	KOSTEN	17
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Furtwangen ist als Erholungsort und aufgrund ihrer naturräumlichen Lage im Naturpark Südschwarzwald ein reizvolles Urlaubsgebiet, das deutlich touristisch geprägt ist. Seit dem Jahr 2003 ist im Tourismussektor eine signifikante Zunahme des Marktanteils der Campingwirtschaft in Deutschland zu verzeichnen. Als Gründe hierfür werden u. a. der Jahrhundertsommer im Jahr 2003, die Fußball-Weltmeisterschaft im Jahr 2006, die Finanzkrise im Jahr 2009 und vor allem die Corona-Pandemie angeführt. Der Campingurlaub hat sich dabei aufgrund der damit verbundenen Flexibilität und Unabhängigkeit als besonders beliebte Alternative zu anderen Reisearten erwiesen. Diese Entwicklung lässt sich auch anhand der wachsenden Anzahl an Campingplätzen im Schwarzwald-Baar-Kreis nachvollziehen. Während es im Jahr 2013 lediglich zehn Campingplätze gab, waren es im Jahr 2023 bereits 18 Plätze.

Der Ursprung des Campingplatzes „Zum Wilden Michel“ im Ortsteil Linach ist der heute noch bestehende Michelhof westlich der Linachtalsperre. Bereits in den 1950er Jahren wurde der als landwirtschaftlicher Betrieb geführte Michelhof durch einen Zeltplatz ergänzt, der vor allem als schulgängender Lernort (Schullandheim) fungierte. Diese Transformation vom landwirtschaftlichen Betrieb zum Campingplatz zeigt, wie sich ein Ort im Laufe der Zeit anpasst und weiterentwickelt, um den Bedürfnissen und Trends der Gesellschaft gerecht zu werden.

Der Aufwärtstrend des Campingurlaubs zeigt sich auch in der Kapazitätsauslastung des Campingplatzes „Zum Wilden Michel“, da die zur Verfügung stehenden Flächen mittlerweile ausgeschöpft sind. Eine Verdichtung der Bestandsflächen ist allerdings nicht mit dem Grundkonzept des naturnahen Campings zu vereinbaren, sodass eine Erweiterung erforderlich wird. Die Betreiberfamilie ist daher mit entsprechenden Entwicklungsplänen an die Stadt Furtwangen herangetreten. Neben einer Erweiterung des Angebots an Stellplätzen für Wohnwagen und Wohnmobile ist die Schaffung alternativer Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen. Hierzu zählen beispielsweise Dachzelte, eine Jurte oder ein Bubble-Tent. Im Rahmen der Erweiterung sollen zudem zusätzliche Plätze für Dauer-camper geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Veranstaltungsflächen für Freizeitveranstaltungen wie Konzerte und Märkte, Spiel- und Aufenthaltsbereiche gesichert werden. Die im Michelhof bestehende Gaststätte wird als Gastronomiebetrieb fortgeführt und beinhaltet neben der Rezeption auch Ferienwohnungen und Wohnräume für die Betreiberfamilie. Für die Gäste des Campingplatzes, der Gastronomie und der verschiedenen Freizeitveranstaltungen, sollen zudem geeignete Parkmöglichkeiten hergestellt werden.

Die Stadt Furtwangen befürwortet die vorgelegten Erweiterungspläne der Betreiberfamilie und möchte den Campingplatz vor Ort nachhaltig sichern. Um den Tourismus in der Region zu erhalten, unterstützt sie die geplante Entwicklung. Planungsrechtlich liegt der gesamte Campingplatz allerdings im Außenbereich. Zur Sicherung des Bestands und als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterungspläne muss daher Baurecht geschaffen werden. Zur Sicherung des Bestands und als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterungspläne soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

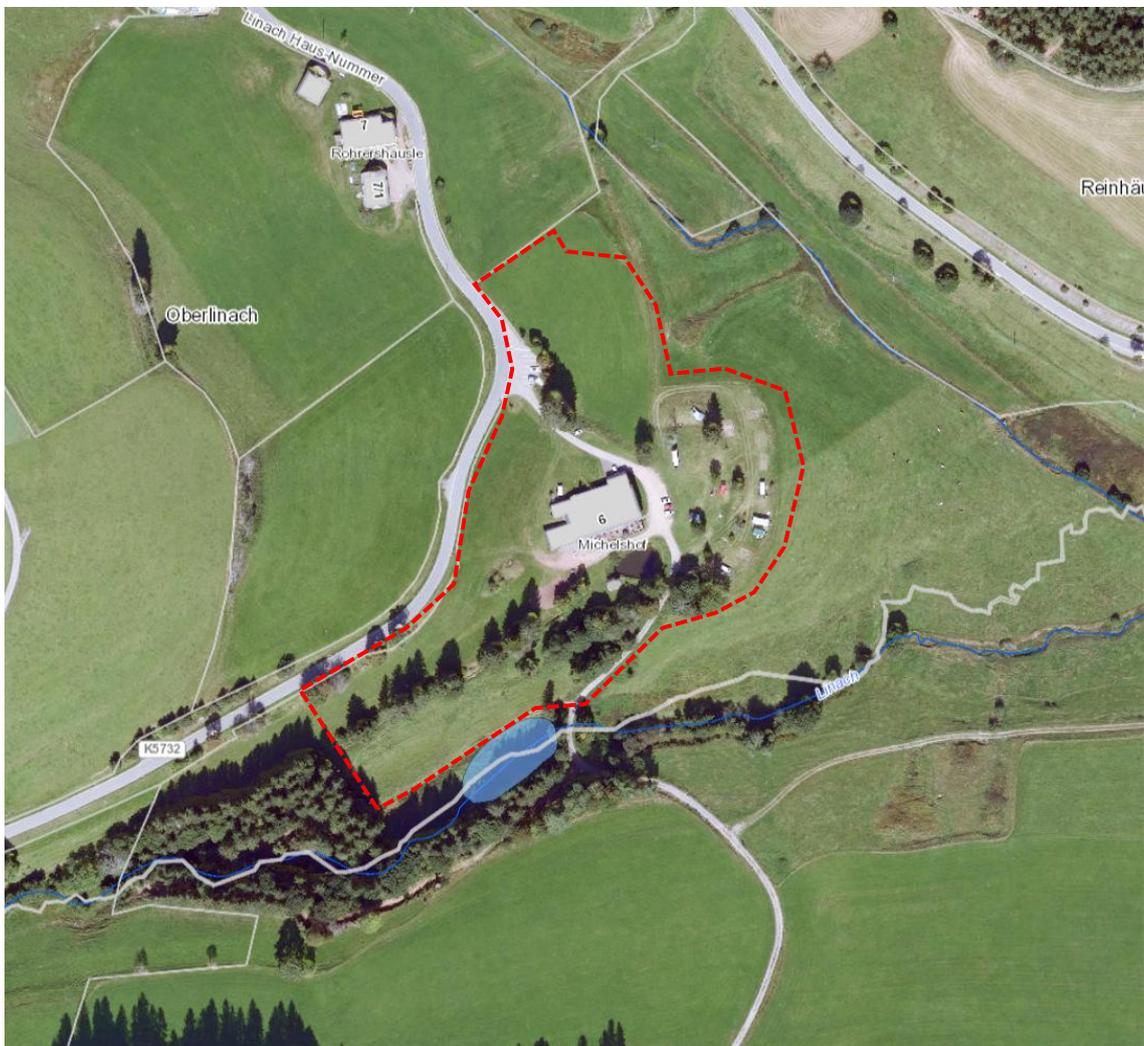
Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung und Erhalt des Campingplatzes
- Schaffung von Spielräumen zur Erweiterung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur und Bebauung
- Ausbau und Diversifizierung des Übernachtungsangebots
- Schutz des Landschaftsbilds

