

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	8
4.7	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
4.8	Flächenbilanz	9
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9

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 ist dabei Familien mit kleinen Kindern, die aktiv am Leben auf dem Bauernhof teilhaben können.

Baulich wird der Schlosshof von zwei 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 unterschiedlichen 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. Auch soll langfristig die Möglichkeit gesichert werden im östlichen Bereich des Campingplatzes einige wenige Mobile Homes oder Tinyhäuser aufzustellen, um ein weiteres Angebot zur Verfügung zu stellen, sollte dies nachgefragt werden. 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 die Wohnnutzung der Landwirtschaft zugeordnet sein muss. 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. Durch die Lage im Außenbereich ist die Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens, dem Regelverfahren, notwendig. Zudem ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht des Büros faktorgruen aus Freiburg dargestellt werden.

3.2 Verfahrensablauf

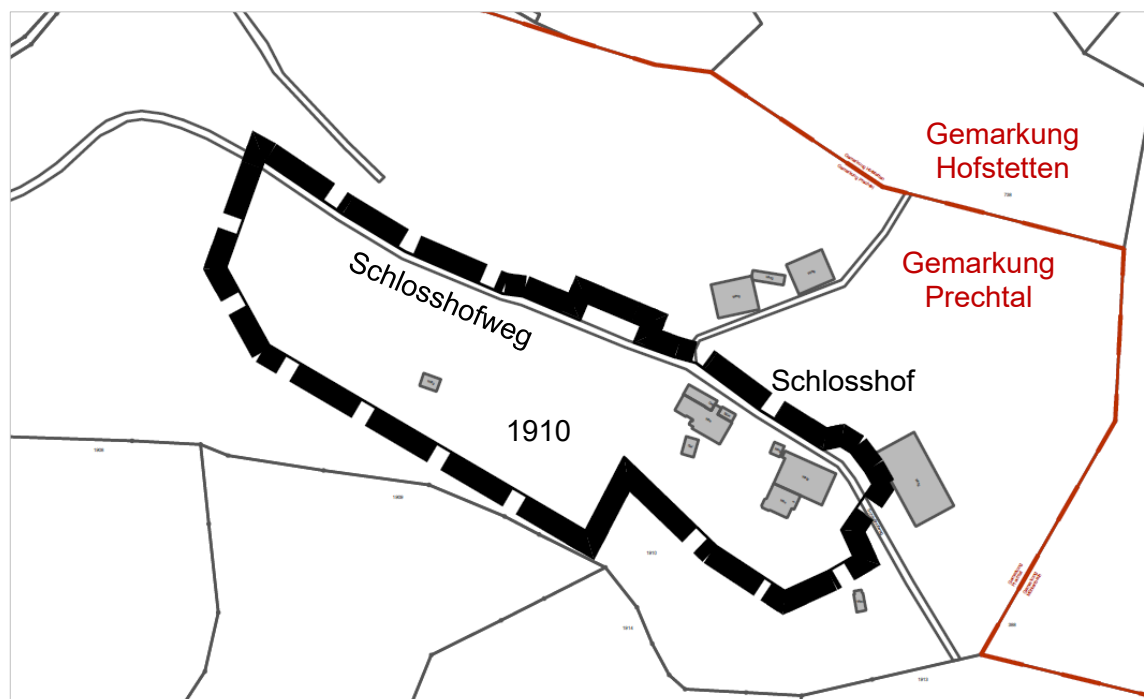
04.06.2024	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
01.07.2024 – 02.08.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
Anschreiben vom 27.06.2024 mit Frist bis zum 02.08.2024	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 16. 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 2,38 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 das die Abgrenzung des Bebauungsplans diese Gebäude nicht mit einbezieht.

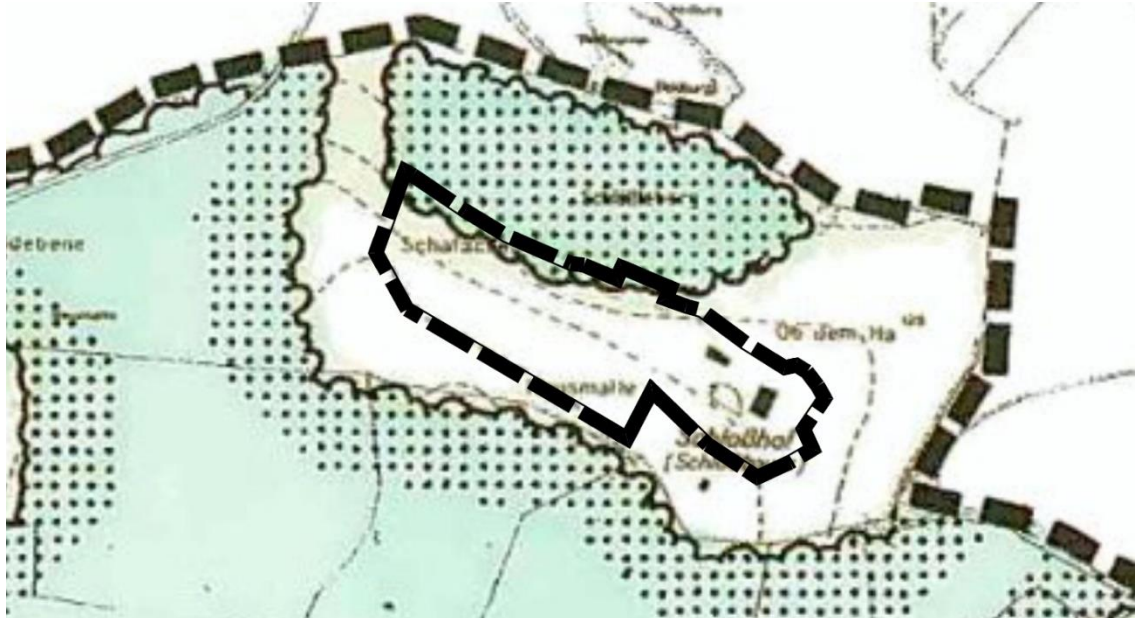


Abgrenzung des Plangebiets, Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters (genordet, ohne Maßstab)

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.

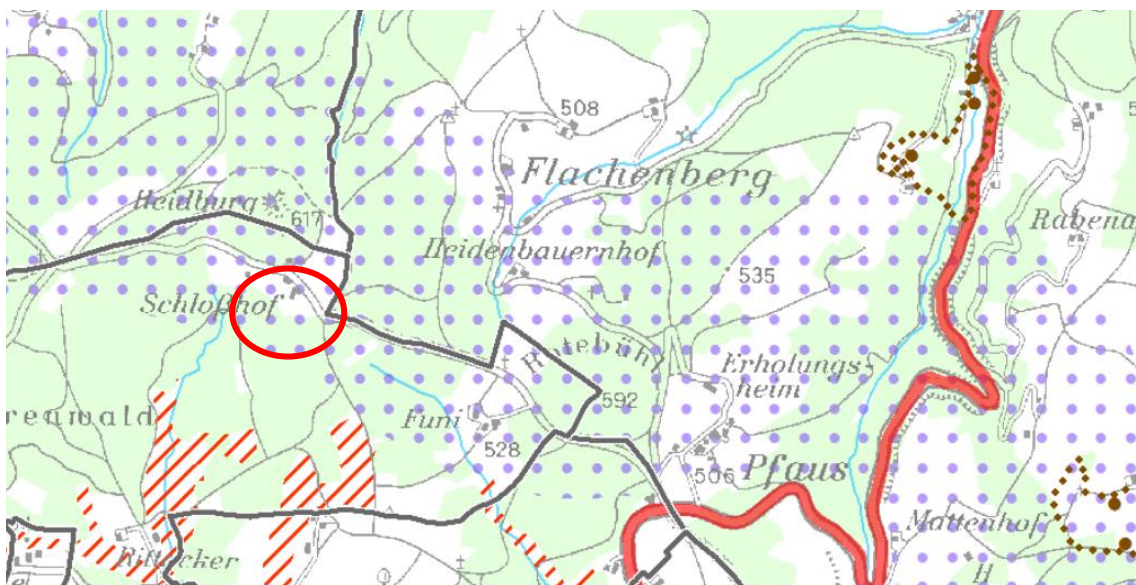
Der Flächennutzungsplan wurde bereits 14-mal geändert. Eine weitere Änderung befindet sich aktuell im Verfahren, so dass es sich im vorliegenden Fall um die nunmehr 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans handelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP (genordet, ohne Maßstab)

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 Umweltbericht). Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Größe der zusätzlichen Nutzung und der Prägung durch die Bestandsbebauung die Auswirkungen auf den Wildtierkorridor gering sind.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefährender Lage des Änderungsbereichs, Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage des Regionalplans (genordet, ohne Maßstab)

4.4 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 2,38 ha. Der Änderungsbereich soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Tourismus“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ dargestellt werden. Im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren erfolgt eine tiefergehende, differenzierte Festsetzung der Flächen, u.a. ergänzend als Verkehrsfläche 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 gemäß seiner Hauptnutzung als Sonderbaufläche und als Grünfläche für die natürliche Klärung und Versickerung dargestellt wird. Im Sinne der vereinfachten Darstellung und aufgrund der Parzellenunschärfe eines Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereichs im Vergleich zum Bebauungsplan vereinfacht, aber so, dass weiterhin alle notwendigen Flächen für den Bebauungsplan inbegriffen sind.



Deckblatt der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

4.5 Flächenbedarf und Standortauswahl

Bedarf

Aus dem aktuellen Geschäftsbericht des Schwarzwald Tourismus aus dem Jahr 2024 geht hervor, dass die klassischen Übernachtungsmöglichkeiten, wie Hotels, Gasthöfe und Pensionen rückläufige Übernachtungszahlen verzeichnen, während unschwellige Übernachtungsangebote, insbesondere Hotel Garni und Campingplätze, einen Zulauf verzeichnen. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die veränderten Reisegewohnheiten infolge der Corona-Pandemie zurückzuführen. In diesem Zeitraum stellten Reisebeschränkungen, eingeschränkte Freizeitangebote sowie Abstandsregelungen das Camping als eine der wenigen flexiblen und zugleich sicheren Übernachtungsformen heraus. Die in dieser Phase getätigten Investitionen in mobile Freizeit- und Campingausstattungen wirken bis heute nach und tragen zu einer nachhaltig erhöhten Nachfrage im Campingtourismus bei. Der Schwarzwald zählt dabei gemessen an den Übernachtungszahlen auf Campingplätzen – nach der schleswig-holsteinischen Ostseeküste – zu den bedeutendsten Campingdestinationen Deutschlands.

Auch aus regionaler Perspektive wird die Entwicklung bestätigt. Der Tourismusverband ZweiTälerLand bewertet das geplante Vorhaben ausdrücklich positiv und sieht darin eine klare Bereicherung des touristischen Angebots. Derzeit ist das Segment Camping im ZweiTälerLand lediglich durch zwei klassische Betriebe in Simonswald und Waldkirch sowie durch kommunale Wohnmobilstellplätze in Elzach, Waldkirch und Gütenbach und vereinzelte Microcamping-Angebote abgedeckt. Insgesamt ist das Angebot damit nicht marktgerecht ausgebaut und weist eine erkennbare strukturelle Unterversorgung auf. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung zusätzlicher, qualitätsvoller Campingangebote ausdrücklich begrüßt. Insbesondere kleinstrukturierte und dezentrale Stellplatzangebote tragen dazu bei, das bestehende Beherbergungsgewerbe zu entlasten, die räumliche Verteilung der Gäste zu verbessern und Überlastungsspitzen in stark frequentierten Zeiten zu reduzieren.

Die konzeptionelle Ausrichtung des Vorhabens mit einem engen Bezug zur regionalen Landwirtschaft sowie zu intensiven Natur- und Landschaftserlebnissen grenzt sich dabei vom bestehenden Campingangebot ab. Zudem entspricht es in besonderem Maße dem Leitbild des ZweiTälerLands, das für einen naturnahen, authentischen und qualitätsorientierten Tourismus steht, welches hiermit weiter zu einer innovativen und zukunftsorientierten Tourismusregion profiliert werden kann. Klein strukturierte, gut integrierte Campingstellplätze fördern den verantwortungsvollen Umgang mit der Natur und stärken das Bewusstsein der Gäste für regionale Kreisläufe, Umwelt- und Klimaschutz. Damit kann gerade die wachsende Zielgruppe angesprochen werden, die Ruhe, Nachhaltigkeit und Regionalität sucht.

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 Wohnmobilsten. 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 Wohnmobilsten wenden. Campingplätze gibt es in diesem Sinne in Elzach bisher nicht und geeignete Flächen konnten aber 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 anschließend sowohl das weitere übergeordnete 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 (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 und eine Grünfläche ausgewiesen werden. Durch die Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Tourismus“ wird bereits deutlich, dass die Landwirtschaft weiterhin einen wesentlichen Teil der Nutzung ausmacht. Diese 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 m² 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.

Flächennutzung	FNP wirksam	16. FNPÄ	Bilanz
Landwirtschaft	2,38 ha	0 ha	- 2,38 ha
Sonderbaufläche	0 ha	1,79 ha	+ 1,79 ha
Grünfläche	0 ha	0,59 ha	+ 0,59 ha
Geltungsbereich	2,38 ha	2,38 ha	

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 aus Freiburg erstellt. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf die Umweltprüfung verwiesen, die als eigenständiger Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

Elzach, den

Roland Tibi
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser