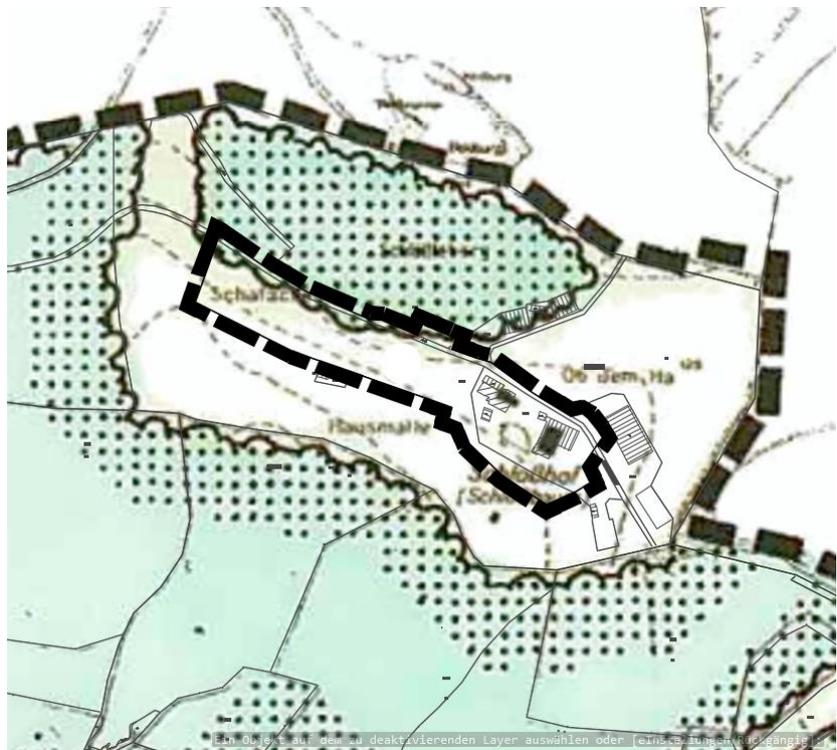


# Gemeindeverwaltungsverband Elzach

## 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Schlosshof Elzach“

Deckblattänderung  
Begründung  
Flächensteckbrief  
Umweltbericht

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



**fsp.stadtplanung**

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

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....	2
3	VERFAHREN.....	3
3.1	Allgemeines .....	3
3.2	Verfahrensablauf.....	3
4	ÄNDERUNGSBEREICH .....	4
4.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs .....	4
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Ziele der Raumordnung.....	5
4.4	Inhalt der Änderung.....	6
4.5	Flächenbedarf und Standortauswahl .....	6
4.6	Erschließung .....	7
4.7	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	8
4.8	Flächenbilanz .....	8
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	8

## 1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet der Stadt Elzach mit den Nachbargemeinden Biederbach und Winden im Elztal wurde im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 21.01.2004 genehmigt und ist seit dem 19.05.2004 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

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. 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 hergestellt. Als viertes Standbein hat sich in den vergangenen Jahren auch der Tourismus immer mehr entwickelt. Seit Anfang der 80er Jahre ist der „Urlaub auf dem Bauernhof“ langsam entstanden. 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 mit insgesamt 15 Betten bestehen. 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. 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 vor allem 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 bzw. Sonderbaufläche 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel dazu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 3 VERFAHREN

#### 3.1 Allgemeines

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Der Umweltbericht wird vom Büro faktorgruen erstellt.

#### 3.2 Verfahrensablauf

___.__.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach:
	Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
___.__.____ - ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis zum ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____ - ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis zum ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____ ___.__.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Entscheidung über die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage (Gesamtabwägung) und Feststellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans

## 4 ÄNDERUNGSBEREICH

### 4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Stadt Elzach im Ortsteil Prechtal. 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. Änderung des Flächennutzungsplans 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 die Abgrenzung des Bebauungsplans diese Gebäude nicht mit einbezieht.

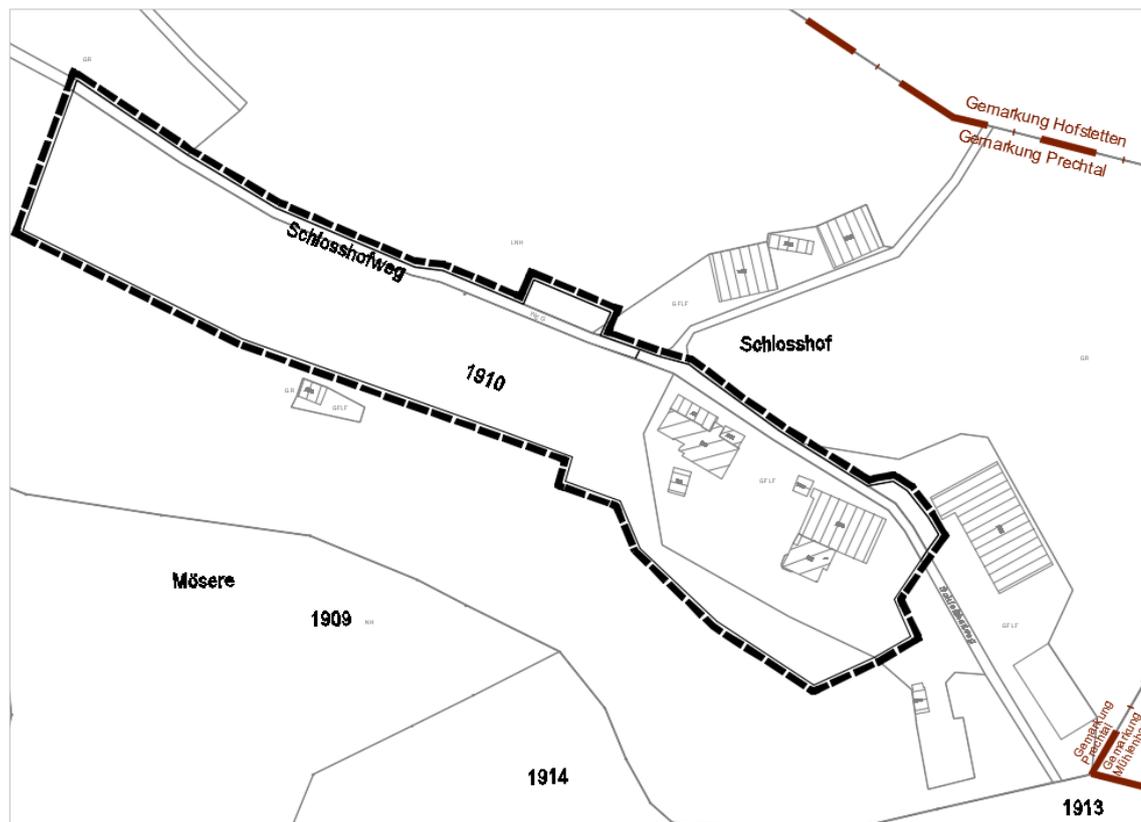


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets  
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)

### 4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht sind daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits 14-mal geändert. Eine weitere Änderung befindet sich aktuell im Verfahren, so dass es sich im vorliegenden Fall um die nunmehr 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans handelt.

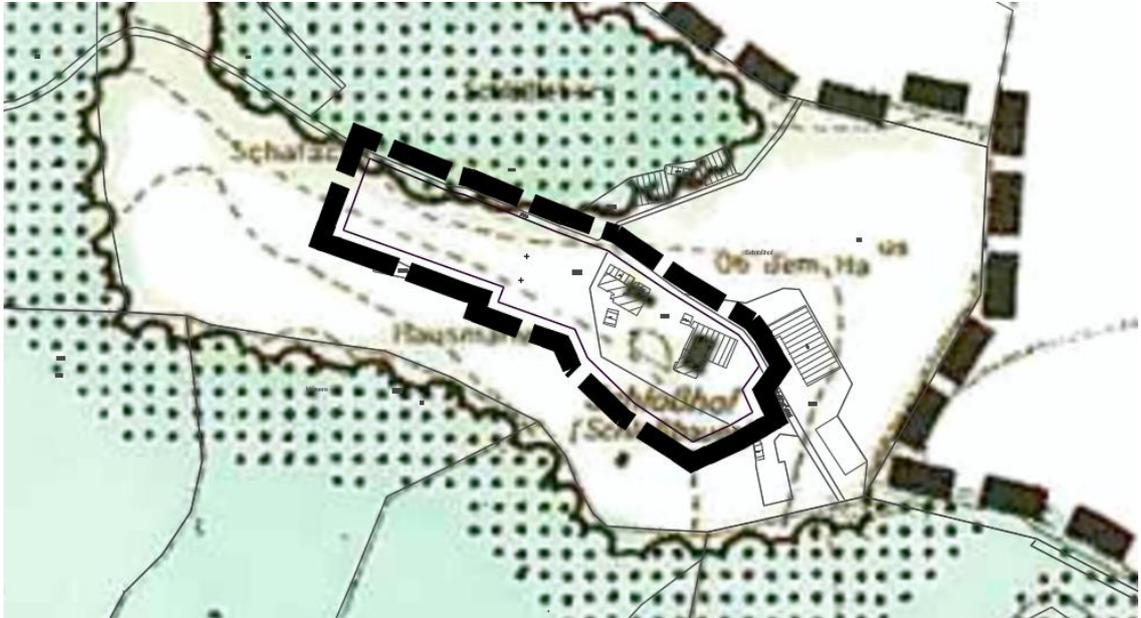


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans (schwarz gestrichelt), Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP

#### 4.3 Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Elzach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die betroffene Fläche ist im Regionalplan als unbeplanter Außenbereich dargestellt. Sie liegt innerhalb der Darstellung von Kernflächen, Trittsteinen und Verbundkorridoren der Biotopverbundes. Diese Darstellung ist eine nachrichtliche Darstellung und verdeutlicht die Lage des Plangebiets im Wildtierkorridor internationaler Bedeutung (Bewertung hierzu siehe hierzu Umweltbericht). Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Größe der zusätzlichen Nutzung die Auswirkungen auf den Wildtierkorridor gering sind.

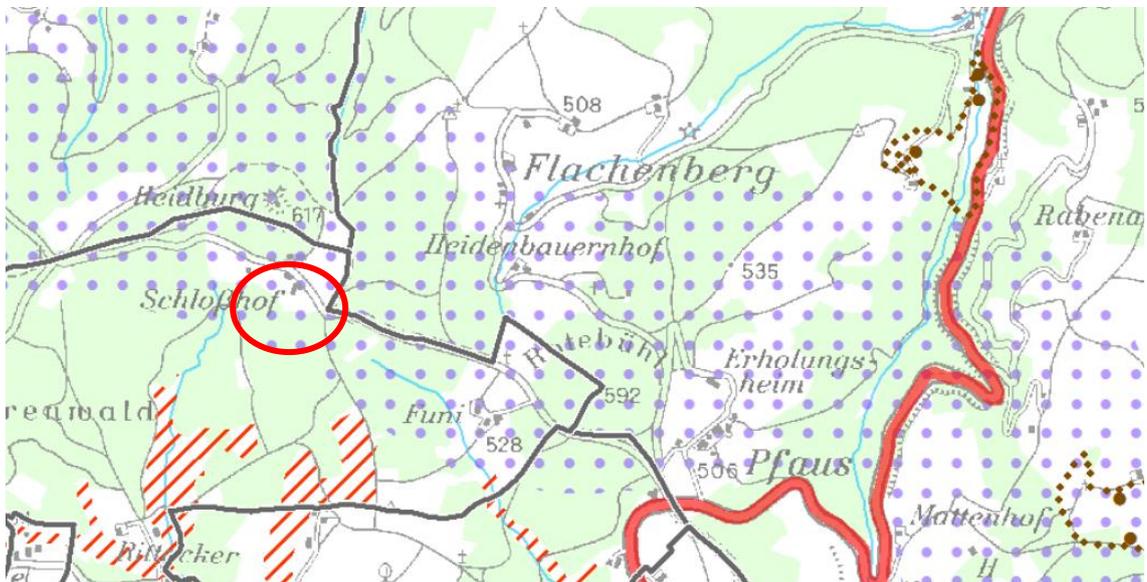


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet)

#### 4.4 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der Änderungsbereich soll vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Tourismus“ festgesetzt werden. Im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren werden dann kleinere Flächen als Verkehrsflächen dargestellt werden oder als private Grünflächen für die Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft. Im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll jedoch aufgrund des Maßstabs auf diese Differenzierung verzichtet werden, so dass das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt wird.

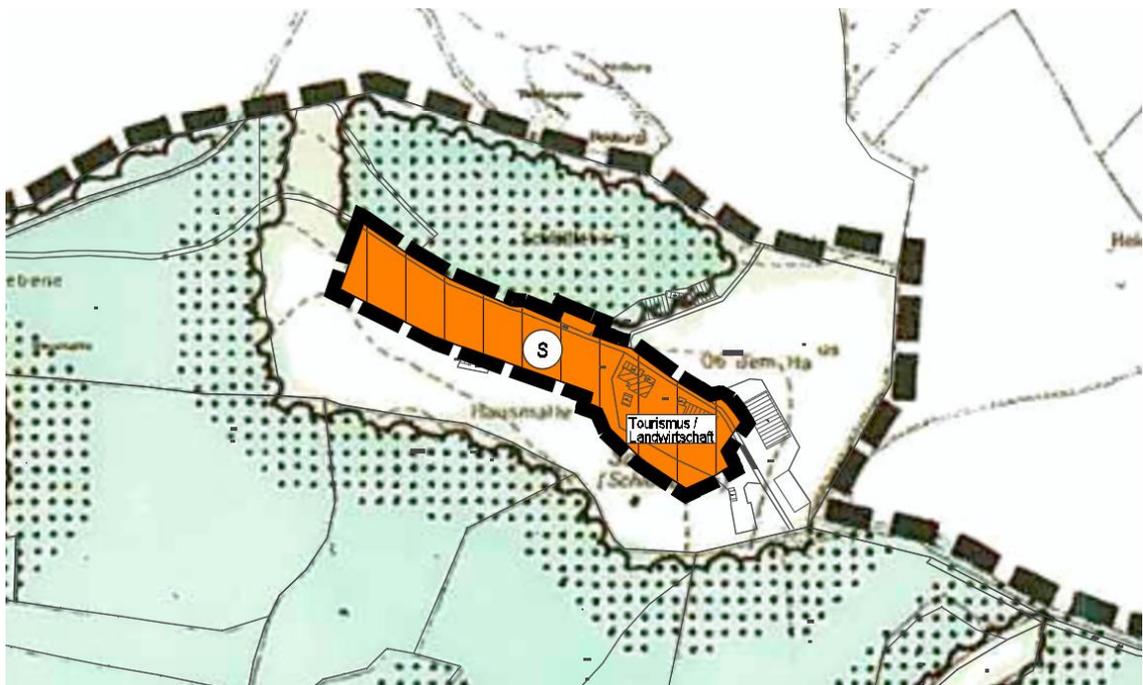


Abb. 4: Geplante Darstellung im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplans

#### 4.5 Flächenbedarf und Standortauswahl

##### Am Standort

Wie bereits im einleitenden Kapitel beschrieben, möchte der bestehende landwirtschaftliche Betrieb seine bereits vorhandene touristische Nutzung ausbauen. Hierfür sollen weitere Ferienwohnungen im Bestand entstehen, sowie ein kleiner Wohnmobilstell- und Campingplatz mit etwa 16 Standflächen errichtet werden. Die Erweiterung der Ferienwohnungen stellt dabei keine „Mehr-Inanspruchnahme“ dar, da die Gebäudesubstanz bereits besteht und nur durch Umbaumaßnahmen weitere Wohnungen hergerichtet werden sollen. Die benötigten begleitenden Einrichtungen wie beispielsweise der gemeinsame Aufenthaltsbereich, die Spielscheune oder die Freibereiche bestehen bereits, so dass hier keine alternativen Standorte möglich sind. Lediglich für die Anlage des Wohnmobilstell- und Campingplatzes wären alternative Standorte denkbar. Hier kann jedoch ebenfalls auf die vorhandene Infrastruktur des Hofes zurückgegriffen werden, indem das notwendige Sanitärgebäude beispielsweise an die bestehenden baulichen Strukturen angebaut wird. So müssen nicht zusätzliche Anlagen errichtet werden. Auch kann die Versorgung der Gäste mit Waren der Grundversorgung über den Hof und einen eigenen kleinen Kiosk im Sinne eines Hofladens sichergestellt werden. Es besteht heute schon die Möglichkeit auf dem Hof die eigenen Produkte zu erwerben, dies soll ausgebaut werden, so dass zum einen die Direktvermarktung gestärkt werden kann, zum anderen soll so den Besuchern die Möglichkeit der Versorgung gegeben werden.

Insgesamt bietet sich der bestehende Hof für die Errichtung eines Wohnmobilstell- und Campingplatzes an. Das Gelände ist von der Bundesstraße gut zu erreichen, es liegt jedoch trotzdem so abgeschieden, dass die Touristen hier einen attraktiven Erholungsort finden. Das bereits seit Jahren praktizierte Konzept mit der Verbindung von Landwirtschaft und Tourismus ist ebenfalls sehr erfolgreich und kann angemessen ausgeweitet werden, so dass für die Stadt Elzach ein neues, sehr attraktives Angebot für die touristische Nutzung geschaffen werden kann. Gerade durch die Verbindung von landwirtschaftlicher Nutzung und Erholung sind alternative Standorte jedoch schwierig. Innerhalb der Hoffläche wurden verschiedene Standorte geprüft. Es soll jedoch so geplant werden, dass die baulichen Anlagen weiterhin im Bereich des Hofes angeordnet sind, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird. Dementsprechend soll der Campingplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zum eigentlichen Hof liegen. Darüber hinaus liegt der bestehende Hof heute überwiegend südlich des Weges, so dass die Freibereiche von Verkehr freigehalten werden können. Auch für die Besucher des Campingplatzes soll diese Verkehrsfreiheit möglichst gegeben sein, so dass der Campingplatz ebenfalls südlich des Weges angelegt wird, so dass auch hier fußläufige Verbindungen zu den Hauptgebäuden abseits des Weges entstehen können. Darüber hinaus kann der bestehende land- und forstwirtschaftliche Weg für die Erschließung der Standplätze optimal genutzt werden.

Insgesamt wurden die Planungen durch die Betreiber des Hofes optimiert, so dass bestehende Betriebsabläufe nicht beeinträchtigt werden, auf der anderen Seite jedoch ein attraktives touristisches Angebot entsteht.

#### Innerhalb der Stadt

Auch innerhalb des Stadtgebietes Elzach bietet sich der Standort für die Errichtung eines kleinen Wohnmobilstell- und Campingplatzes an. Zum einen ist im Bereich Schlosshof die Infrastruktur schon vorhanden, so dass trotz der herausgehobenen Lage im Außenbereich der Stadt wenig Flächen neu in Anspruch genommen werden müssen und auch keine erheblichen Investitionen in die Infrastruktur getätigt werden müssen. Im Stadtgebiet von Elzach und der näheren Umgebung bestehen heute bereits Stellplätze für Wohnmobilstellen. Auch diese sind in der Regel bestehenden Infrastrukturen nahe, wie beispielsweise beim Gasthof Adler oder der größere ausgewiesene Stellplatz Elzwiesen im Bereich des Schwimmbades. Dies sind jedoch Stellplätze, die eher auf einen kurzen Aufenthalt ausgerichtet sind und sich ausschließlich an Wohnmobilstellen wenden. Campingplätze gibt es in diesem Sinne in Elzach bisher nicht. Der nächstgelegene Campingplatz liegt in Simonswald. Dieser wird sehr gut angenommen und ist aufgrund seiner Lage im Schwarzwald bei den Touristen sehr beliebt. Die verschiedenen Gemeinden rund um das Elztal und das Simonswäldertal haben sich hinsichtlich des Tourismus zusammengetan und vermarkten die Region gemeinsam. Auch hier wird dem Wohnmobil- und Campingtourismus eine immer größere Rolle beigemessen, so dass attraktive Angebote errichtet und ausgebaut werden sollen. Geeignete Flächen für Campingplätze konnten bisher jedoch nicht gefunden werden. Für Campingplätze bedarf es zum einen immer der notwendigen Infrastruktur, zum anderen sollten Campingplätze landschaftlich reizvoll liegen und einen direkten Bezug zur Umgebung haben. Darüber hinaus benötigen Campingplätze eine verhältnismäßig große Fläche, um ausreichend Standplätze zur Verfügung stellen zu können, um die notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Dementsprechend ist der Standort am Schlosshof optimal, da hier die touristische Infrastruktur bereits vorhanden ist und der Camping- und Wohnmobilstellplatz trotzdem landschaftlich reizvoll und ruhig liegt.

#### **4.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über den Schlosshofweg gesichert, der im weiteren Verlauf zur östlich verlaufende B294 führt. Über die Bundesstraße können dann das

sowohl das weitere Straßennetz als auch die angrenzenden Städte und Gemeinden erreicht werden.

#### 4.7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Im vorliegenden Fall soll eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft und Tourismus. Durch diese Zweckbestimmung wird bereits deutlich, dass die Landwirtschaft weiterhin einen wesentlichen Teil der Nutzung ausmacht. Dies soll unverändert erhalten bleiben. Ergänzt werden soll lediglich die bereits bestehende touristische Nutzung. Dabei sollen innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur weitere Ferienwohnungen angelegt werden. Hierdurch entsteht kein Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung. Lediglich durch die Anlage des Wohnmobilstell- und Campingplatzes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größe von 8.200 m<sup>2</sup> neu in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden bisher als Wiesenflächen für die Futtermittelproduktion in Anspruch genommen. Hinsichtlich der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort durch die Ergänzung der touristischen Nutzung als zusätzliches Standbein des bestehenden Betriebes soll die Entwicklung des geplanten Wohnmobilstell- und Campingplatzes durchgeführt werden. Nach Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den Ausbau der touristischen Nutzung am Standort befürwortet.

#### 4.8 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 und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit einzelne Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Tourismus“ umgewandelt werden.

Änderungsbe- reich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Dar- stellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbe- reich „Schlosshof Elzach“	Landwirtschaftliche Fläche	1,7 ha	-
	Sonderbaufläche „Landwirtschaft / Tourismus“	-	1,7

### 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

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 Scopingunterlagen 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 wurde durch das Büro faktorgruen erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt ist.

Elzach, den

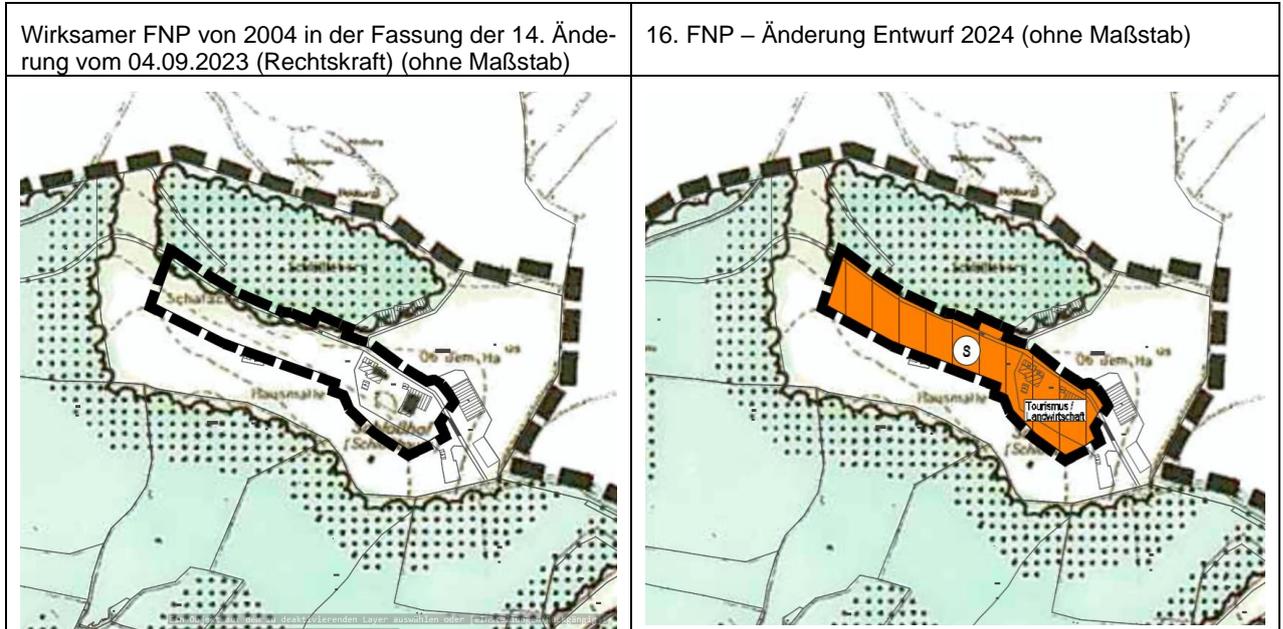
Bürgermeister  
Roland Tibi

**fsp.stadtplanung**

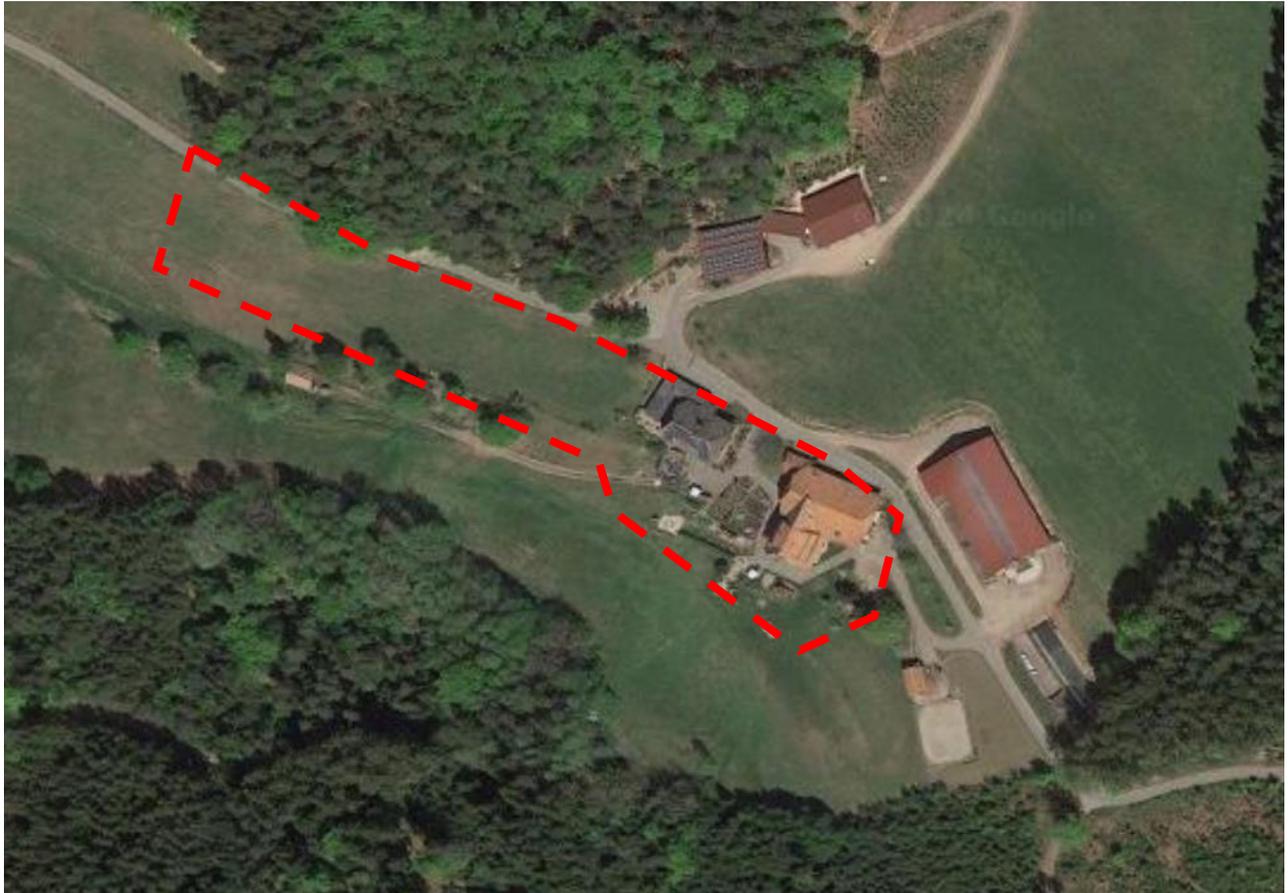
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

## Bereich „Schlosshof Elzach“ - 16. FNPÄ



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 1,7 ha</p> <p>Lage im GVV: Elzach - Prechtal</p> <p>Lage im Außenbereich im äußersten Nordwesten der Gemeinde, westlich der B294</p> <p>Topografie: stark geneigtes Gelände</p> <p>Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Wiesenfläche, Hoffläche</p>	<p>bisher: Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant: Sonderbaufläche Landwirtschaft und Tourismus</p>	<p>Weiterentwicklung des bestehenden Schlosshofes als Vollerwerbslandwirtschaft mit touristischer Nutzung</p>



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: LUBW 2024)

## Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Lage innerhalb des Wildtierkorridors

Im Plangebiet befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop, südlich liegt ein Biotop in unmittelbarer Nähe des Plangebiets

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

## Bewertungskriterien für Siedlung, Mensch und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich im Nordwesten von Elzach – Prechtal. Das Plangebiet kann über die B294 erreicht werden, dann direkt über den Schlosshofweg, der direkt zum Hof führt. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.	+
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Schlosshof liegt weit im Außenbereich, einen Anschluss an den ÖPNV gibt es nicht. Die touristische Nutzung mit Campingplatz und Ferienwohnungen an diesem Standort besteht bereits und soll nur ausgebaut werden.	-

**FLÄCHENSTECKBRIEF**

<b>Erschließung / Ökonomie</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
Das Plangebiet kann über die B294 und dann über den bestehenden Schlosshofweg direkt erschlossen werden.	+
<b>Nutzungskonflikte</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Der Schlosshof wird schon seit mehreren Generationen als landwirtschaftlicher Hof betrieben. Mehrere Betriebszweige wie Milchwirtschaft, Forstwirtschaft und Verkauf der eigenen Erzeugnisse bilden die Standbeine. Die touristische Nutzung ergänzt schon seit mehreren Jahrzehnten die landwirtschaftliche Nutzung. Ein Ausbau und eine Erweiterung dieser Nutzung steht im Kontext zum Betriebskonzept.</p> <p>Mögliche Nutzungskonflikte werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Zu erwarten sind hier die Themen Wildtierkorridor, Waldabstand und Ver- und Entsorgung.</p>	+
<b>Stadtbild / Ortsbild</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Innerhalb des historischen Hofes sollen weitere Ferienwohnungen durch Aus- und Umbau errichtet werden, so dass überwiegend die vorhandene bauliche Substanz genutzt wird. Zusätzlich soll ein Wohnmobilstell- und Campingplatz errichtet werden, der jedoch nur unwesentlich hochbaulich in Erscheinung tritt und durch verschiedene Maßnahmen begrünt wird. Insgesamt kann so der Eingriff in das Schutzgut minimiert werden.</p>	o
<b>Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Für die Nahversorgung können auf den Schlosshof selbst die vorhandenen Produkte genutzt werden. Darüber hinaus soll es für die Besucher einen Kiosk oder einen Automaten zur Versorgung mit den Grundnahrungsmitteln geben, so dass die Versorgung unmittelbar auf dem Hof gesichert ist.</p>	
<b>Naherholung / Freizeit</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Das Plangebiet selbst sowie die unmittelbare Umgebung haben für die Naherholung der Touristen einen hohen Wert, vor allem durch die Kombination mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb. Dies bleibt unverändert erhalten. Auch Änderungen hinsichtlich der Erholungsfunktion Anderer sind nicht zu erwarten.</p>	
<b>Standortgunst</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Der Schlosshof besteht schon seit mehreren Generationen und wird als Öko-Betrieb geführt. Als wesentliches Standbein des Hofes hat sich der Tourismus in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt und soll nun ausgebaut werden. Die Ergänzung der bereits bestehenden Ferienwohnungen um einen Wohnmobilstell- und Campingplatz erscheint sinnvoll und nachhaltig, können so doch bestehende Strukturen effektiv genutzt werden und das bestehende touristische Angebot der Stadt Elzach ergänzt werden. Der Hof ist ausreichend groß, die Stellplätze können effizient angelegt und erschlossen werden und die notwendige Infrastruktur ist großteils bereits vorhanden.</p>	+

### Prognose der Umweltauswirkungen/ Umweltprüfung

Schutzgüter	Beeinträchtigungserheblichkeit
Boden	hoch
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Landschaftsbild	mittel
Mensch, Kultur- und Sachgüter	gering
Biotoptypen	hoch
ggf. vorkommenden Tierarten(-gruppen) und besonders wertgebenden Pflanzenarten	Mittel (s. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung)
(im Umfeld) vorhandene Schutzgebiete	gering
Erwartete Wechselwirkungen / kumulative Auswirkungen	Nicht zu erwarten

### Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
geeignet	Grundsätzliche Eignung, die erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit ist insgesamt mittel einzuschätzen

### Abwägung / Empfehlung

Insgesamt handelt es sich bei dem Projekt um eine sinnvolle Ergänzung der bereits bestehenden Nutzung am Schlosshof. Die Verbindung von Landwirtschaft und Tourismus ist dabei von besonderem Vorteil. Durch den hinzu kommenden Wohnmobilstell- und Campingplatz wird darüber hinaus ein attraktives Angebot für die Stadt Elzach geschaffen, um das Angebot sinnvoll zu ergänzen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht erfolgt durch die Umsetzung der Planung ein Eingriff in die freie Landschaft. Es ist für verschiedene Schutzgüter von einer Beeinträchtigung auszugehen. Auf Bebauungsebene ist ein umfangreicher Grünordnungsplan zu erarbeiten, der die negativen Beeinträchtigungen bestmöglich vermeidet oder reduziert.

## Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

### Stadtplanung

- Festsetzungen, sodass sich die Erweiterung des Bestandes, sowie der neu geplante Wohnmobilstell- und Campingplatz gut in den bestehenden Hof einfügen und sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

### Landschaftsplanung

- **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
  - Durchgrünung / Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen
  - Erhalt der Gehölze im Süden des Plangebiets
  - Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Beschränkung von neuversiegelten Flächen auf ein absolut erforderliches Maß
  - Versickerung von Niederschlagswasser auf der Vorhabenfläche
  - Verwendung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung, keine Beleuchtung umgebender Gehölze
  - Bei Einfriedung mit Zäunen Einhalten eines 15 cm Mindestabstandes zur Geländeoberfläche
- **Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen**
  - Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts an Biototypen und Boden