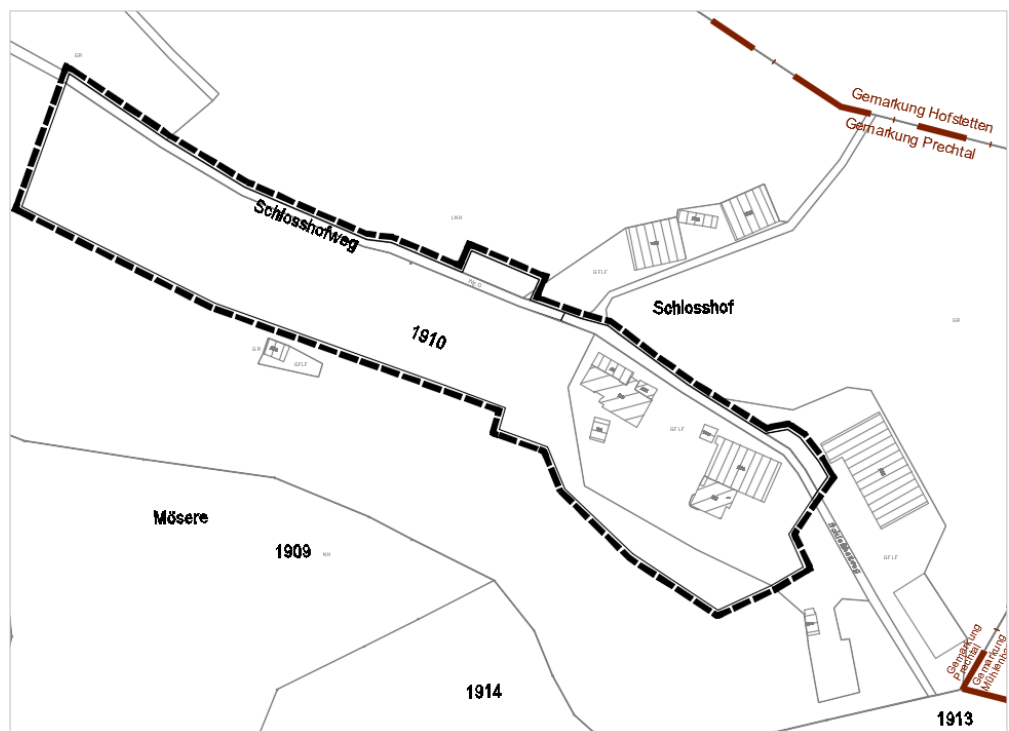




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schlosshof“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht (Scopingpapier)

Stand: 14.05.2024  
Fassung: Frühzeitige Beteiligung  
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



## **SATZUNGEN DER STADT ELZACH**

über

- a) den Bebauungsplan „Schlosshof“ und**  
**b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlosshof“**

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

- a) den Bebauungsplan „Schlosshof“ und  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlosshof“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Schlosshof“ und  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlosshof“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

**§ 2**  
**Bestandteile**

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
- a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.
- b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.
- b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.
3. Beigefügt sind:
- a) Begründung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.
- b) Umweltbericht vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dachgestaltung und Einfriedungen in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Roland Tibi, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Roland Tibi  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Roland Tibi  
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Sondergebiet „Tourismus, Landwirtschaft und Camping“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Tourismus, Landwirtschaft und Camping“ dient der Unterbringung von touristischen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Zulässig sind:

- Betriebe, Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis
- Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis
- land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, soweit sie den Hauptnutzungen zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Ergänzende Einrichtungen und Räume für Sport, Freizeitgestaltung, Wellness und Erholung
- Anlagen, Räume und Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind (z.B. Sanitärhaus für den Campingplatz, Rezeption), sowie die erforderlichen Nebenanlagen (Gemeinschaftsräume, Betriebshof), Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets

#### 1.1.2 Sondergebiet „Camping“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Camping“ dient der Unterbringung eines Wohnmobilstell- und Campingplatzes. Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen und vorübergehenden Bewohnen von mobilen Unterkünften (Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen)
- Für den Betrieb des Wohnmobilstell- und Campingplatzes erforderliche Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> (z.B. Stellplatzflächen, Wegweiser, Stromversorgung)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und den Eintragungen in den Baufenstern zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Zahl der Vollgeschosse,
  - Grundflächenzahl (GRZ) und
  - Gebäudehöhe (FH).
- 1.2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Standplätze, Stellplätze, Hof- und Wegeflächen überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports beträgt 7,0 m. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten können gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

- 1.6.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze (Pkw und Fahrrad) sind nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Planzeichnung zulässig.
- 1.6.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 35 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.3 Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Standplätze, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,75$ ; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrassen) auszuführen.
- 1.7.2 Kupfer-, Aluminium-, Zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.7.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.7.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer DN von  $10^\circ$  sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mind. 10 cm mächtig sein, bei Nebengebäuden wie Garagen mind. 8 cm. Eine Kombination mit Algen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.8 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.8.1 Auf der privaten Grünfläche sind standortgerechte und standortheimische Sträucher zu pflanzen. Pro angefangener 20 Laufmeter ist mind. 1 Strauch zu pflanzen. Die Sträucher sind, unter Berücksichtigung der Bestandsbäume, möglichst regelmäßig über die Länge der Grünfläche zu verteilen.
- 1.8.2 Im Sondergebiet Landwirtschaft / Tourismus / Camping ist pro angefangener 1000m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche 1 standortgerechter und standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb dieses SO sind darauf anzurechnen.
- 1.8.3 Im Sondergebiet Camping ist pro angefangener 1000m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche 1 standortgerechter und standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb dieses SO sind darauf anzurechnen.
- 1.8.4 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.8.5 Bei einem natürlichen Abgang muss der Baum durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abweichen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Haupt- und Nebengebäude sind nur mit Walm- oder Satteldächern zulässig. Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports mit maximal einem Vollgeschoss sind auch mit Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig.
- 2.1.3 Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind die Teile der Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- 2.1.5 Unabhängig von den Festsetzungen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen überall zulässig.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweis:**  
Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.2.3 Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Wildtierkorridor**

Wird zur Offenlage ergänzt.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Grundwasser**

Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) sollte den Mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten. In den Untergrund ragende Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden (siehe Hinweis Grundwasser). Bei einer Gründung unter MHW ist eine wasserrechtliche Erlaubnis / Bewilligung erforderlich.

### **4.2 Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4.3 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.4 Klimaanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

### **4.5 Bodenschutz**

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.



- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### 4.6 Altlasten und Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Roland Tibi

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den

Bürgermeister  
Roland Tibi

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Elzach, den

Bürgermeister  
Roland Tibi

## INHALT

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | ALLGEMEINES.....                                     | 2  |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....             | 2  |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....      | 3  |
| 1.3 | Flächennutzungsplan .....                            | 4  |
| 1.4 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....           | 5  |
| 2   | KONZEPTION DER PLANUNG .....                         | 5  |
| 2.1 | Nutzungskonzept .....                                | 5  |
| 2.2 | Planungsalternativen.....                            | 7  |
| 2.3 | Grünordnung .....                                    | 8  |
| 2.4 | Waldabstand .....                                    | 8  |
| 2.5 | Klimaschutz.....                                     | 8  |
| 3   | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....               | 9  |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung .....                      | 9  |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                      | 9  |
| 3.3 | Bauweise .....                                       | 10 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksflächen .....                 | 10 |
| 3.5 | Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen..... | 10 |
| 3.6 | Grünordnerische Maßnahmen.....                       | 10 |
| 4   | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....                        | 11 |
| 5   | UMWELTBERICHT .....                                  | 11 |
| 6   | VER- UND ENTSORGUNG .....                            | 12 |
| 7   | BODENORDNUNG .....                                   | 12 |
| 8   | KOSTEN .....   | 12 |
| 9   | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....                      | 12 |

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets

**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach

**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abb. 3: Lageplan zu den aktuell geplanten Veränderungen auf dem Schlosshof mit der Fläche für den geplanten Wohnmobilstell- und Campingplatz

**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ganz im Norden der Stadt Elzach im Ortsteil Prechtal liegt der Schlosshof inmitten von Wiesen und Feldern im Übergangsbereich zwischen mittlerem und südlichem Schwarzwald. Der Bauernhof wird als Familienbetrieb bereits in der 5. Generation als Vollerwerb geführt und basiert auf dem Milchviehbetrieb als wesentlichem Standbein. Sowohl die Milchviehhaltung als auch die Bewirtschaftung der Grünlandfläche wird als Bioland-Betrieb geführt, so dass höchste Ansprüche an eine artgerechte Haltung und biologischer Bewirtschaftung eingehalten werden. Neben der Landwirtschaft, die auch weiterhin im Vordergrund steht, braucht der Hof, um langfristig bestehen zu können, weitere Betriebszweige. So wird auf einer Fläche von etwa 77 ha zusätzlich auch Forstwirtschaft betrieben und in einer Hofbrennerei werden in den Wintermonaten alkoholische Erzeugnisse gemäß einem vorliegendem Brennrecht hergestellt. 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.

Baulich wird der Schlosshof von 2 großen Gebäuden geprägt: Dem ursprünglichen Bauernhof mit Wohnhaus und Scheune sowie dem separaten Erweiterungsgebäude. Hinzu kommen nördlich der Straße Ställe und verschiedene bauliche Anlagen mit verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen, wie beispielsweise einem Stall für die Ponys oder Hallen für die verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen Geräte.

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. So soll langfristig die Bettenzahl von heute 15 Betten in 4 Ferienwohnungen auf zusätzlich weitere 20 Betten in bis zu 7 Ferienwohnungen erweitert werden. Um den Gästen auch bei schlechtem Wetter entsprechende Aufenthaltsqualitäten anbieten zu können, soll die bestehende Spielscheune ebenfalls im Bestand erweitert werden, so dass dann eine Vielzahl an Beschäftigungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Scheune zur Verfügung stehen.

