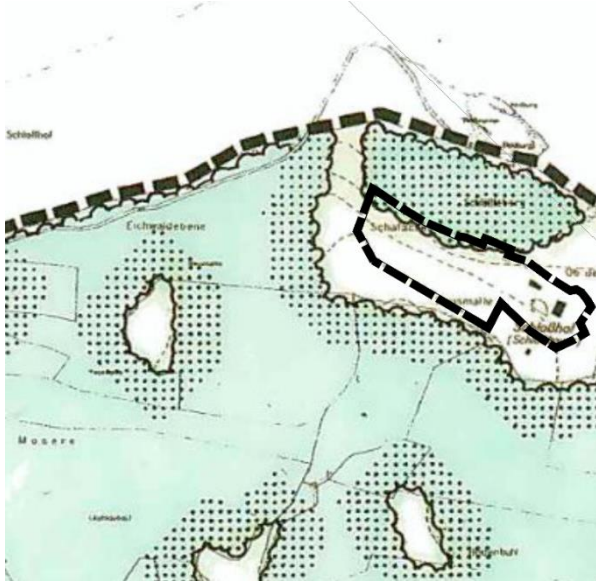
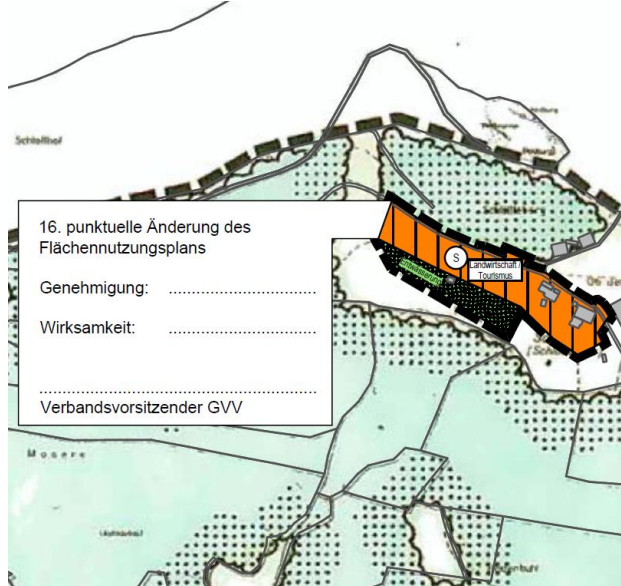


Bereich „Schlosshof Elzach“ - 16. FNPÄ

Wirksamer FNP von 2004 in der Fassung der 14. Änderung vom 04.09.2023 (Rechtskraft) (genordet, ohne Maßstab)	16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (genordet, ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 2,38 ha Lage im GVV: Elzach - Prectal Lage im Außenbereich im äußersten Nordwesten der Gemeinde, westlich der B294 Topografie: stark geneigtes Gelände Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Wiesenfläche, Hofffläche, untergeordnet Tourismus	bisher: Landwirtschaftliche Fläche geplant: - Sonderbaufläche Landwirtschaft / Tourismus (1,79 ha) - Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ (0,59 ha)	Weiterentwicklung des bestehenden Schlosshofes als Vollerwerbslandwirtschaft mit touristischer Nutzung, inklusiver naturnaher Klärung und Versickerung



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs, Quelle: LUBW 2024 (geordnet, ohne Maßstab)

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Lage innerhalb des Wildtierkorridors

Südlich des Plangebiets grenzt das Offenlandbiotop „Feuchtgebiet beim Schloßhof“ (Biotop-Nr. 17714160160) an

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.	-
Erschließung / Ökonomie	Eignung (+ / o / -)
Das Plangebiet kann über die B294 und dann über den bestehenden Schlosshofweg direkt erschlossen werden.	+
Nutzungskonflikte	Eignung (+ / o / -)
Der Schlosshof wird schon seit mehreren Generationen als landwirtschaftlicher Hof betrieben. Mehrere Betriebszweige wie	+

FLÄCHENSTECKBRIEF

Seite 3 von 5

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. Mögliche Nutzungskonflikte werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Zu erwarten sind hier die Themen Wildtierkorridor, Waldabstand und Ver- und Entsorgung.	
Stadtbild / Ortsbild	Eignung (+ / o / -)
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 begründet wird. Insgesamt kann so der Eingriff in das Schutzgut minimiert werden.	o
Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)	Eignung (+ / o / -)
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.	+
Naherholung / Freizeit	Eignung (+ / o / -)
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.	+
Standortgunst	Eignung (+ / o / -)
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 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 größtenteils bereits vorhanden.	+

FLÄCHENSTECKBRIEF

Seite 4 von 5

Prognose der Umweltauswirkungen/ Umweltprüfung

Schutzgüter	Beeinträchtigungserheblichkeit
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaftsbild	gering
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 Bebauungsplanebene ist ein umfangreicher Grünordnungsplan zu erarbeiten, der die negativen Beeinträchtigungen bestmöglich vermeidet oder reduziert.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

Stadtplanung

- Festsetzungen, so dass 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.
- Nachweis einer ausreichenden Versorgung mit Trink- und Brauchwasser.

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
 - Entwässerung ohne Eingriff in Biotop
 - 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 Biotoptypen und Boden