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Furtwangen-Gütenbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen punktuell geändert werden. Dies erfolgt im Rahmen der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Furtwangen-Gütenbach.

1.2 Lage und Nutzung des Planungsgebiets

Das ca. 2,57 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Kernstadt Furtwangen im Ortsteil Linach. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die Linach und einen kleinen Weiher sowie Gehölzbestände, die sich im Südwesten zu einer kleinen Waldfläche ausweiten begrenzt. Im Nordwesten befindet sich die K 5732, über die auch die Erschließung des Campingplatzes erfolgt.



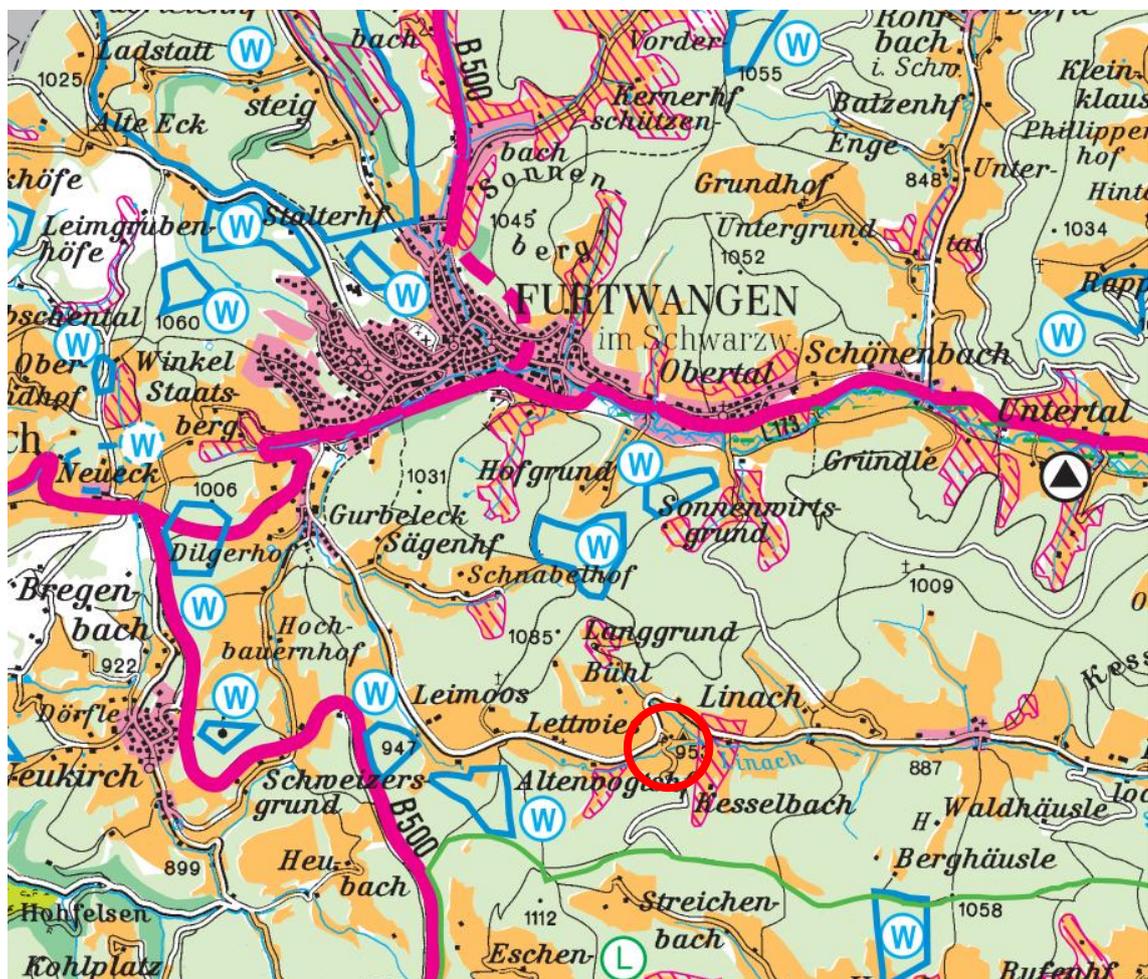
Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt, o. M.) | Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Zugriff 24-07-04)

Bis auf die geplanten Erweiterungsflächen nördlich des Bestandsgebäudes, wird das gesamte Plangebiet bereits heute als Campingplatz und für verschiedene Freizeitveranstaltungen genutzt. Die Campinganlage mit den bereits vorhandenen Stellplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile und Camper befindet sich östlichen des Michelhofs. Die Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen erstrecken sich vor allem über den südwestlichen Teil des Plangebiets und umfassen das bestehende Gebäude mit Terrasse sowie den

angrenzenden (Lösch-)Teich mit Kapelle, Grillplatz, Spielplatz und Wiesenflächen, die als Zeltwiese und als Veranstaltungsflächen für die verschiedenen Freizeitangebote dienen. Die Pkw-Stellplätze für die Campinggäste sowie für die Gäste der Gastronomie befinden sich momentan noch vor allem bei der Einfahrt zum Campingplatz sowie nördlich und östlich angrenzend an das Bestandsgebäude. Die Flächen westlich des Bestandsgebäudes hingegen dienen momentan vor allem als temporäre Stellplätze bei größeren Freizeitveranstaltungen und Lagerflächen. Die geplanten Erweiterungsflächen im Norden hingegen sind derzeit noch landwirtschaftlich genutztes Grünland.

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stellt für den Planungsraum landwirtschaftliche Flächen (Grenz- und Untergrenzflur) dar. Östlich und westlich davon befinden sich zwei Biotope, die das Plangebiet allerdings nicht tangieren. Freiraumschützende regionalplanerische Belange, wie ein Regionaler Grünzug oder eine Grünzäsur, sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg mit Plangebietslage (rot umrandet, o. M.) | Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003)

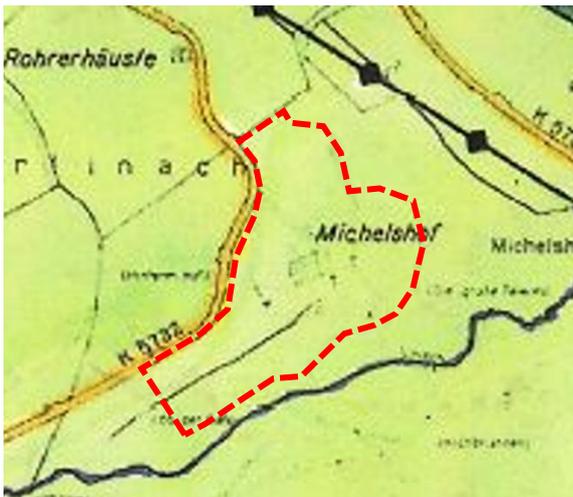
Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg definiert zudem touristische Zentren, zu denen auch die Stadt Furtwangen gehört. Diese sollen „so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotenzial der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann“ (Plansatz 2.6, S. 10). Die regionalplanerische Definition als touristisches Zentrum bedeutet u. a., den wichtigen Wirtschaftszweig des Tourismus zu fördern, indem beispielsweise die

hierfür erforderlichen baulichen Entwicklungsflächen bereitgestellt werden. Als eine mögliche Maßnahme wird in diesem Zusammenhang explizit die Anlage von Campingplätzen genannt.

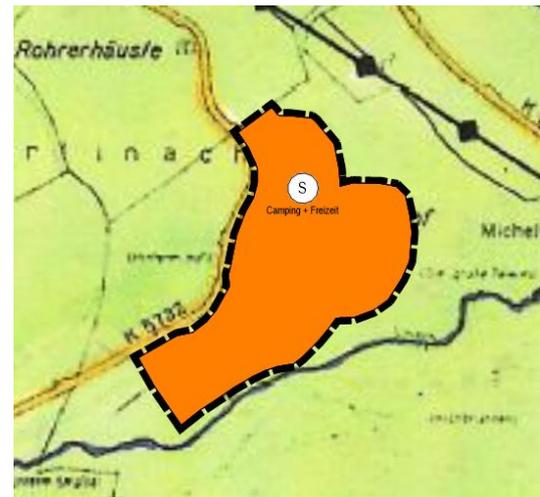
Die Ziele und Darstellungen des Regionalplanes 2003 finden auch Anwendung im Regionalen Entwicklungskonzept „Perspektive 2030“ für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, welches auf den Schwerpunkt Tourismus genauer eingeht. In diesem Kontext wird insbesondere auf das konkrete Ziel einer Aufenthaltsverlängerung in der Region sowie der Schaffung neuer Angebote im Bereich Gesundheitstourismus verwiesen. Diese Ziele sind konsistent mit den Entwicklungszielen der Betreiberfamilie des Campingplatzes „Zum Wilden Michel“ im Sinne eines naturverbundenen Campingbetriebs.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach stellt die betroffene Fläche landwirtschaftliche Fläche dar. Damit der Bebauungsplan „Linach-Michelhof“ vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Camping + Freizeit“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (o. M.)



Ausschnitt aus dem FNP mit der geplanten Darstellung der 2. Änderung im Vorentwurf (o. M.)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB aufgestellt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

_____._____

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Linach-Michelhof“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB mit Scoping.

_____._____ -

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.

_____._____

Anschreiben
vom _____._____._____
mit Frist bis
_____._____._____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Scoping

_____._____._____

Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Linach-Michelhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

_____._____._____ bis
_____._____._____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom _____._____._____
mit Frist bis
_____._____._____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, trifft eine Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Linach-Michelhof“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Furtwangen-Gütenbach im zweistufigen Regelverfahren. Die VVG hat den Aufstellungsbeschluss am 28.01.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom _____._____._____ bis _____._____._____ durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat die VVG am _____._____._____ gefasst. Die Offenlage wurde vom _____._____._____ bis _____._____._____ durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am _____._____._____ gefasst.

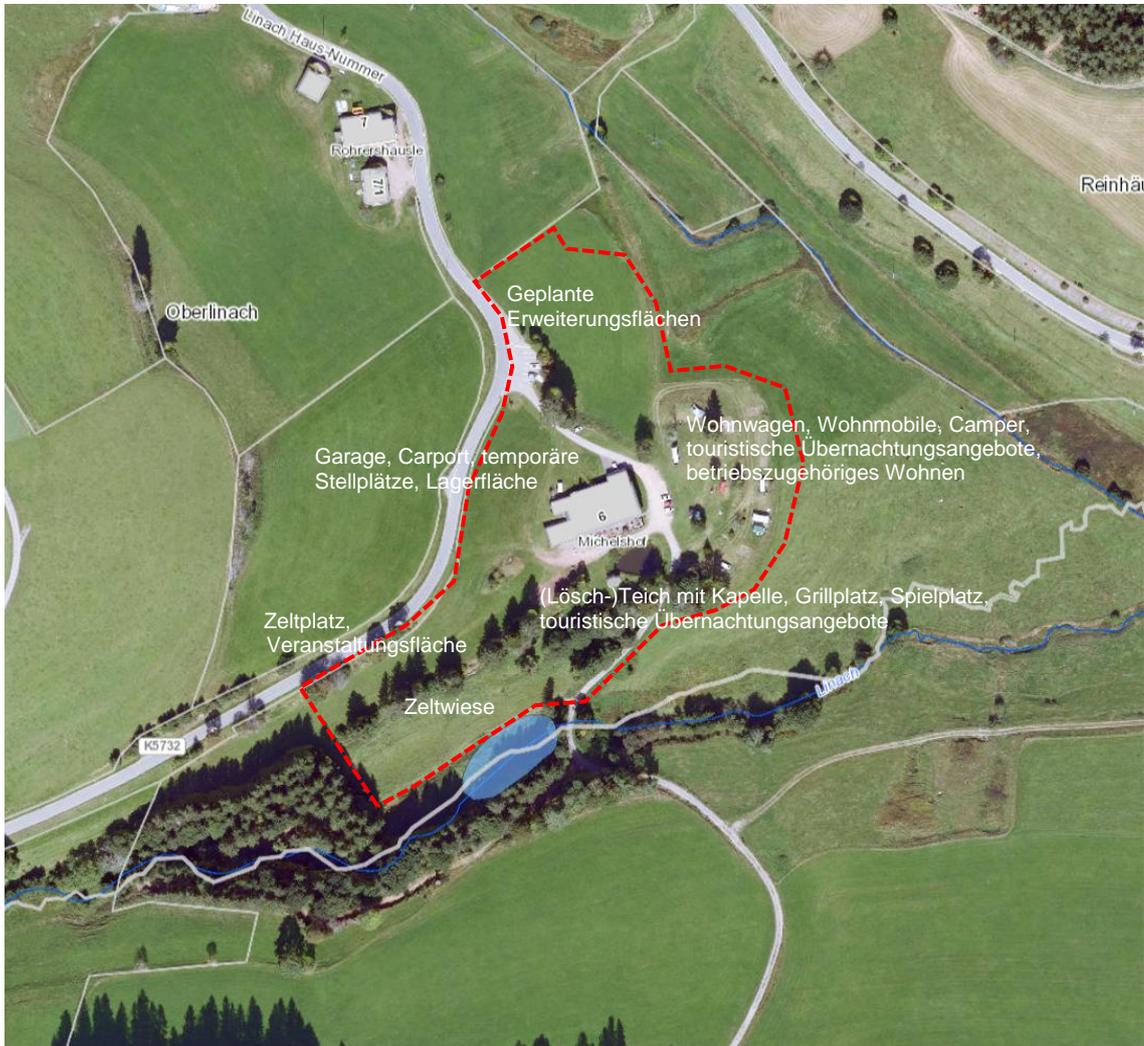
2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Nutzungskonzept

Das Ziel der Planungen besteht in der langfristigen Sicherung der Entwicklung des Plangebiets, gemäß dem von der Familie erarbeiteten Betriebskonzept. Dies soll gewährleisten, dass der naturnahe Charakter des Campingplatzes erhalten bleibt, während der Betrieb hinsichtlich des Trends hin zum Campingtourismus nachhaltig wachsen kann.

Bis auf die geplanten Erweiterungsflächen nördlich des Bestandsgebäudes, wird das gesamte Plangebiet bereits heute als Campingplatz und für verschiedene Freizeitveranstaltungen genutzt. Die Campinganlage mit den bereits vorhandenen Stellplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile und Camper befindet sich östlichen des Michelhofs. Die Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen erstrecken sich vor allem über den südwestlichen Teil des Plangebiets und umfassen das bestehende Gebäude mit Terrasse sowie den angrenzenden (Lösch-)Teich mit Kapelle, Grillplatz, Spielplatz und Wiesenflächen, die als Zeltwiese und als Veranstaltungsflächen für die verschiedenen Freizeitangebote dienen. Die Pkw-Stellplätze für die Campinggäste sowie für die Gäste der Gastronomie befinden sich momentan noch vor allem bei der Einfahrt zum Campingplatz sowie nördlich und östlich angrenzend an das Bestandsgebäude. Die Flächen westlich des Be-

standsgebäudes hingegen dienen momentan vor allem als temporäre Stellplätze bei größeren Freizeitveranstaltungen und Lagerflächen. Die geplanten Erweiterungsflächen im Norden hingegen sind derzeit noch landwirtschaftlich genutztes Grünland.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt, o. M.) sowie den aktuellen und geplanten Nutzungszonen | Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Zugriff 24-07-04)

Derzeit können auf dem Areal 30 Camper untergebracht werden, wobei 20 Stellplätze für Durchgangscamper und 10 Stellplätze für Dauercamper genutzt werden. Geplant ist eine moderate Erweiterung durch die Errichtung von insgesamt 16 weiteren Standflächen. Zusätzlich zu den klassischen Übernachtungsangeboten ist vorgesehen, die alternativen Schlafmöglichkeiten moderat auszubauen. Derzeit befinden sich auf dem Gelände drei Dachzelte, eine Jurte und ein sogenanntes Bubble Tent. Die Anzahl der Dachzeltstandorte könnte auf maximal fünf erhöht und um bis zu sieben Holzzelte oder ähnliche Unterkünfte ergänzt werden. Umgerechnet auf die zulässige Bettenzahl in allen Bereichen – das heißt, durchschnittlich zwei Betten pro Wohnwagen plus Zeltbereich, Ferienwohnungen und sonstige Übernachtungsmöglichkeiten – wird diese von derzeit 163 auf künftig 205 Betten leicht ansteigen. Hinzu kommen die Wohnungen für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die sich überwiegend innerhalb des Bestandsgebäudes befinden. Hier ist auch die Gastronomie mit 75 Stühlen im Innenbereich und 80 Stühlen auf der Terrasse angesiedelt. Neu entstehen soll ein Parkplatz mit insgesamt ca. 66 Pkw-Stellplätzen entstehen, der sowohl von den Campinggästen als auch den Besucherinnen und Besuchern der Gastronomie und der Freizeitveranstaltungen genutzt werden kann. Derzeit finden

pro Jahr etwa sechs Festivals, zehn Hochzeiten und zehn Geburtstage sowie rund 30 kleinere und mittlere Veranstaltungen mit durchschnittlich 100 Gästen und maximal 600 Personen statt. Die Anzahl der Veranstaltungen bleibt künftig unverändert. Durch das erweiterte Stellplatzangebot kann die Kapazität für größere Festivals jedoch auf maximal 800 Personen erhöht werden. Der Großteil der Gäste reist mit dem privaten Pkw oder Kleinbussen an, gefolgt von Rad- und Motorradfahrern sowie gelegentlich Wanderern. Die Saison läuft von Ostern bis September. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die für die erwähnten Entwicklungspläne nötige Infrastruktur bereits besteht. Hierzu zählen u. a. die Frei- und Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und das gastronomische Angebot. Es bedarf lediglich der Errichtung eines zusätzlichen Sanitärgebäudes. Vom Büro Weisshaupt Landschaftsarchitektur aus Donaueschingen wurde eine Konzeption für den Campingplatz vorgelegt, für die der Bebauungsplan eine Genehmigungsgrundlage bieten soll. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan erforderliche Entwicklungsspielräume eröffnen.



Vorentwurf vom Büro Weisshaupt Landschaftsarchitektur (Stand 08/2023 | o. M.)

Von zentraler Bedeutung ist dabei der Erhalt des naturnahen Charakters des Campingplatzes, der auch in den Erweiterungsflächen erkennbar sein soll und demnach lediglich ein moderates Wachstum des Betriebs erlaubt.

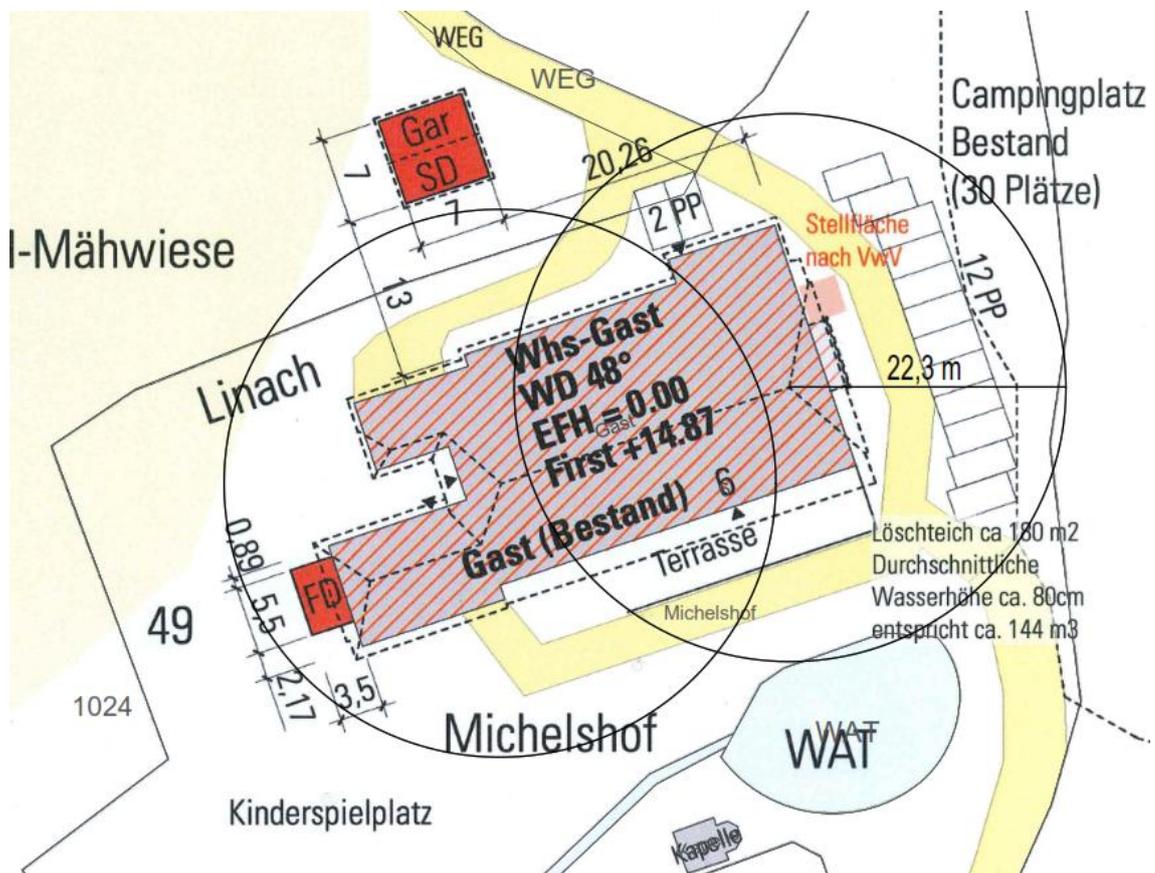
2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die K5732 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt wie heute auch über die private Verkehrsfläche am nördlichen Ende des Campingplatzes. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass entlang der Kreisstraße grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 15 Metern besteht. Eine Abweichung von diesem Abstand kann jedoch in Betracht gezogen werden, sofern eine Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten keine erhöhte Gefährdung ergibt. So könnte beispielsweise angesichts des Kurvenbereichs die Installation von Schutzplanken eine sinnvolle Maßnahme sein, insbesondere wenn Baumpflanzungen entlang der Straße vorgesehen sind. Eine enge Abstimmung der Planung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis ist erforderlich.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Löschwasser

Nach Prüfung des Sachverhalts durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis unter der Bezugnahme des § 38 LBO als „Sonderbau“ bzw. auch der Campingplatzverordnung ist die notwendige Löschwassermenge mit $48\text{m}^3/\text{h}$ über eine Stunde anzusetzen, was zu einer Größe des Löschwasserteichs von 144m^3 führt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Entnahmestelle nach DIN außerhalb des Trümmerschattens realisiert werden kann und ein Erreichen dieser über den Campingplatz möglich ist. Die nachfolgende Skizze zeigt, dass dieser Voraussetzung vollumfänglich nachgekommen werden kann.



Darstellung des Trümmerschattens gemäß der Formel „FH +14,87 x 1,5 = 22,3 m“ (schwarzer Kreis | o. M.)

Die Löschwasserversorgung des Campingplatzes kann demnach durch den vorhandenen Löschwasserteich mit einer Größe von rund 180 m² sichergestellt werden.

2.3.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird – wie bisher auch – auf dem Gelände selbst versickert. Dies ist möglich, da nur ein untergeordneter Anteil der Gesamtfläche versiegelt ist. Hierzu zählt u. a. die bereits heute asphaltierte Zufahrt, das Bestandsgebäude mit den umliegenden Terrassen sowie die geplante Errichtung eines weiteren Sanitärgebäudes sowie einer Garage. Der überwiegende Teil besteht aus wassergebundenen Decken wie Rasengittersteinen oder Rasenpflaster, die eine natürliche Versickerung ermöglichen oder ist gänzlich naturbelassen. Daher ist die Errichtung einer separaten Versickerungsanlage nicht erforderlich.

Ein unkontrolliertes Abfließen des Niederschlagswassers ist nicht zu erwarten. Die bestehende Terrassierung sowie die geplante Modellierung der Erweiterungsflächen gewährleisten trotz der vorhandenen Topografie eine gezielte Ableitung und Versickerung. Zudem nimmt die Linach eventuelles Restabflusswasser auf, zumal ihr Wasserstand durch die Staumauer reguliert wird. Aus diesem Grund besteht trotz der unmittelbaren Nähe zum natürlichen Gewässer auch keine Hochwassergefährdung für das Plangebiet.

2.4 Waldabstand

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Wald. Ein Waldgebiet grenzt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an. Gemäß § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäude einzuhalten. Die vorliegende Planung stellt sicher, dass sich in der Nähe dieses Waldes keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten befinden. Dennoch ist zur Wahrung der Sicherheit von Leib und Leben ein angemessener Abstand zum Waldrand erforderlich. Um das Risiko möglicher Gefahren zu minimieren, verpflichtet sich der Vorhabenträger, der zugleich Eigentümer des angrenzenden Waldes ist, einen gestuften Waldrand mit Hecken und kleinkronigen Bäumen herzustellen und diesen in einer niederwaldartigen Bewirtschaftungsform zu pflegen. Mit diesen Maßnahmen wird der 30 m-Mindestabstand gewahrt. Die Flächen verbleiben weiterhin im Waldverband. Die Bewirtschaftung des Waldrandes wird mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Eigentümer und Gemeinde vorbereitet und durch die Aufnahme einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Sondergebiete SO1 „Camping“, SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ und SO3 „Zeltplatz + Freizeit“ festgesetzt, um die geplante Nutzung planungsrechtlich abzubilden.

Das SO1 „Camping“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes sowie von Wohnnutzungen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Vorrangig werden Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte zugelassen. Um den Betreibern einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird die Anzahl der Standplätze im Bebauungsplan nicht begrenzt. Allerdings dürfen maximal 12 Parzellen an einen nicht wechselnden Personenkreis (Dauercamper) vergeben werden. Zur Erweiterung des Angebots an verschiedenen Ferienunterkünften sind bis zu neun freistehende

Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m und einer Grundfläche von höchstens 25 m² (z. B. Jurten, Bubble Tents, Holzzelte) für einen wechselnden Personenkreis zulässig. Zusätzlich können bis zu vier Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen errichtet werden. Diese sind erforderlich, da das bestehende Hofgebäude nicht alle notwendigen Nutzungen – darunter Wohnungen, Ferienunterkünfte, Rezeption, Aufenthaltsräume, Sanitäranlagen und Gastronomie – vollständig aufnehmen kann. Die neu errichteten Gebäude müssen jedoch hinsichtlich Grundfläche und Baumasse dem Campingplatz untergeordnet bleiben, um die Zweckbestimmung des Gebiets zu wahren.

Das SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ dient der Unterbringung touristischer und gastronomischer Nutzungen des Campingplatzes sowie der Unterbringung von Wohnnutzungen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Zugelassen sind daher Schank- und Speisewirtschaften sowie weitere gastronomische Einrichtungen, die insbesondere der Versorgung der Campinggäste dienen. Zudem sind Ferienwohnungen sowie Betriebe, Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis zulässig, um das touristische Angebot zu erweitern. Des Weiteren sind auch im SO2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen erlaubt – jedoch ohne zahlenmäßige Beschränkung, damit der Wohnraumbedarf möglichst weitgehend innerhalb des Bestandsgebäudes gedeckt werden kann. Ergänzend sind Anlagen, Einrichtungen und Räume für Sport, Freizeitgestaltung, Wellness und Erholung zulässig. Diese sollen allen Gästen gemeinschaftlich zur Verfügung stehen. Darüber hinaus können Räumlichkeiten für private Veranstaltungen (z. B. Betriebsfeiern, Hochzeiten, Geburtstage, Vorträge) errichtet werden, um das Angebot des Campingplatzes weiter zu diversifizieren.

Das SO3 „Zeltplatz + Freizeit“ dient der Unterbringung eines Zeltplatzes sowie der Schaffung von Veranstaltungsflächen. Die Fläche ist multifunktional nutzbar: Einerseits sind Stellplätze für Zelte für einen wechselnden Personenkreis vorgesehen, andererseits können dort Musik-, Theater-, Zirkus- und Festveranstaltungen stattfinden. Hierfür sind auch temporäre Bauten wie Festzelte, Bühnen, Essensstände und mobile Sanitäranlagen (z. B. Toilettenwagen) zulässig.

In allen Sondergebieten sind betriebsdienliche Anlagen und Räume zulässig, die für den reibungslosen Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Dazu zählen unter anderem Sanitärhäuser, Rezeptionen, Büroräume sowie Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Wegweiser, Stellplätze mit Zufahrten, Frei- und Lagerflächen. Ebenso erlaubt sind Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets sowie zur Freizeitgestaltung vor Ort, beispielsweise Kinderspielplätze oder Grillstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) definiert.

Im SO1 „Camping“ ist die zulässige Grundfläche (GR) auf 2.000 m² begrenzt. Damit wird die Errichtung von Hauptgebäuden z. B. für die Wohnnutzung, das Sanitärgebäude oder die touristischen Übernachtungsmöglichkeiten ermöglicht. Um weitere betriebsbedingte Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Versiegelungsgrad zu beschränken, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 9.000 m² überschritten werden. Im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ wird die zulässige Grundfläche auf 1.500 m² begrenzt. Diese darf bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.500 m² überschritten werden. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten wird den Betreibern des Campingplatzes

eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von unterschiedlichen Camping-Angeboten, Nebeneinrichtungen und Wegeverbindungen zugesichert. Allerdings können die wasserdurchlässigen Flächen, zu denen auch alle Standplätze, Wege und Stellplatzflächen gehören, die einen Großteil des Plangebiets ausmachen, anteilig berechnet werden. Dies entspricht dem naturnahen Konzept und dem heutigen Charakter des Campingplatzes.

Im SO3 „Zeltplatz + Freizeit“ wird als Grundflächenzahl (GRZ) ein Wert von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf somit bis zum Orientierungswert von 0,45 gemäß BauNVO überschritten werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Fläche weiterhin als Zeltplatz und als Veranstaltungsfläche genutzt werden kann und dennoch ein Großteil unbefestigt bleibt.

Im SO1 „Camping“ und SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässigen Hauptgebäude wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Gebäudehöhe (GH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der Bestandsituation. Das Ziel ist auch hier, eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch unverhältnismäßig hohe Gebäude auszuschließen. Im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ dürfen die untergeordneten baulichen Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe zudem um bis zu 2,50 m überschreiten. Damit wird auf die Zulässigkeit der in diesem Teilbereich gebäude- oder anlagentechnisch erforderlichen Anlagen wie Antennen oder Schornsteine abgestellt. Darüber hinaus wird in allen Sondergebieten die Traufhöhe der hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf maximal 3,50 m beschränkt. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass diese zu dominant in Erscheinung treten. Unterer Höhenbezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

Im SO1 „Camping“ ist die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt. Auch diese Festsetzung dient dazu, eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zu hohe Gebäude zu vermeiden. Sie steht im Einklang mit den im Baufenster definierten Höhenvorgaben und ist außerdem erforderlich, um die Höhenentwicklung der auch außerhalb der Baufenster zulässigen touristischen Übernachtungsangebote zu regulieren. Die Festlegung der Gebäudehöhe anhand des Normalhöhennull (NHN) wäre in diesem Fall schwierig, da es sich um besondere Übernachtungsformen wie Jurten und Bubble Tents handelt. Auf Kapitel 3.4 wird verwiesen.

3.3 Bauweise

Für die Sondergebiete gilt die offene Bauweise als ortstypische Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit wird die Anordnung der erforderlichen Gebäude ermöglicht und gleichzeitig eine unerwünschte „riegelartige“ Bebauung an dem exponierten Standort verhindert.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baufenster bieten ausreichend Spielräume für die Positionierung der zukünftigen Hauptgebäude, sind jedoch gleichzeitig so gewählt, dass die Entwicklung im Plangebiet auf den Bereich bzw. die unmittelbare Nähe des Bestandsgebäudes konzentriert bleibt. Die im SO1 „Camping“ zulässigen touristischen Übernachtungsmöglichkeiten dürfen wiederum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um zusätzliche Spielräume für deren Lage und Anordnung zu schaffen. Dies ermöglicht es außerdem, verschiedene Standorte zu erproben und bei Bedarf anzupassen, um die optimale Positionierung für diese speziellen Übernachtungsangebote zu finden. Im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ und SO3 „Zeltplatz + Freizeit“ ist eine derartige Nutzung hingegen nicht vorgesehen und daher unzulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Zur klaren Unterscheidung der Art, Lage und Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen werden im zeichnerischen Teil öffentliche und private Verkehrsflächen entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Die Erschließung bleibt demnach in ihrer Lage und Ausformung erhalten. Da sich nördlich der privaten Verkehrsfläche eine öffentliche Bushaltestelle befindet, wird die Überfahrt durch einen öffentlichen Linienbus explizit erlaubt. Zudem soll aus Gründen der Verkehrssicherheit die Grundstückszufahrten von der K5732 nicht verlegt und weiterhin auf einen Einfahrtsbereich begrenzt werden. Um sicherzustellen, dass diese Zufahrt auch tatsächlich genutzt wird, werden für den verbleibenden Straßenverlauf Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ innerhalb des Baufensters sowie in der dafür festgesetzten Zone (GA/CP/NA) zugelassen. Damit wird gewährleistet, dass ein Großteil des Plangebiets von diesen dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen offengehalten bzw. begrünt werden können. Nebenanlagen mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind zudem innerhalb der privaten Verkehrsfläche zugelassen, um hier die Errichtung einer Einhausung für Müllbehälter zu ermöglichen.

3.7 Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünflächen „Zeltwiese“ dient dem Erhalt der in diesem Bereich befindlichen naturnahen Wiesenfläche. Befestigte Flächen (z. B. Holzpodest) sind daher auch nur dann zulässig, wenn sie den naturahmen Charakter der Wiesenfläche nicht beeinträchtigen und eine Einzelgröße von maximal 10 m² und eine Gesamtgröße von maximal 50 m² nicht überschreiten.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

Um die Versickerungsleistung des Bodens so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Wege, Gebäudezugänge, Stellplatzflächen sowie Standflächen für Wohnmobile etc. in einer wasserdurchlässigen Bauweise anzulegen und durch eine entsprechende Geländemodellierung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Hiervon sind jedoch diejenigen Flächen ausgenommen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern. Solche Flächen können beispielsweise der Bereich der Grauwasserbeseitigung (Camperservicestelle) sein. Im Plangebiet sind Nutzungen mit potentiellen wassergefährdenden Stoffen nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil des Geltungsbereichs weiterhin unversiegelt bleibt bzw. durch wasserdurchlässige Oberflächen geprägt sein wird.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und zur landschaftlichen Einbindung wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil erhöhen, die Pflanzen sollen überschüssiges Regenwasser aufnehmen, Tieren Nahrungsquellen bieten sowie als CO₂-Speicher wirken. Dies gilt gleichermaßen für Hauptgebäude und Nebenanlagen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig und wünschenswert.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen zulässig (z. B. LED-Leuchten), die über ein Gehäuse ohne Fallenwirkung verfügen und keine Gefahr für diese Tiere darstellen. Die Art der Beleuchtung soll dem Schutz von Insekten und Vögeln dienen, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen (Mond, Sterne) orientieren und die durch künstliche (kaltweiße) Beleuchtung orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen. Da sich das Plangebiet zudem in einer sehr ländlichen und entsprechend lichtarmen Umgebung befindet, sind stark in die freie Landschaft abstrahlende Beleuchtungsmittel (z. B. Skybeamer, Laserstrahler) ebenfalls unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger, flugunfähige Wirbellose und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, ist eine Durchlasshöhe von 20 cm unter der Zaunanlage freizuhalten.

Durch die Wiederbewirtschaftung der Fläche F1 im Bereich der (Dach)Zeltwiese als traditionelle Heuwiese, d. h. durch einen Nährstoffentzug, der den Erhalt bzw. die Wiederestablierung von Kräuterarten magerer Standorte ermöglicht, werden die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs für Tier- und Pflanzenarten aufgewertet.

3.9 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Neben der Festsetzung von privaten Grünflächen tragen auch verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen dazu bei, den Campingplatz bestmöglich in die Schwarzwaldlandschaft zu integrieren. Die vorgesehenen Baumpflanzungen und gärtnerisch gestalteten Böschungen sichern vor diesem Hintergrund die angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und schränken die Fernwirkung baulicher Anlagen ein. Darüber hinaus werden einzelne, das Plangebiet prägende Bäume über Pflanzzerhaltungsgebote gesichert. Die bestehenden Bäume wirken kleinklimatisch, dienen der Luftreinigung und werten das Landschaftsbild auf. Neben der optischen und klimaregulierenden Wirkung für das Plangebiet können die Bäume auch Lebensraumfunktion für Insekten, Kleinsäuger und Singvögel übernehmen. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist ein gleichartiger Baum zu pflanzen. Der Erhalt der Baumgruppe auf der Fläche F2 und die Anpflanzung einer Baumgruppe auf der Fläche F3 dient der mittel- und langfristigen Strukturierung und Aufwertung des Landschaftsbilds. Die Bepflanzung der Flächen F4 im nördlichen und östlichen Randbereiche mit Baumhecken dient gleichzeitig als Lärm- und Sichtschutz.

Der außerhalb des Geltungsbereichs stattfindende Umbau des Fichtentraufs zu einem gestuften Waldrand und der Umbau des Feldgehölzes im Westen in einen Laubholzbestand mittels Strauchbepflanzung schafft außerdem einen ausreichenden Sicherheitsabstand zum nächstliegenden Dachzeltstandort.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Furtwangen zu belasten, um die Überfahrt der privaten Verkehrsfläche mit einem öffentlichen Linienbus sicherzustellen. Zusätzlich ist sie – wie auch die Fläche R2 – mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 49/6, 49/7 und 49/4 zu belasten. Da es sich dabei um die Sicherstellung der Zugänglichkeit der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt, muss zudem die Durchfahrtmöglichkeit mit land-/forstwirtschaftlichen Maschinen gewährleistet werden.

Die Fläche R3 ist mit einem Leitungsrecht (Kanal- und Wasserleitung) zu Gunsten der Stadt Furtwangen bzw. zu Gunsten der Versorgungsträger (Strom-/Fernmeldekabelleitung) zu belasten.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebiets ein Holzlagerplatzrecht aus dem Jahr 1954 für den Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 49/6 und 49/7 in Form einer Grunddienstbarkeit befindet. Der Ausübungsbereich dieses Rechts liegt im Wesentlichen im Bereich der privaten Verkehrsfläche. Aufgrund der bestehenden Sicherung durch die Grunddienstbarkeit wird auf eine weiterführende Festsetzung verzichtet.

3.11 Lärmschutz

- Wird zur Offenlage ergänzt -

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Entsprechend des im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ bestehenden und ortstypischen Schwarzwaldhofs werden Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachüberständen und einer Dachneigung von 35 - 50° zugelassen. Gleiches gilt für die Festsetzungen zu den dachaufbauten. Auch diese sind in Orientierung an das Bestandsgebäude festgesetzt. Gleichzeitig werden sie zum Schutz des Landschaftsbilds in ihrer Anordnung und Größe beschränkt, womit sichergestellt wird, dass sie sich dem Hauptdach unterordnen und ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet bleibt.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum des bisherigen Gebäudes sowie der angrenzenden Höfe einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ähnliches gilt für Dacheindeckungen aus transparentem Material wie Glas. Insbesondere im Hinblick auf die historischen Schwarzwaldhöfe mit ihren großen Dachflächen können diese einen wertvollen Beitrag zur Belichtung leisten.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Es werden jedoch auch flachgeneigte Satteldächer zwischen 20°-35° Grad Dachneigung und flache Dächer (0° - 5° Dachneigung) in Verbindung mit einer Dachbegrünung zugelassen, da sie sich optisch in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus weitere Vorzüge hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung, Klimaverbesserung, ökologischen Wertigkeit etc. bieten.

Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, eine bündige Ausführung mit der Dachfläche vorgeschrieben, sodass Photovoltaikanlagen bei der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten. Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen zudem blendfrei ausgeführt werden, sodass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll. Unerwünschte Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe oder reflektierende Materialien wurden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen.

4.2 Grundstücksgestaltung

Mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes soll das natürliche Gelände so weit wie möglich erhalten werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind nach Umsetzung der Baumaßnahme naturnah zu gestalten, um eine Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Zur Einfriedung des Grundstücks sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen und naturbelassene Holzzäune zulässig, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Mit der Höhenbegrenzung von Einfriedungen (0,80 m über öffentlicher Verkehrsfläche) soll zudem eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu 1,80 m über Geländeniveau zulässig, da diese bei einer Heckenpflanzung der Durchgrünung des Plangebiets dienen und neben dem gestalterischen auch einen ökologisch positiven Effekt haben. Mit Verweis auf das Nachbarrechtsgesetz ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken jedoch ein Mindestabstand von 0,50 Meter einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen, da es sich um ein topografisch stark bewegtes Gelände handelt.

4.4 Werbeanlagen

Aufgrund der von der K5732 gut einsehbaren Lage des Plangebiets ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Wildwuchs“ zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Ansichtsfläche von 2 m² zulässig ist. Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls nur bis zu einer Größe von jeweils 2 m² zulässig und dürfen 5 % der jeweiligen Fassadenfläche sowie die realisierte Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) sowie in den Himmel abstrahlende Werbung (Laserwerbung, Skybeamer u. ä.) sind zum Schutz des Ortsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts (Scopingpapier) vorgelegt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde am 16.10.2024 ein Scopingtermin durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiska-

atalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Einschätzung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Weiterhin wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

6 **BODENORDNUNG**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Planungsbegünstigten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 **KOSTEN**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten getragen.

8 **STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Sondergebiet SO1 „Camping“	12.681 m ²
Sondergebiet SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“	5.721 m ²
Sondergebiet SO3 „Zeltplatz + Freizeit“	2.325 m ²
Private Grünfläche	4.563 m ²
Private Verkehrsfläche	265 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	385 m ²
Löschwasserteich	250 m ²
Summe / Geltungsbereich	26.190 m²

Furtwangen, den

Bürgermeister
Josef Herdner

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser