

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG	2
2	ÄNDERUNGBEREICH DER 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	2
2.1	Lage und Nutzung des Änderungsbereichs.....	2
2.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Raumordnerische Belange	4
3	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	6
3.1	Allgemeines zum Flächennutzungsplan	6
3.2	Planungsverfahren	6
4	FLÄCHENBEDARF UND STANDORTWAHL	7
5	INHALT DER ÄNDERUNG	8
6	UMWELTBELANGE	8
7	FLÄCHENBILANZ.....	9

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

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.

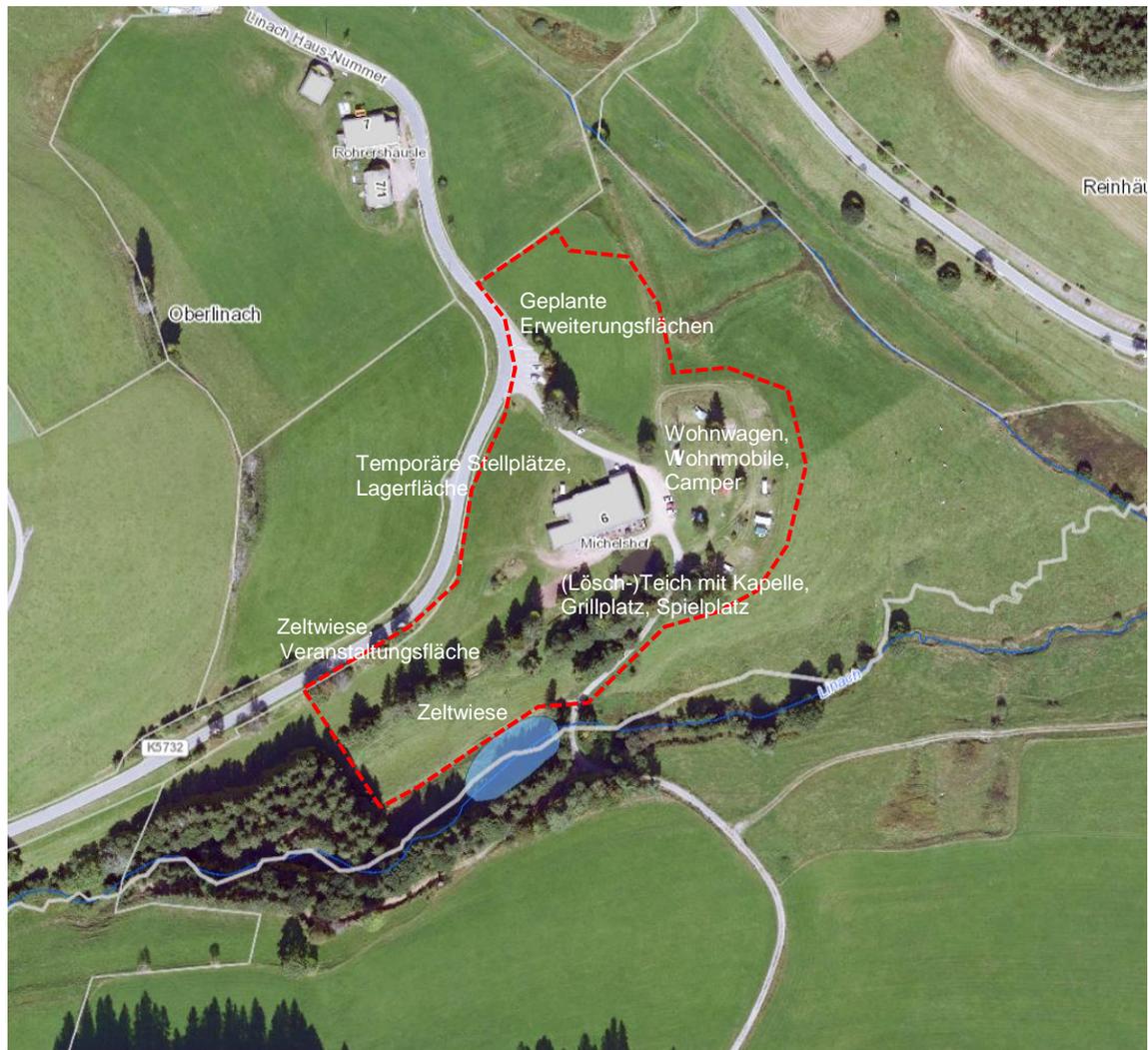
Der Aufwärtstrend des Campingurlaubs zeigt sich auch in der Kapazitätsauslastung des Campingplatzes „Zum Wilden Michel“, da die zur Verfügung stehenden Flächen mittlerweile ausgeschöpft sind. Eine Verdichtung der Bestandsflächen ist allerdings nicht mit dem Grundkonzept des naturnahen Campings zu vereinbaren, 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. Um dies zu erreichen, soll zum einen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, zum anderen soll der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden.