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. Schon die Tourismuswerkstatt Elzach hat als Ziel definiert, dass alternative Übernachtungsmöglichkeiten in den Bereichen Camping und Wohnmobile errichtet werden sollen, da gerade diese Form des Tourismus eine regional steigende Nachfrage erwartet und viel Entwicklungspotenzial bietet. Gerade im Zusammenhang mit der bestehenden landwirtschaftlichen und touristischen Nutzung im Bereich des Schlosshofes könnte so ein interessantes Angebot entstehen und für den Hof ein weiteres Standbein zur Sicherung des Standortes bieten.

Planungsrechtlich liegt der gesamte Schlosshof heute im Außenbereich, so dass Nutzungen heute nur im Rahmen der Privilegierung zulässig sind. Konkret bedeutet dies, dass land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, sowie die Wohnnutzung zulässig sind, wobei jedoch schon die Wohnnutzung der Landwirtschaft zugeordnet ist. Ergänzend sind andere Nutzungen wie beispielsweise die Ferienwohnungen zulässig, solange diese einen angemessenen Rahmen nicht überschreiten. Die nun geplanten

Erweiterungen der Ferienwohnungen sowie die Anlage des Wohnmobilstell- und Campingplatzes sind dementsprechend im Außenbereich nicht zulässig, so dass nun, um das geplante Konzept umsetzen zu können, Baurecht für diese Nutzungen geschaffen werden muss. Um dies zu erreichen, soll zum einen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, zum anderen soll der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden. In beiden Bauleitplänen soll der Bauernhof als Sondergebiet dargestellt werden mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft und Tourismus, so dass beide Nutzungen zulässig sind.

Die Stadt Elzach steht den Planungen positiv gegenüber, kann doch so auf der einen Seite der bestehende landwirtschaftliche Betrieb gesichert werden, auf der anderen Seite kann das touristische Angebot der Stadt durch einen attraktiven Wohnmobilstell- und Campingplatz erweitert werden. Dementsprechend soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen die geplanten baulichen Maßnahmen ermöglicht, aber auch der Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gesichert werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der Wohnnutzung im Gebäudebestand mit der Möglichkeit der behutsamen Erweiterung
- Sicherung und Ausbau durch Aus- und Umbau der Nutzung durch Ferienwohnungen verbunden mit einer Erweiterung der Bettenzahl
- Errichtung eines Wohnmobilstell- und Campingplatzes in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung mit entsprechenden begleitenden baulichen Anlagen (Sanitärgebäude)
- Ergänzung der baulichen Anlagen durch Nebengebäude in eng definiertem Umfang
- Sicherung der umgebenden Freiräume unter Berücksichtigung der hervorgehobenen ökologischen Bedeutung und dem Schutz der wertvollen Strukturen
- Einbindung der neuen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, v.a. des Landschaftsbildes

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan angepasst werden, da die geplante Entwicklung als Sondergebiet nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Dementsprechend wird die 16. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

## **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

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 den nun vorliegenden Bebauungsplan überplant werden. Im Plangebiet selbst befinden sich heute die bereits bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Schlosshofes, sowie Garten- und Wiesenflächen, die heute landwirtschaftlich oder als Gartenflächen genutzt werden. Nicht mit in die Planungen einbezogen werden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäude nördlich des Schlosshofweges, da diese ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und somit weiterhin gemäß der Privilegierung nach § 35 BauGB auch im

Außenbereich zulässig sind. Hier besteht kein Änderungsbedarf, so dass das die Abgrenzung des Bebauungsplans diese Gebäude nicht mit einbezieht.

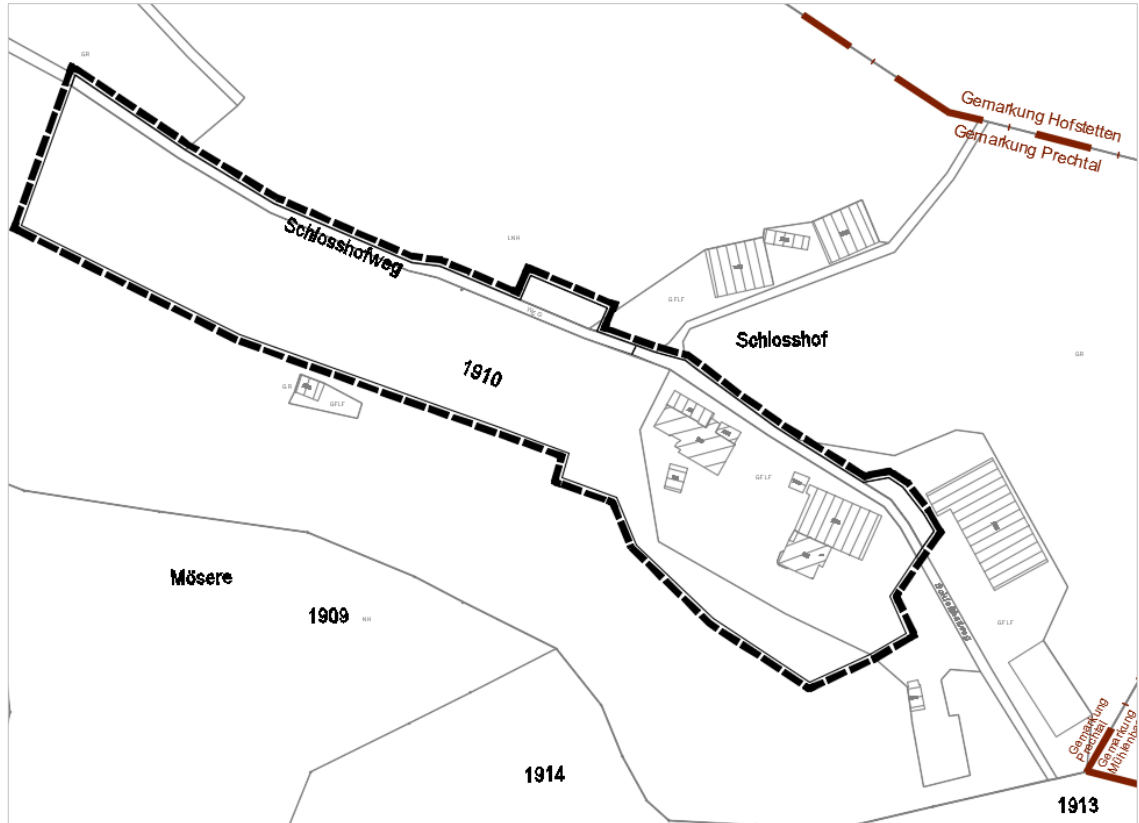


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets  
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Elzach mit der Stadt Elzach und den Gemeinden Biederbach und Winden von 2004 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) eine landwirtschaftliche Fläche dar. Nördlich und südlich des Plangebiets liegen Waldflächen.

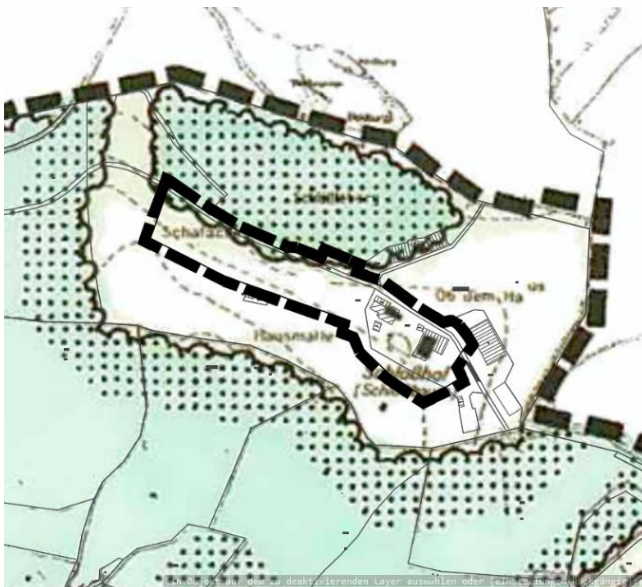


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach mit ungefährender Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans (schwarz gestrichelt), Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende Nutzung langfristig ausgebaut und hinsichtlich der touristischen Nutzung erweitert werden. Diese Nutzung kann jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Dementsprechend soll im Parallelverfahren im Zuge der 16. punktuellen Flächennutzungsplanänderung die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Auch hier soll die geplante Nutzung als Sondergebiet entsprechend dargestellt werden.

#### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

##### Verfahrensablauf

- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schlosshof“ gem. § 2 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schlosshof“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Veröffentlichung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Anschreiben  
vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schlosshof“ 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 eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schlosshof“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Nutzungskonzept

Das Ziel der Planungen ist es, die Entwicklung des Plangebiets gemäß dem von der Familie erarbeiteten Betriebskonzeptes langfristig zu sichern, so dass zum einen die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet weiterhin bestehen bleibt, jedoch

durch eine touristische Nutzung ergänzt werden kann. Heute besteht der Schlosshof aus dem ursprünglichen Bauernhof und dem Erweiterungsbau, der schon heute als Gästehaus umgenutzt ist, so dass seit fast 40 Jahren hier bereits Gäste empfangen werden. Der gesamte Hof wird als Bioland-Hof geführt und im Vollerwerb durch die Familie bewirtschaftet. Im Mittelpunkt steht dabei die Milchviehhaltung mit aktuell 30 Tieren. Hinzu kommen Nachzuchttiere, so dass aktuell etwa 46 Tiere auf dem Hof leben. Um diese zu versorgen, werden etwa 45 ha Grünland, von denen 35 ha im Besitz der Familie sind, entsprechend bewirtschaftet. Neben dem Milchvieh leben noch weitere Nutztiere wie Schweine, Ziegen und Pferde auf dem Hof, diese jedoch in deutlich untergeordneter Zahl. Ein weiteres wesentliches Betriebsfeld des Schlosshofes bildet die Forstwirtschaft. Eine insgesamt etwa 77 ha große, eigene Waldfläche wird hier nachhaltig bewirtschaftet. Neben diesen beiden großen Tätigkeitsfeldern werden die verschiedenen Produkte des Hofes auch direkt vermarktet, beispielsweise auch verschiedene Brände und Liköre, die gemäß einem Brennrecht von über 300 Liter Alkohol jährlich auf dem Hof hergestellt und entsprechend vermarktet werden.

Das dritte große Standbein des Hofes ist schon seit den 80er Jahren der Tourismus, der als „Urlaub auf dem Bauernhof“ eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung verknüpft ist. So wurden die Angebote nach und nach ausgebaut, so dass heute 4 Ferienwohnungen mit insgesamt bis zu 15 Betten zur Verfügung stehen. Das Angebot richtet sich überwiegend an Familien mit kleinen Kindern, die aktiv im landwirtschaftlichen Betrieb mithelfen können. Die Auslastung der Ferienwohnungen liegt aktuell bei knapp über 70% (im Jahr 07/22 bis 03/23) mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 5,3 Tagen. Diese Zahlen belegen, dass das Angebot auf dem Hof gut angenommen wird, stark getragen von langjährigen Stammgästen, die überwiegend aus Deutschland kommen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das touristische Angebot ausgebaut werden. In den bestehenden Gebäuden sollen langfristig durch Umbau der vorhandenen Flächen bis zu 7 weitere Ferienwohnungen entstehen, in denen bis zu 20 weitere Betten angeboten werden können. Darüber hinaus soll die bestehende Spielscheune innerhalb der bestehenden Gebäude erweitert werden, so dass auch bei schlechtem Wetter den Kindern ein entsprechendes Angebot gemacht werden kann. Diese Veränderungen erfolgen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen, indem der Bestand entsprechend umgebaut wird. Ergänzend zu diesen klassischen Angeboten soll neben dem eigentlichen Hof eine Wiese so angelegt werden, dass hier für individuell reisende Menschen die Möglichkeit gegeben werden soll, mit Zelten oder Wohnmobilen bzw. Wohnwagen hier ebenfalls zu verweilen. Hierfür sollen mittelfristig in einem ersten Schritt etwa 16 Parzellen entstehen, die entsprechend temporär durch Wohnmobilsten beziehungsweise Camper genutzt werden können. Auch diese Urlauber sollen eng an den landwirtschaftlichen Betrieb angebunden werden, so dass auch hier weiterhin Familien mit Kindern die Zielgruppe sind. Ergänzend zu den eigentlichen Parzellen muss ein Sanitärhaus errichtet werden. Um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, soll dieses in baulichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden Garagen errichtet werden, so dass die hochbaulichen Anlagen weiterhin im Bereich des Hofes angeordnet sind. Hier muss im weiteren Verfahren noch abgestimmt werden, wie groß die sanitären Anlagen zu erstellen sind, und wie eine Ver- und Entsorgung der Flächen ermöglicht werden kann und soll. Auch wird eine Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile



auf dem Hof mit in die Planungen einbezogen, so dass auch diese entsprechend ver- und entsorgt werden können.

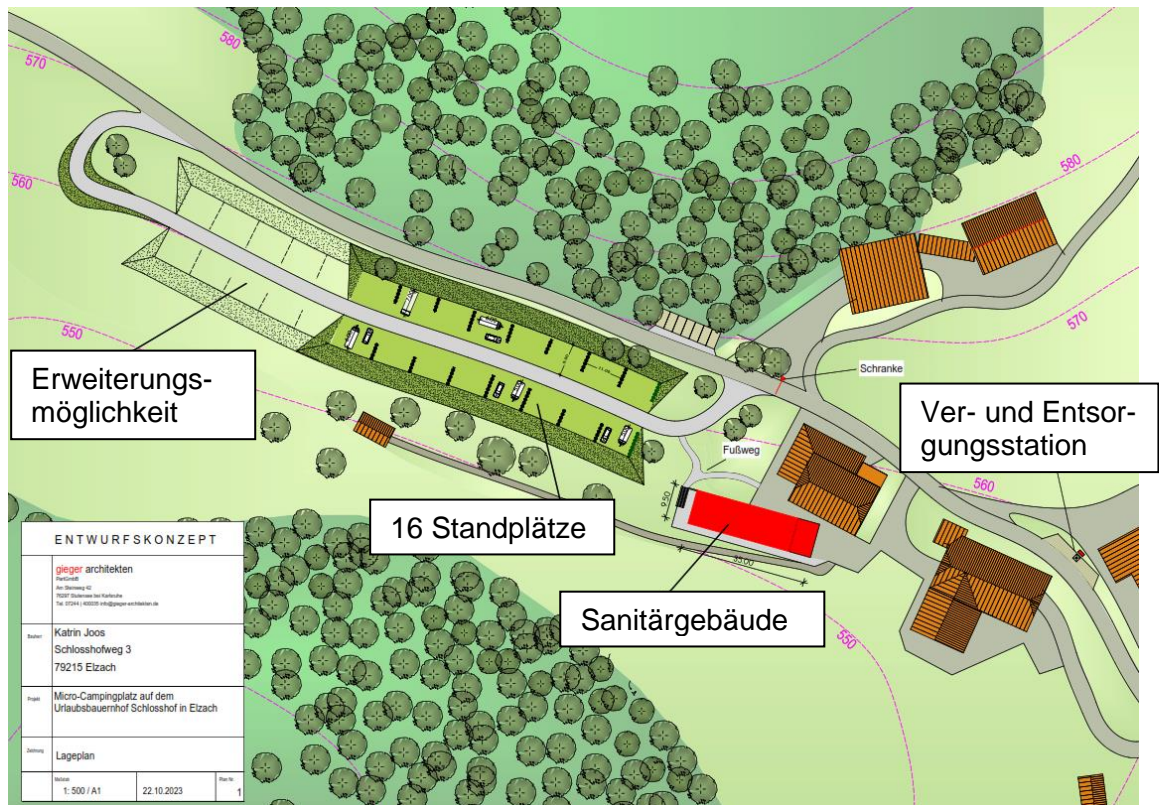


Abb. 3: Lageplan zu den aktuell geplanten Veränderungen auf dem Schlosshof mit der Fläche für den geplanten Wohnmobilstell- und Campingplatz (Quelle: Familie Joos, Gieger Architekten, Stand Februar 2024)

Das Ziel der langfristigen Planungen der Eigentümerfamilie des Schlosshofs besteht in der Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung der hohen ökologischen Standards. Um langfristig jedoch existieren zu können, bildet der Tourismus ein wesentliches Standbein, das durch die Aufstellung des Bebauungsplans nun langfristig gesichert werden soll.

## 2.2 Planungsalternativen

Im Zuge der Vorüberlegungen wurden verschiedene Alternativen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Für den Umbau der bestehenden baulichen Strukturen zu weiteren Ferienwohnungen wurden mehrere Möglichkeiten geprüft, hier besteht die Bebauung jedoch bereits, so dass die Möglichkeiten begrenzt sind. Auch sollen keine wesentlichen baulichen Anlagen hinzugebaut werden, so dass hier nur kleine Spielräume für alternative Planungen bestehen. Hinsichtlich des geplanten Wohnmobilstell- und Campingplatzes hingegen wurden verschiedene Alternativen geprüft, v.a. hinsichtlich der Lage und Größe der Stellplatzfläche sowie des notwendigen Sanitärgebäudes. Das Ziel der optimierten Planung war es, die notwendigen baulichen Anlagen zu kombinieren und zu konzentrieren, so dass diese im Bereich der bestehenden Bebauung angeordnet werden, so dass die bauliche Inanspruchnahme des Hofes minimiert werden kann. Die Stellplätze hingegen sollen so angeordnet werden, dass sie zum einen Anschluss an die bestehenden Außenbereiche des Hofes haben, so dass auch diese Gäste aktiv am Hofleben teilhaben können, zum anderen soll die Zufahrt so angelegt werden, dass die ruhigen und von Kindern viel genutzten Freibereiche nicht tangiert werden, um mögliche Gefahrensituationen zu vermeiden. Auch die Fahrgassen auf dem Stellplatz werden so

angelegt, dass zum einen möglichst wenig Flächen in Anspruch genommen werden, dass zum anderen jedoch auch sichere Wege entstehen, die auch mit größeren Wohnmobilen gut erreicht werden können.

### **2.3 Grünordnung**

Das Plangebiet umfasst die bestehende Bebauung des Schlosshofes mit den umgebenden Freiflächen. Ein Teil der Freiflächen wird in das Plangebiet mit einbezogen, so dass auch hier die Nutzung entsprechend definiert werden kann. So soll der große Garten erhalten werden, auf der anderen Seite sollen jedoch auch die bestehenden Spielplätze und Freiflächen erhalten werden. Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen werden, so dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen. Dementsprechend wird im Umweltbericht basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der verschiedenen geltenden Verordnungen, ein Grünordnungskonzept erarbeitet. Dieses wird in Zusammenhang mit den zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eng abgestimmt und zur Offenlage dann in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen und gesichert. Auch die Lage des Plangebiets innerhalb eines Wildtierkorridors internationaler Bedeutung wird thematisiert und entsprechende Maßnahmen definiert.

### **2.4 Waldabstand**

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen im Norden und Süden Waldflächen, die ebenfalls bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Auch hier wird im weiteren Verfahren abgestimmt, wie mit den entsprechenden Vorschriften umgegangen werden kann und welche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen umzusetzen sind.

### **2.5 Klimaschutz**

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Elzach misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden.

Im vorliegenden konkreten Fall bedarf es hinsichtlich des Klimaschutzes und den möglichen Maßnahmen eine Abstimmung zwischen den Behörden und der Eigentümerfamilie. Heute produziert der Hof schon unter Berücksichtigung des Bioland-Standards, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hinsichtlich des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs hohe ökologische Standards berücksichtigt sind. Darüber hinaus bemüht sich die Familie schon seit Jahren um eine hohe Nachhaltigkeit. So wird die Frischwasserversorgung des Hofes durch eine eigene Quelle gesichert, die Wärmeversorgung basiert auf einer eigenen Hackschnitzelanlage und Strom wird über eine PV-Anlage erzeugt. Auch der Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser wird lokal durch eine eigenständige hofnahe Kläranlage sichergestellt. Allein die Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich der Zertifizierung als Bioland-Betrieb zeugt davon, dass

innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs und des gesamten Hofes die Ökologie eine besondere Bedeutung hat.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll gemäß dem vorliegenden Nutzungskonzept entsprechend als Sondergebiet festgesetzt werden, so dass die geplanten und zulässigen Nutzungen präzise definiert werden sollen. So wird der Hauptteil des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus, Landwirtschaft und Camping“ dargestellt. In diesem Bereich befinden sich die hochbaulichen Anlagen, die teilweise umgebaut und erweitert werden sollen. Hier soll zum einen weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung zulässig sein, zum anderen soll jedoch die touristische Nutzung weiter ergänzt werden. So sollen die bestehenden Ferienwohnungen erhalten und weiter ausgebaut werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen sind im Sondergebiet Ferienwohnungen zulässig, jedoch auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da es neben den eigentlichen Ferienwohnungen auch verschiedene Angebote und Services gibt, die durch die Bewohner genutzt werden können. So stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung und es wird ein gemeinsames Frühstück angeboten, ebenso ein Brötchenservice oder die Möglichkeit für mobiles Arbeiten. Da hier eine Abgrenzung zwischen reinen Ferienwohnungen und einem Beherbergungsbetrieb schwierig ist, werden beide Nutzungen zugelassen.

Zusätzlich werden der Versorgung des Sondergebiets dienende Läden zugelassen. Schon heute werden die eigenen Produkte auf dem Hof verkauft. Zukünftig soll dieses Angebot erhalten und vor allem für die Besucher des Wohnmobilstell- und Campingplatzes ausgebaut werden, so dass sich diese voraussichtlich über einen Kiosk mit den notwendigen Lebensmitteln versorgen können. Auch hier sollen gemäß dem Betriebskonzept überwiegend eigene Produkte angeboten werden. Als weitere wesentliche Nutzung soll auch das Wohnen weiterhin zulässig bleiben. Um hier jedoch zu vermeiden, dass unverhältnismäßig viel dauerhaftes Wohnen entsteht, wird der Kreis der Nutzer für die Wohnnutzung eingeschränkt. So können vor allem die Betriebsinhaber, Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Sondergebiet wohnen, so dass die Anzahl der Wohneinheiten reduziert bleibt.

All diese Hauptnutzungen ergänzenden Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Einrichtungen sowie Räume für Sport, Freizeitgestaltung, Wellness und Erholung sind ebenfalls zulässig, so dass die geplanten Nutzungen im Sondergebiet angeordnet werden können. Beispielsweise soll im Süden des Plangebiets an der bestehenden Garage das Sanitärgebäude für den neuen Campingplatz entstehen, die bestehende Scheune soll weiter zu einer Spielscheune umgebaut werden und die notwendigen Fahrzeuge zur Pflege der Außenanlagen sollen in entsprechenden Schuppen und Garagen untergebracht werden können.

Insgesamt ist das Ziel der Planungen jedoch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten und durch das touristische Angebot zu ergänzen, so dass der historische Schlosshof langfristig am Standort erhalten bleiben kann und als landschaftsbildprägendes Gebäudeensemble weiterhin genutzt und gepflegt wird. gleichzeitig wird das touristische Angebot der Stadt Elzach erweitert, indem attraktive Standplätze für Wohnmobile und Zelte entstehen. Das Konzept der Verknüpfung von Tourismus und ökologisch nachhaltiger Landwirtschaft wird damit weiter ausgebaut und verstärkt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll über einige wenige Parameter definiert werden. So wird die zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

definiert, um die Höhe der Gebäude zu bestimmen. Die Festsetzungen richten sich dabei nach dem Bestand, da die beiden Hauptbaukörper bereits bestehen und im Zuge der neu geplanten Nutzungen umgebaut werden sollen. Geringfügige Erweiterungen sind jedoch zulässig, so wie beispielsweise für das neue Sanitärgebäude für den Campingplatz. Da sich diese Bebauung jedoch unterordnen soll, werden hier geringere zulässige Höhen und Geschossezahlen festgesetzt. Diese neuen Ergänzungsbauten können dann auch mit einem begrünten Flachdach errichtet werden, so dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die konkreten Werte werden basierend auf einer Vermessung der Bestandsgebäude bis zu Offenlage ergänzt.

Zusätzlich wird die zulässige Grundflächenzahl definiert. Diese soll ebenfalls den Bestand abbilden und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Nur für den geplanten Wohnmobilstell- und Campingplatz soll eine etwas höhere GRZ zulässig sein, da hier die Flächen entsprechend angelegt und für die Nutzung angemessen befestigt werden müssen. Dabei gilt aber der Grundsatz, dass die Flächen wasserdurchlässig und begrünt anzulegen sind, so dass nur die Hauptfahrspur entsprechend in Erscheinung tritt.

### **3.3 Bauweise**

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise definiert, da diese den aktuellen Charakter abbildet und sichert.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Diese wurden so gewählt, dass die bestehende Bebauung abgebildet wird und dazu ergänzend untergeordnete Erweiterungen möglich sind. Überschreitungen dieser Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile können durch die Baurechtsbehörde im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung zugelassen werden. Die Baufenster sind jedoch in ihrer Größe so gewählt, dass die bestehenden Gebäude einen angemessenen Entwicklungsspielraum haben, ohne jedoch neue, massiv in Erscheinung tretende Baukörper zuzulassen.

Im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes wird kein Baufenster ausgewiesen. Hier sollen keine hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen zulässig sein. Nur untergeordnete kleine Nebenanlagen wie beispielsweise Wegweiser oder Stromverteilerkästen (siehe hierzu auch Ziffer 3.5) sollen möglich sein. Die notwendigen sanitären Anlagen sollen im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung im Baufenster angeordnet werden.

### **3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Auch bei den Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt das Ziel, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen konzentriert im Bereich des bestehenden Hofes angeordnet werden sollen. So sind die Festsetzungen so formuliert, dass dieses Ziel entsprechend umgesetzt werden kann. Untergeordnete Nebenanlagen oder hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen können hingegen im gesamten Sondergebiet angeordnet werden, da diese das Erscheinungsbild des Hofes und damit auch des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen.

### **3.6 Grünordnerische Maßnahmen**

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von

Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Kupfer-, Aluminium, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Insekten wurde darüber hinaus eine Festsetzung zu möglichen Leuchtmitteln für die öffentliche und die private Beleuchtung in die Planungen aufgenommen.

Um die Eingrünung des neuen Campingplatzes zu gewährleisten, soll im Süden des Plangebiets eine entsprechende Anpflanzung realisiert werden. Dementsprechend wurde hier eine private Grünfläche festgesetzt und ergänzend hierzu eine Festsetzung zu Baum- und Strauchpflanzungen. Darüber hinaus werden die das Plangebiet prägenden Bäume mit einem entsprechenden Pflanzerschutz belegt, so dass diese Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind.

#### **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften insgesamt sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Plangebiet gestalten, so dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Im vorliegenden Fall wird eine historisch gewachsene Bebauung überplant, so dass besonders sensibel mit der vorhandenen Baustruktur sowie dem umgebenden Landschaftsbild umgegangen werden soll. Um dies zu gewährleisten sind alle Planungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die örtlichen Bauvorschriften werden generell so gewählt, dass der Bestand gesichert wird und harmonisch fortentwickelt werden kann. Auf der anderen Seite sollen sich die neuen, den Bestand ergänzenden Gebäudeteile harmonisch einfügen, aber auch den modernen Anforderungen gerecht werden. So können kleinere Nebengebäude oder Anlagen auch mit Flachdächern errichtet werden, diese sind dann aber zu begrünen, so dass ein positiver Effekt auf das Klima sowie die Natur und Umwelt erreicht werden kann.

#### **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Faktorgrün aus Freiburg ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wird der vollständige Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zur Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigelegt wird. Im Umweltbericht (Scopingpapier) wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die

verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Interne und gegebenenfalls externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt und zur Offenlage präzisiert.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Die bestehende Bebauung ist bereits vollständig erschlossen. Durch die Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans wird keine wesentliche Erweiterung der bestehenden Nutzung vorbereitet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ver- und Entsorgung im Plangebiet gesichert ist.

## 7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8 KOSTEN

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans werden vollständig vom Eigentümer übernommen, so dass für die Stadt Elzach keine Kosten entstehen.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,7 ha. Der überwiegende Teil soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft / Tourismus dargestellt werden. Nur kleine Teile werden als Verkehrsfläche dargestellt.

|  |            |                             |
|--|------------|-----------------------------|
| Sondergebiet SO Camping                    | ca.        | 7.718 m <sup>2</sup>        |
| Sondergebiet SO Landwirtschaft / Tourismus | ca.        | 7.026 m <sup>2</sup>        |
| Verkehrsfläche                             | ca.        | 1.641 m <sup>2</sup>        |
| private Grünfläche                         | ca.        | 747 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b>             | <b>ca.</b> | <b>17.132 m<sup>2</sup></b> |

Elzach, den \_\_\_\_.

Bürgermeister  
Roland Tibi

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Stadt Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Roland Tibi

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Stadt Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Roland Tibi