

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung

Vorentwurf 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich „Schlosshof“

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Prechtal, Stadt Elzach für den Bereich „Schlosshof“ gefasst. In der gleichen Verbandsversammlung wurde der Vorentwurf der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Prechtal gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

Ganz im Norden der Stadt Elzach im Ortsteil Prechtal liegt der Schlosshof. Der Bauernhof wird als Familienbetrieb bereits in der 5. Generation als Vollerwerb geführt und basiert auf dem Milchviehbetrieb, der als Bioland-Betrieb geführt wird. Neben der Landwirtschaft, die auch weiterhin im Vordergrund steht, braucht der Hof, um langfristig bestehen zu können, weitere Betriebszweige. So werden zusätzlich auch Forstwirtschaft und eine Hofbrennerei betrieben. Als viertes Standbein hat sich in den vergangenen Jahren auch der Tourismus immer mehr entwickelt. Seit Anfang der 80er Jahre wurde der „Urlaub auf dem Bauernhof“ langsam entwickelt. Dabei stand immer die enge Verknüpfung zwischen der Landwirtschaft und dem Tourismus im Vordergrund. Die Bettenkapazität wurde dabei stetig ausgebaut, so dass heute vier Ferienwohnungen bestehen mit insgesamt 15 Betten. Die Hauptzielgruppe sind dabei Familien mit kleinen Kindern, die aktiv am Leben auf dem Bauernhof teilhaben können.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das Angebot an Ferienwohnungen erweitert werden, indem innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen weitere Ferienwohnungen durch verschiedene Umbaumaßnahmen hergestellt werden sollen. Neben diesen Umbaumaßnahmen im Bestand soll in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Gästehaus ein kleiner Wohnmobilstell- und Campingplatz angelegt werden, auf dem bis zu 16 Camping-Stellplätze in unterschiedlicher Größe hergestellt werden sollen. Eine Erweiterung um 10 Stellplätze soll langfristig möglich sein, wenn das Angebot entsprechend nachgefragt wird.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, soll Baurecht für diese Nutzungen geschaffen werden. Um dies zu erreichen, soll zum einen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, zum anderen soll der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden.

Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Elzach im Ortsteil Prechtal. Direkt im Norden und Osten grenzen die Gemarkungsgrenzen zu Hofstetten und Mühlenbach an. Das Plangebiet liegt südlich des Schlosshofweges und umfasst das Hofgelände des bestehenden Schlosshofes südlich der Straße mit der bestehenden Bebauung durch das ursprüngliche Hofgebäude mit der Scheune sowie dem Erweiterungsbau, in dem heute die Ferienwohnungen untergebracht sind. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 1910. Dieses hat insgesamt eine Größe von etwa 18 ha, von denen jedoch nur etwa 1,7 ha in zweckdienlicher Abgrenzung durch die nun vorliegende 16. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 14.05.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

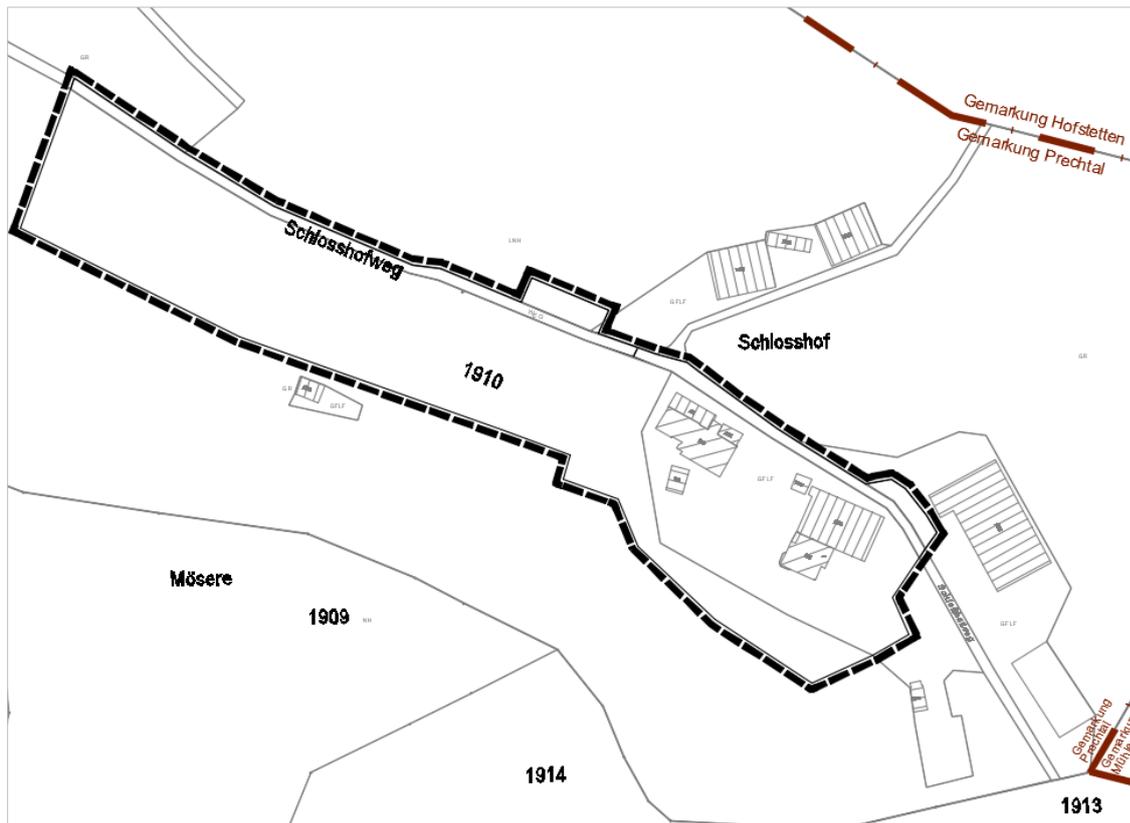


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)

Verfahren

Die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Elzach unter www.elzach.de, auf der Startseite unter Bekanntmachungen -Gemeindeverwaltungsverband (GVV Elzach)-, im Internet unter https://www.elzach.de/startseite/rathaus+_service/oeffentliche+bekanntmachungen+ab+2023.html veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im **Rathaus Elzach**, Hauptstraße 69, 79215 Elzach,
- im **Rathaus Biederbach**, Dorfstraße 18, 79215 Biederbach,
- im **Rathaus Winden**, Bahnhofstraße 1, 79297 Winden im Elztal

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Diese Bekanntmachung erfolgt in den Amtsblättern der Stadt Elzach, der Gemeinden Biederbach und Winden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Elzach abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an stadt@elzach.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Elzach, 27.06.2024

Roland Tibi

Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit „**16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach auf der Gemarkung Prechtal, Stadt Elzach, für den Bereich Schlosshof**“ erfolgte im Elztäler Wochenbericht, zusätzlich in den Mitteilungsblättern der Stadt Elzach sowie der Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal, sowie auf der Homepage der Stadt Elzach unter www.elzach.de unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen -Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Elzach, am 27.06.2024.