2 ÄNDERUNGBEREICH DER 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Lage und Nutzung des Änderungsbereichs

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.



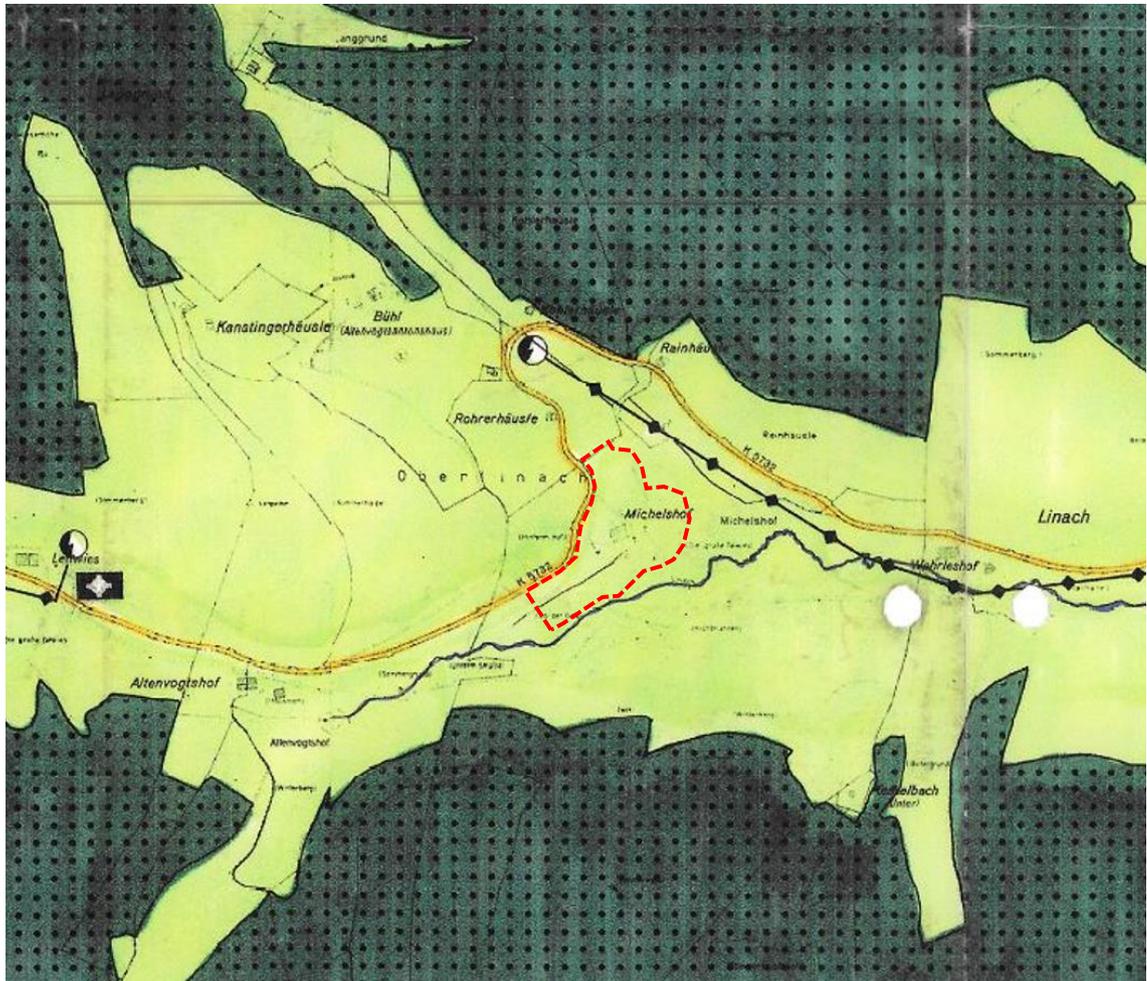
Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs und aktuellen Nutzungen (rot gestrichelt, o. M.) | Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Zugriff 24-07-04)

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.

