



Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Campingplatz“

Regelverfahren

in Dornstetten und Dornstetten-Hallwangen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.09.2026

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6.	Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1	Bauliche Konzeption.....	7
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.4	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
8.1	Art der Nutzung.....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.3	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
8.4	Garagen, Carports.....	11
8.5	Verkehrsflächen.....	11
8.6	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	11
8.7	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	11
8.8	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
8.9	Bindung für Bepflanzungen.....	11
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
9.1	Dachform und Dachneigung.....	12
9.2	Fassaden- und Dachgestaltung.....	12
9.3	Werbeanlagen.....	12
9.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	12
10.	Anlagen.....	13

1. Planerfordernis

Der im Plangebiet befindliche Höhengcamping „Königskanzel“ besteht seit dem Jahr 1954 und wird mittlerweile in dritter Generation als Familienbetrieb geführt. Im Laufe seiner langjährigen Entwicklung wurde die Anlage kontinuierlich modernisiert, erweitert und an die sich wandelnden Anforderungen des Tourismus angepasst. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden dabei auf Grundlage verschiedener sonstiger planungs- und bauordnungsrechtlicher Genehmigungen errichtet. Eine umfassende planungsrechtliche Steuerung durch einen Bebauungsplan besteht bislang nicht.

Die Stadt misst dem Campingplatz eine hohe Bedeutung für die touristische Entwicklung und die wirtschaftliche Stärkung der Region bei. Der Campingplatz hat mit Abstand die höchsten Übernachtungszahlen aller Beherbergungsbetriebe in Dornstetten. Aufgrund seiner Höhenlage stellt er eine besondere Destination dar und wurde bereits vielfach ausgezeichnet. Um den hohen Standard beizubehalten und den Campingplatz langfristig zu sichern, muss die Anlage angemessen weiterentwickelt werden.

Hierzu ist vorgesehen, bestehende Gebäude zu sanieren und zeitgemäß zu modernisieren. Darüber hinaus sollen neue touristische Einrichtungen geschaffen werden. Geplant sind unter anderem die Errichtung kleiner Blockhütten oder Bungalows als Ferienhäuser sowie ergänzende Wellness-Einrichtungen, Aufenthalts-, Sport- und Freizeitbereiche. Diese Maßnahmen dienen der qualitativen Weiterentwicklung des Angebots und der Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Gäste.

Da für die geplanten Vorhaben eine geordnete bauliche Weiterentwicklung erforderlich ist, soll für deshalb für den Kernbereich des Campingplatzes, in dem entsprechende Maßnahmen vorgesehen sind, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die auf den umgebenden Flächen angeordneten temporären Plätze für Wohnwägen, Wohnmobile und Zelte befinden sich nicht im Eigentum des Campingplatzbetreibers und sind nur angemietet. Hier sind keine baulichen Veränderungen bzw. Baumaßnahmen vorgesehen oder zulässig. Auf eine Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird deshalb verzichtet.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung zu steuern, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Investitionen zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete sowie nachhaltige Entwicklung des Standortes sicherzustellen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Siedlungslage von Dornstetten. Im Norden liegt der Ortsteil Hallwangen. Der Campingplatz ist ringsherum von landwirtschaftlichen Flächen sowie im Osten von Waldflächen umgeben.

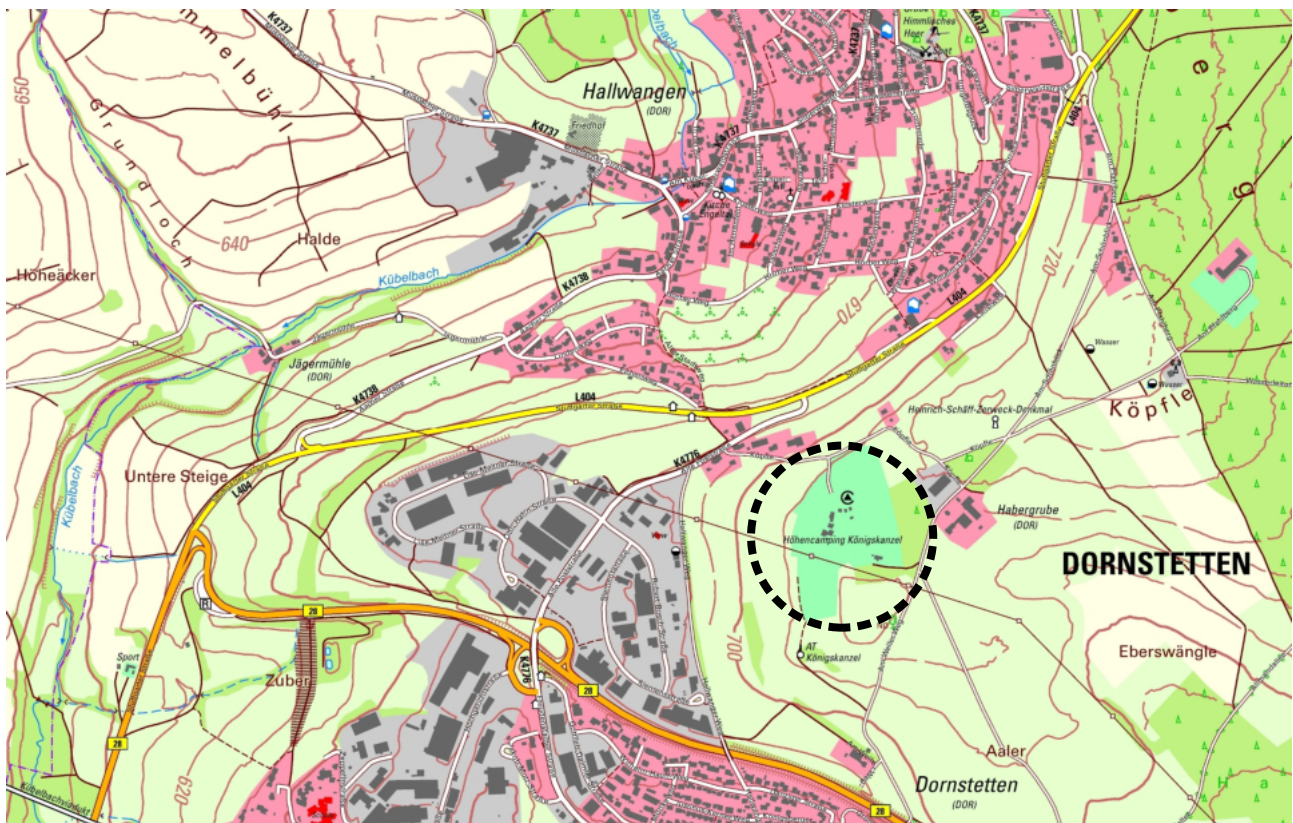


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,94 ha beinhaltet die Flurstücke 277/4, 277/5 i.T., 278 i.T., 279/1 i.T., 279/2, 280 i.T., 281/1, 2223 i.T. und 2230 i.T..

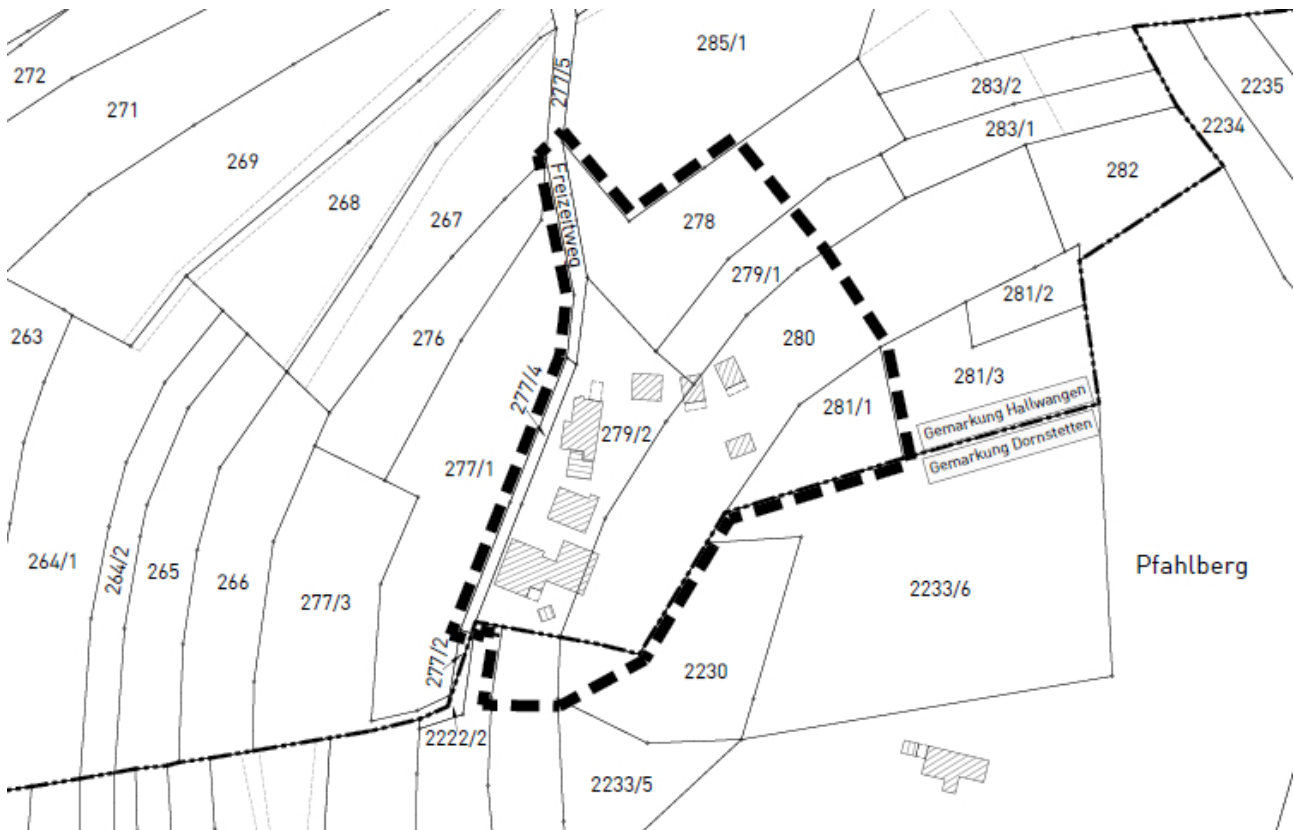


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campingplatz“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus - Vorbehaltsgebiet für Bodenschutz - Regionaler Grünzug	☒ VRG ☒ VBG
Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche für Camping	☒ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	-	☒ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	☒ nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	☒ nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte (500 m - Suchraum)	☒ betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	☒ nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	☒ nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)		☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

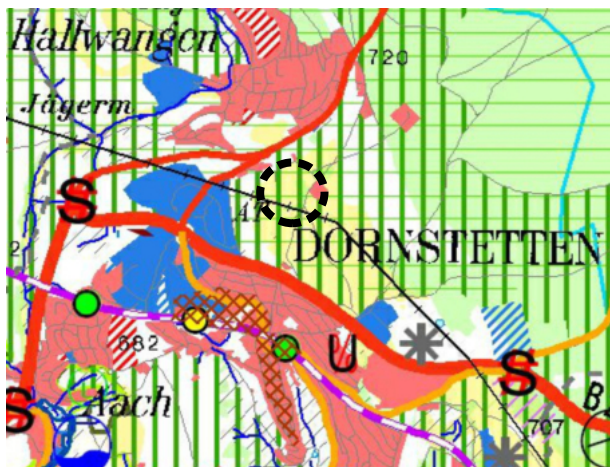


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

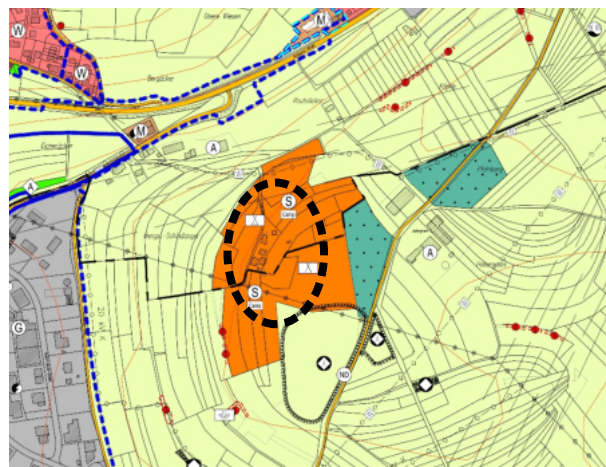


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie für Bodenschutz ausgewiesen. Darüber hinaus liegt es innerhalb eines Regionalen Grünzugs.

Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus:

Die bestehende Campingplatznutzung stellt eine touristische und freizeitbezogene Nutzung dar, die den Funktionen des Vorbehaltsgebiets entspricht. Durch die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung des Standorts werden die Erholungs- und Tourismusfunktionen langfristig erhalten und gestärkt. Ein Konflikt mit den Belangen des Vorbehaltsgebiets besteht somit nicht.

Vorbehaltsgebiet für Bodenschutz:

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um einen bislang ungenutzten Freiraumbereich, sondern um einen bereits bestehenden und damit entsprechend vorgeprägten Campingplatz. Der Bebauungsplan dient überwiegend der Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Nutzungen sowie der geordneten Weiterentwicklung des Campingplatzes. Eine erhebliche zusätzliche Inanspruchnahme oder Versiegelung von Bodenflächen wird hierdurch nicht vorbereitet. Vor diesem Hintergrund werden die Belange des Bodenschutzes als angemessen berücksichtigt; die Betroffenheit des Vorbehaltsgebiets wird als vertretbar bewertet.

Regionaler Grünzug:

Mit der vorliegenden Planung wird keine neue Freirauminanspruchnahme bzw. Siedlungsentwicklung vorbereitet. Der Campingplatz besteht bereits auf Grundlage verschiedener sonstiger planungs- und bauordnungsrechtlicher Genehmigungen und ist entsprechend baulich und funktional vorgeprägt. Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung bestehender Nutzungen sowie der geordneten baulichen Weiterentwicklung innerhalb des vorhandenen Standorts.

Eine wesentliche Ausweitung der Bebauung oder eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzugs ist hiermit nicht verbunden. Die Betroffenheit des Regionalen Grünzugs wird daher als vertretbar angesehen, da überwiegend Bestandsstrukturen geordnet und gesichert werden und keine grundlegende Veränderung der Freiraumsituation erfolgt.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird die Fläche als Sonderbaufläche für Camping dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem 500m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Da durch die Aufstellung und Regelungen des Bebauungsplanes die vorhandene durchgrünte Struktur erhalten und die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Verbundfunktion.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 15.04.2026



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 15.04.2026

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Campingplatz-Flächen
- bestehende Wege / Zufahrtsweg / Parkplatz

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Campingplatz-Flächen
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Straßenverkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Campingplatzes geschaffen werden, um eine geordnete sowie nachhaltige Entwicklung des Standortes sicherzustellen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Die baulichen Weiterentwicklung des Campingplatzes soll im Umfeld des Empfangsgebäudes mit den zugehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen konzentriert werden. Es erfolgt eine Aufteilung in drei Teilbereiche:

Die Sondergebietsfläche SO 1 umfasst den Bestand mit Rezeption, mit Verwaltung, Sanitäranlagen, einem Gastronomiegebäude und einem Pool. In einem Teilbereich sind Einrichtungen für Wellness und Kosmetikbehandlungen untergebracht, ebenso ein Pool. Auch ist hier eine Wohnung für die Familie des Campingplatzbetreibers untergebracht. Hier soll der Bestand gesichert und ggf. Sanierungsmöglichkeiten geschaffen werden, jedoch ohne flächenhafte bauliche Erweiterungen.

Im Bereich der Sondergebietsfläche SO 2 sollen weitere Angebote für Freizeit und Sport sowie Beauty- und Wellnessanwendungen, aber auch für kleine Ferienhäuser untergebracht werden. Auch soll die dortige Wohneinheit, die ebenfalls von der Familie des Campingplatzbetreibers genutzt werden, erhalten bleiben.

In der Sondergebietsfläche SO 3 soll zum Bestand die Errichtung von vier weiteren Ferienhäusern ermöglicht werden. Die sonstigen Stellplätze für Camper und Wohnwagen bleiben erhalten.



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist von Norden her über den „Freizeitweg“ sichergestellt.

6.2.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird über die bestehenden privaten Wege gesichert, sodass keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Der Gehölzbestand und insbesondere die wertgebenden Gehölzstrukturen sollen größtenteils erhalten bleiben und werden über den Eintrag von Flächen mit Pflanzbindung gesichert.

Für entfallende Gehölze im Bereich von SO 2 werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen festgesetzt.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die bestehenden Leitungen und Hausanschlüsse gesichert, die Anbindung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über private Anschlussleitungen.

Anfallendes Oberflächenwasser wird breitflächig versickert.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Es werden vorwiegend die Auswirkungen betrachtet, die durch die Ausweisung neuer Baufenster im Bereich von SO 2 und SO 3 ergeben.

Der Umweltbericht ist den Unterlagen beigelegt.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Im Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden die entsprechenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt, um den Betrieb eines Campingplatzes inklusive den dazugehörigen baulichen Anlagen (Rezeption, Sanitärgebäude, Toiletten, Wascheinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gastronomieeinrichtungen etc.) zu ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigt im Bereich von SO 1 den Bestand und lässt im Bereich von SO 2 eine zweigeschossige Bauweise zu im Sinne einer flächensparenden Bebauung. Im Bereich von SO 3 erfolgt eine Höhenbeschränkung so, dass nur kleine Ferienhäuser bzw. Blockhütten als Ersatz für bisherige Wohnwagen-Stellplätze möglich sind.

8.2.2 Zulässige Grundfläche

Für den Bereich SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche in den Bereichen SO 2 und SO 3 orientiert sich am Bauvorhaben bzw. den dort geplanten Baukörpern.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im Bereich SO 1 und SO 2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich von SO 1 entspricht dies dem Bestand und berücksichtigt die topographischen Verhältnisse, im Bereich von SO 2 sollen die geplanten Nutzungen in möglichst flächensparender Bauweise untergebracht werden.

Im Bereich von SO 3 sind nur kleine Ferienhäuser bzw. Blockhütten in Ergänzung zu den Wohnwagen-Stellplätzen zulässig, deshalb wird nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Für den Bereich von SO 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die die zulässigen Gebäudelängen auf 30 m begrenzt. Damit soll eine Untergliederung der Baukörper innerhalb des Baufensters erreicht werden.

Die offene Bauweise für den Bereich von SO 2 und SO 3 in Verbindung mit der starken Einschränkung durch die Baugrenzen und mit der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundfläche je Baufenster entspricht der bestehenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich einerseits am Bestand und andererseits an den erforderlichen Flächen für den Bau der geplanten Anlagen und Einrichtungen.

8.4 Garagen, Carports

Der Ausschluss von Garagen und Carports dient der Sicherung des campingplatztypischen Gebietscharakters und der Vermeidung einer unerwünschten baulichen Verdichtung.

8.5 Verkehrsflächen

8.5.1 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

8.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die landwirtschaftliche Nutzung von hinterliegenden Flächen gewährleisten zu können werden Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung „privater und landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Um den bestehenden Parkplatz zu erhalten und zu sichern werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ festgesetzt.

8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Anfallendes Oberflächenwasser von den Gebäuden und Wegen soll wie bisher breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

Anfallendes Schmutzwasser wird innerhalb des Campingplatzes über gesonderte Leitungen gesammelt und dem Anschlusspunkt an die öffentliche Entwässerung am Freizeitweg zugeführt.

8.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

8.9 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und als Ersatzpflanzung für entfallende Gehölze wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Eingrünung neu entstehender Sport- und Wellnessanlagen eine geschlossene Heckenpflanzung festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume / Sträucher festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen leiten sich aus der vorhandenen Bebauung sowie der Planung ab.

9.2 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle und stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.3 Werbeanlagen

Die Beschränkung von Werbeanlagen dient dem Erhalt des naturnahen und erholungsorientierten Charakters des Campingplatzes sowie der Vermeidung störender visueller Wirkungen.

9.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

9.4.1 Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird auf die Sondergebietsfläche SO 1 beschränkt. Dies dient der funktionalen Abgrenzung der zentralen Betriebsbereiche und vermeidet eine Beeinträchtigung des offenen Landschafts- und Erholungscharakters der übrigen Campingplatzflächen.

10. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 29.09.2026
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.09.2026

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.09.2026 für die Sitzung am 29.09.2026



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözingen

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Dornstetten, den

.....

Bernhard Haas (Bürgermeister)