

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

„Schlosshof“

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 28.07.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Schlosshof“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

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

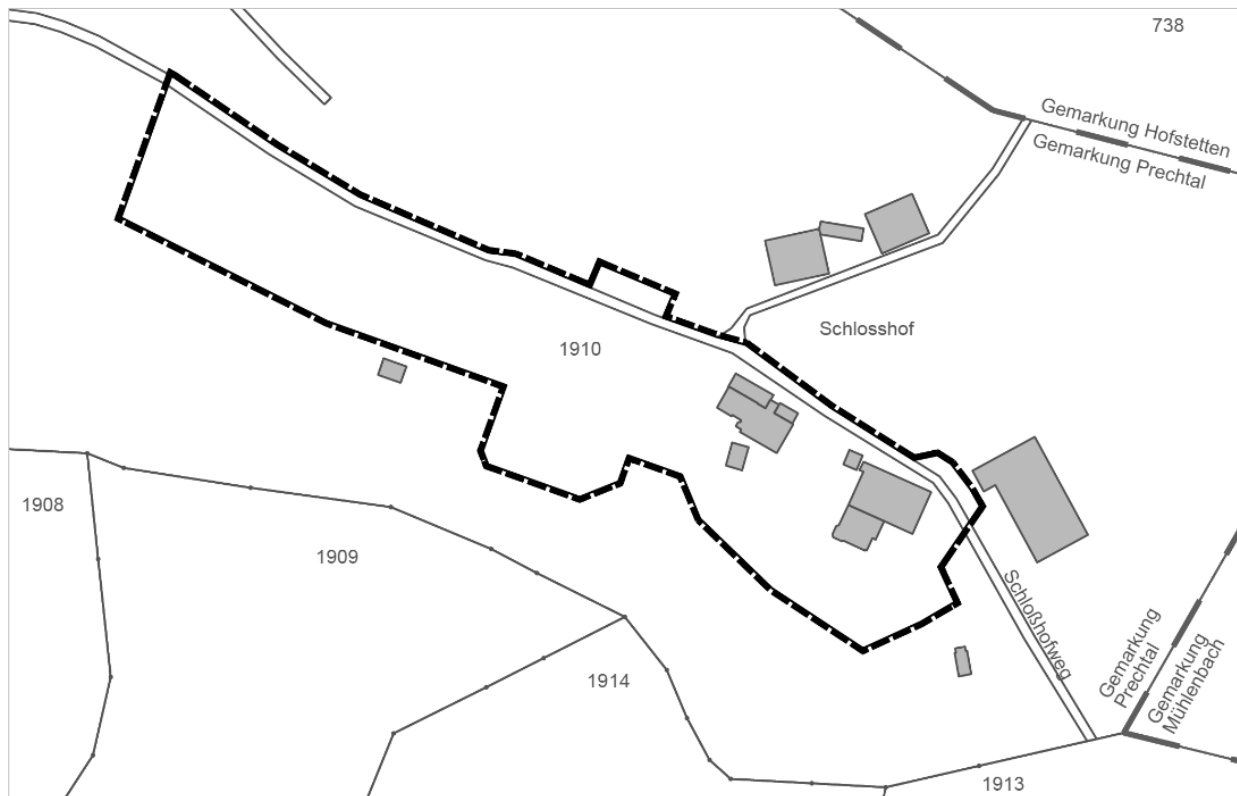
Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das Angebot an Ferienwohnungen erweitert werden, indem innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen weitere Ferienwohnungen durch verschiedene Umbaumaßnahmen hergestellt werden sollen. Neben diesen Umbaumaßnahmen im Bestand soll in direkter Nachbarschaft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

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

Lage des Plangebiets / 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. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 1910. Dieses hat insgesamt eine Größe von etwa 18 ha, von denen jedoch nur etwa 1,9 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. Nicht mit in die Planungen einbezogen werden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäude nördlich des Schlosshofweges.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 28.07.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie aller Fachgutachten (Artenschutz) vom

31.08.2026 bis einschließlich 02.10.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Elzach unter

www.elzach.de – Rathaus & Service – Aktuelles – Öffentliche Bekanntmachungen – Stadt Elzach – Offenlage Bebauungspläne, [https://www.elzach.de/startseite/rathaus+ +service/oef-fentliche+bekanntmachungen+ab+2023.html](https://www.elzach.de/startseite/rathaus+-service/oef-fentliche+bekanntmachungen+ab+2023.html)

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt der Stadt Elzach, Hauptstraße 69, 79215 Elzach während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bestandsplan und Planungszustand der Biotoptypen, und Maßnahmenblatt der externen Ausgleichsmaßnahme vom 28.07.2026 und dem Öffentlich Rechtlichen Vertrag zum Waldabstand vom 30.06.2026 (faktorgruen, Freiburg). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltrelevanter Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf Schutzgebiete:

Das südlich des Plangebiets liegende geschützte Offenlandbiotop „Feuchtgebiet beim Schlosshof“ (Schutzgebiets-Nr. 177146160160) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. In das Biotop wird nicht eingegriffen. Auch Hangwasser kann im Planungszustand weiterhin in das Biotop laufen.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein Wildtierkorridor des Generalwildwegeplans. Da sich dort bereits heute ein landwirtschaftlicher Betrieb mit touristischer Nutzung

befindet, bestehen durch die Menschen, Fahrzeuge und Tiere dort bereits Störungen. Durch die geplante Erweiterung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Wildtierkorridors. Die umliegenden Waldflächen können weiterhin als Wanderkorridor genutzt werden.

2. auf Tiere inkl. dem speziellen Artenschutz und Pflanzen:

Informationen zur Bewertung des Ist-Zustandes und der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Kartierungen von Vögeln und Reptilien durchgeführt. Es werden überwiegend Fettwiesen und Fettweiden sowie Gärten überplant. Es wurden insgesamt 34 Vogelarten, darunter die planungsrelevanten Arten Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Neuntöter und Schwarzspecht erfasst. Die Kartierungen von Reptilien ergab einen Nachweis einer Zauneidechse. Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und allgemeinen Hinweisen sowie von Ausgleichsmaßnahmen.

3. auf den Boden:

Informationen zur Bewertung des Ist-Zustandes und zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen, Naturnahe Vegetation). Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, allgemeinen Hinweisen und Hinweisen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden. Formulierung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

4. auf das Wasser:

Informationen zur Bewertung des Ist-Zustandes und zum Verlust der Grundwasserneubildungsfunktion und der Versickerungsleistung im Plangebiet. Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Hinweise zum Schutz des Grundwassers.

5. auf das Klima und die Luft:

Informationen zum Kleinklima. Durch den Campingplatz wird eine Fettwiese teilweise versiegelt. Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist, besonders durch die zukünftige Teilversiegelung mit einer verstärkten Erwärmung im Plangebiet zu rechnen. Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Hinweise zur Klimaanpassung.

6. auf die Erholung und das Landschaftsbild:

Informationen zur Beeinträchtigung der Erholung und des Landschaftsbildes. Durch das Vorhaben kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den geplanten Campingplatz. Die Auswirkungen beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld des Plangebiets und damit auf die private Fläche. Die bereits eingeschränkte Erholungseignung der Fläche verändert sich nicht. Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Durch die Maßnahmen werden die Auswirkungen reduziert und eine erhebliche Beeinträchtigung besteht nicht.

7. auf die menschliche Gesundheit:

Informationen zur lediglich geringen Erhöhung von straßenverkehrsbedingten Lärmimmissionen und -emissionen sowie Luftschadstoffimmissionen. Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. .

8. auf Kultur- und Sachgüter:

Es sind voraussichtlich keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Hinweise zum Fall, dass Fundstücke im Boden auftreten.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

7_26-07-28 Abwägung FB BPL Schlosshof (26-07-15)

▪ Landratsamt Emmendingen – Naturschutz vom 08.08.2024:

- Die Bilanzierung muss überarbeitet, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen müssen gesichert werden
- Schutzgebiete, das Biotop und die vorhandene Hecke dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Der Eingriff in das Landschaftsbild muss ausreichend berücksichtigt werden

- Aussagen zum Artenschutz für Vögel, Reptilien und Fledermäuse stehen noch aus
- In den angrenzenden Wald wurde bereits eingegriffen, ein Ausgleich muss stattfinden
- Das Plangebiet liegt im Wildtierkorridor, Beeinträchtigungen sind zu erwarten
- Der gesamte Bereich bis zur Bundesstraße ist stark touristisch genutzt, die daraus resultierenden Störungen werden noch verstärkt, so dass Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden
- Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 08.08.2024:
 - Eine Dachbegrünung mit einer ausreichend dicken Substratschicht sollte festgesetzt werden
 - Der Umgang mit dem Abwasser ist nicht abgestimmt, die Entsorgung damit nicht gesichert, auch Aussagen zum Trinkwasser fehlen
 - Der Eingriff in den Boden muss ausgeglichen werden, ein Bodenschutzkonzept ist zu erarbeiten
- Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht und Kommunale Abfallwirtschaft vom 08.08.2024: Das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die begleitenden Verordnungen sind zu berücksichtigen
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheit vom 08.08.2024: Auf die Pflanzung allergener Pflanzen sollte verzichtet werden
- Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange vom 08.08.2024: Das Plangebiet grenzt an Wald, dieser ist eine Ausgleichsmaßnahme und ist zu erhalten, die Belange des Waldes (Waldabstand) sind zu berücksichtigen
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 23.07.2024:
 - Angaben zu vorhandenen, sowie zu Portalen mit weitergehenden Informationen
 - Verweis auf das Bodenschutzkonzept
 - Verweis auf die Richtlinien zur Herstellung von Versickerungsanlagen
- Regierungspräsidium Freiburg – Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 27.06.2024: Das Plangebiet grenzt an Wald, der Waldabstand wird nicht eingehalten, so dass Bedenken bestehen hinsichtlich der Sicherheit der Menschen aber auch des Waldes, dies wird nicht mitgetragen
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 01.07.2024: Es bestehen keine Bedenken, sollte jedoch bei Erdarbeiten etwas entdeckt werden, ist die Behörde zu benachrichtigen
- Regionalverband südlicher Oberrhein vom 18.07.2024: Die Standortwahl sowie der Bedarf für den Campingplatz sind näher zu erläutern
- Landesnaturschutzverband BW / BUND vom 25.07.2024: Hinweis auf den Wildtierkorridor sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Elzach, 20.08.2026

Roland Tibi
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit „**Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schlosshof“**“ erfolgte durch Bereitstellung auf der städtischen Homepage www.elzach.de auf der Startseite unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen –Stadt Elzach-Offenlage Bebauungspläne- sowie Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Elzach am 20.08.2026.