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach stellt für den vorliegenden Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Die Nutzung als Campingplatz kann somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt

werden. Im Zuge der nun vorliegenden 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2010 soll deshalb die Darstellung angepasst werden. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach:

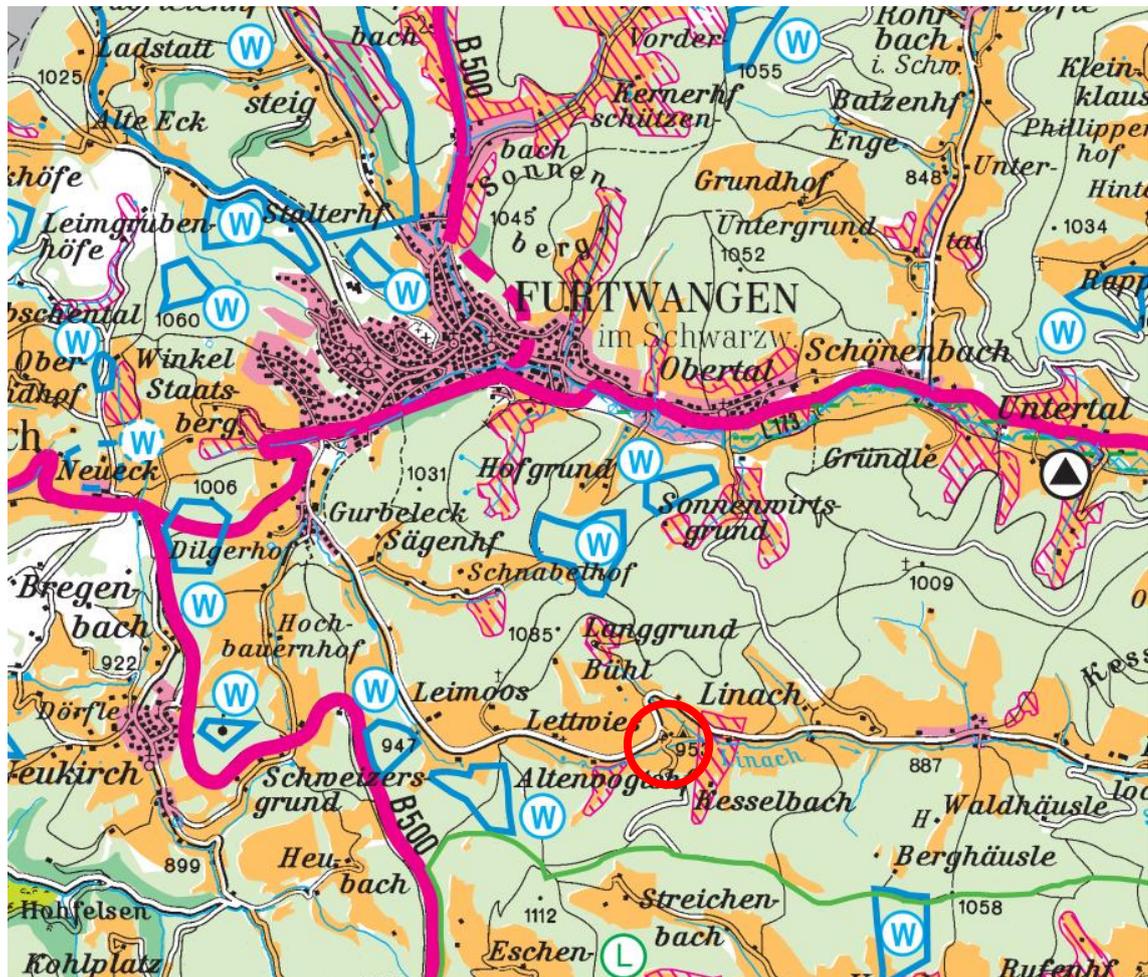


Ausschnitt aus dem FNP 2010 mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt, o. M.) | Quelle: FNP Furtwangen-Gütenbach (Stand 2002)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Dies kann insbesondere durch die Entwicklung der Stadt durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen. Die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen sollte nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist dabei zu begründen. Bereits heute werden die durch den Campingplatz bereits genutzten und die für die geplante Erweiterung vorgesehenen Flächen nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Der Verlust der Flächen wird daher zugunsten der touristischen Nutzung im Rahmen hingenommen.

2.3 Raumordnerische Belange

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.

3 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

3.1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für das gesamte Gebiet der VVG Furtwangen-Gütenbach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der VVG, bestehend aus der Stadt Furtwangen und der Gemeinde Gütenbach, stammt aus dem Jahr 2002 (Wirksamkeit 18.12.2002) und wurde seitdem zweimal fortgeschrieben (1. Fortschreibung wirksam seit 13.09.2006 und 2. Fortschreibung wirksam seit 04.07.2018). Inhalt der ersten Änderung (Aufstellungsbeschluss am 02.05.2024) ist die Errichtung einer Agri-PV Anlage im Ortsteil Linach. Die nun vorliegende 2. punktuelle Flächennutzungsplanänderung betrifft ebenfalls den Ortsteil Linach und dient der Sicherung und Erweiterung des dort bereits befindlichen Campingplatzes „Zum Wilden Michel“.

Übersicht bisherige Änderungen:

Nummerierung	Planungsfall	Wirksamkeit
1. punktuelle Änderung	Agri-PV Anlage, Furtwangen-Linach	im Verfahren
2. punktuelle Änderung	Campingplatz, Furtwangen-Linach	im Verfahren

3.2 Planungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt und der zugehörige Bebauungsplan „Linach-Michelhof“ im Parallelverfahren aufgestellt.

Verfahrensablauf

- ___.__.____ Die Verbandsversammlung der VVG Furtwangen-Gütenbach fasst den Aufstellungsbeschluss, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.
- ___.__.____ bis
___.__.____ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
- Anschreiben vom
___.__.____
bis ___.__.____ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
- ___.__.____ Die Verbandsversammlung der VVG Furtwangen-Gütenbach behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.
- ___.__.____ bis
___.__.____ Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.

Anschreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB.
bis

Die Verbandsversammlung der VVG Furtwangen-Gütenbach behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Parallelverfahren Bebauungsplanaufstellung

Parallel zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen hat den Aufstellungsbeschluss am _____ gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat am _____ gefasst. Die Offenlage wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

4 FLÄCHENBEDARF UND STANDORTWAHL

Wie bereits im einleitenden Kapitel beschrieben, möchte der bestehende Campingplatz „Zum Wilden Michel“ das vorhandene Angebot sichern und bedarfsgerecht ausbauen. Der Standort des Campingplatzes ist ein etablierter touristischer Anlaufpunkt innerhalb der Region Furtwangen. Da der Campingplatz bereits an diesem Standort existiert und es sich um eine notwendige Erweiterung des bestehenden Tourismusbetriebs handelt, lässt sich der Erweiterungsbedarf aus den Bedürfnissen des bestehenden Campingbetriebs ableiten.

Derzeit können auf dem Areal 30 Camper untergebracht werden, wobei 20 Stellplätze für Durchgangscamper und 10 Stellplätze für Dauercamper vorgesehen sind. Die steigende Nachfrage im Campingbereich, inklusive des Trends zu Langzeitaufenthalten, ist einer der Gründe für die Erweiterungsabsichten. Ziel ist, der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, die Attraktivität des Tourismusstandorts Furtwangen zu steigern und dennoch dem Aspekt des naturnahen Campens gerecht zu werden, sodass eine Verdichtung der bestehenden Flächen keine Option darstellt. Vielmehr ist eine moderate Erweiterung durch die Errichtung von insgesamt 16 Standflächen geplant. Darüber hinaus 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. 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.

Die Sicherung des Campingplatzes am aktuellen Standort ist daher ein vorrangiges Ziel der Planung. Eine Entwicklung an einem anderen Standort ist aufgrund der vorhandenen Betriebsinfrastruktur, der historischen Entwicklung sowie der bereits getätigten Investitionen und baulichen Maßnahmen nicht praktikabel. Wie bereits dargelegt, geht die aktuelle Nutzung des Campingplatzes auf den ab den 1950er Jahren am Bauernhof gelegenen Zeltplatz zurück. Der Campingplatz kann somit seit Jahrzehnten als etablierter Anlaufpunkt für naturgebundenen Tourismus bezeichnet werden. Daher ist die Erweiterung des Campingplatzes vor Ort als standortgebundenes Vorhaben zu betrachten. Die städtebauliche Lage spricht ebenfalls für eine Entwicklung am vorhandenen Standort. Obwohl der Platz lediglich rund 5 km vom touristischen Zentrum Furtwangen entfernt und

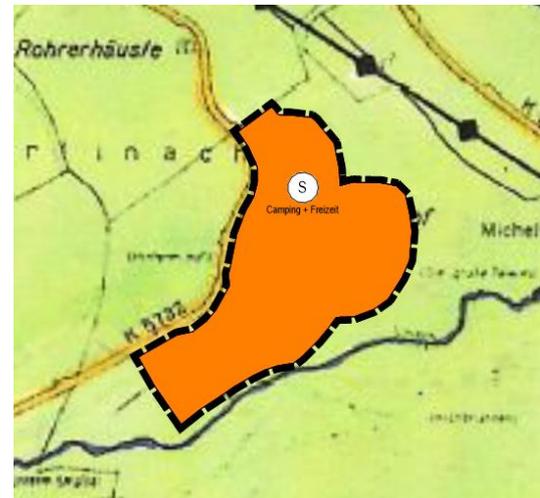
über die Kreisstraße gut erreichbar ist, liegt der Michelhof dennoch so abgeschieden, dass die Attraktivität eines naturnahen Naherholungsortes gewährleistet wird. In Anbetracht der erwähnten Trendentwicklung im Bereich Campingtourismus sowie der bestehenden hohen Auslastung, kann die Stadt Furtwangen durch die vorliegende Planung ein erweitertes, attraktives Tourismusangebot in der Region schaffen. Insgesamt wurden die Planungen durch die Betreiberfamilie so optimiert, dass bestehende Betriebsabläufe genutzt werden können, der naturnahe Charakter des Michelhofs erhalten bleibt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Standort ist folglich für eine weitere Entwicklung geeignet.

5 INHALT DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 2,57 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der punktuellen Änderung wird diese in eine Sonderbaufläche „Camping + Freizeit“ geändert.



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



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

Zu berücksichtigen ist dabei, dass südwestlich an das Plangebiet Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) angrenzen und Campingplätze bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 LBO darstellen. Rechtlich ist jedoch zwischen den Bereichen für Zelte und den Bereichen für Dauercamper zu unterscheiden. Zelte sind weder Gebäude im Sinne der LBO, noch kommen in diesen Bereichen ortsfeste Feuerstätten zum Einsatz. Daher besteht für den Zeltbereich keine Waldabstandspflicht. Dennoch sind sowohl die Belange des Waldschutzes als auch der Schutz von Leib und Leben vor möglichen Gefahren, die vom Wald ausgehen, zu berücksichtigen. Wohnwagen für Dauercamper hingegen enthalten in der Regel Feuerstätten und werden überwiegend ortsfest benutzt. Diese dürfen daher nicht im Waldabstand vorgesehen werden. Der genaue Umgang mit dem angrenzenden Wald wird auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt.

6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scoping-Unterlagen Stellung zu nehmen. Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro Doris Hug Grün- und Landschaftsplanung aus Furtwangen erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping + Freizeit“ umgewandelt werden.

Änderungsbereich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbereich „Linach-Michelhof“	Landwirtschaftliche Fläche	2,57 ha	-
	Sonderbaufläche „Camping + Freizeit“	-	2,57 ha

Furtwangen, den

Bürgermeister
Josef Herdner

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser