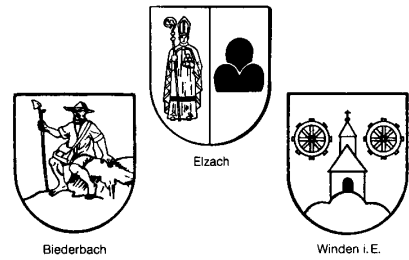


GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND ELZACH



Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach auf Gemarkung Prechtal für den Bereich „Schlosshof Elzach“

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach hat am 29.07.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans auf Gemarkung Prechtal 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.

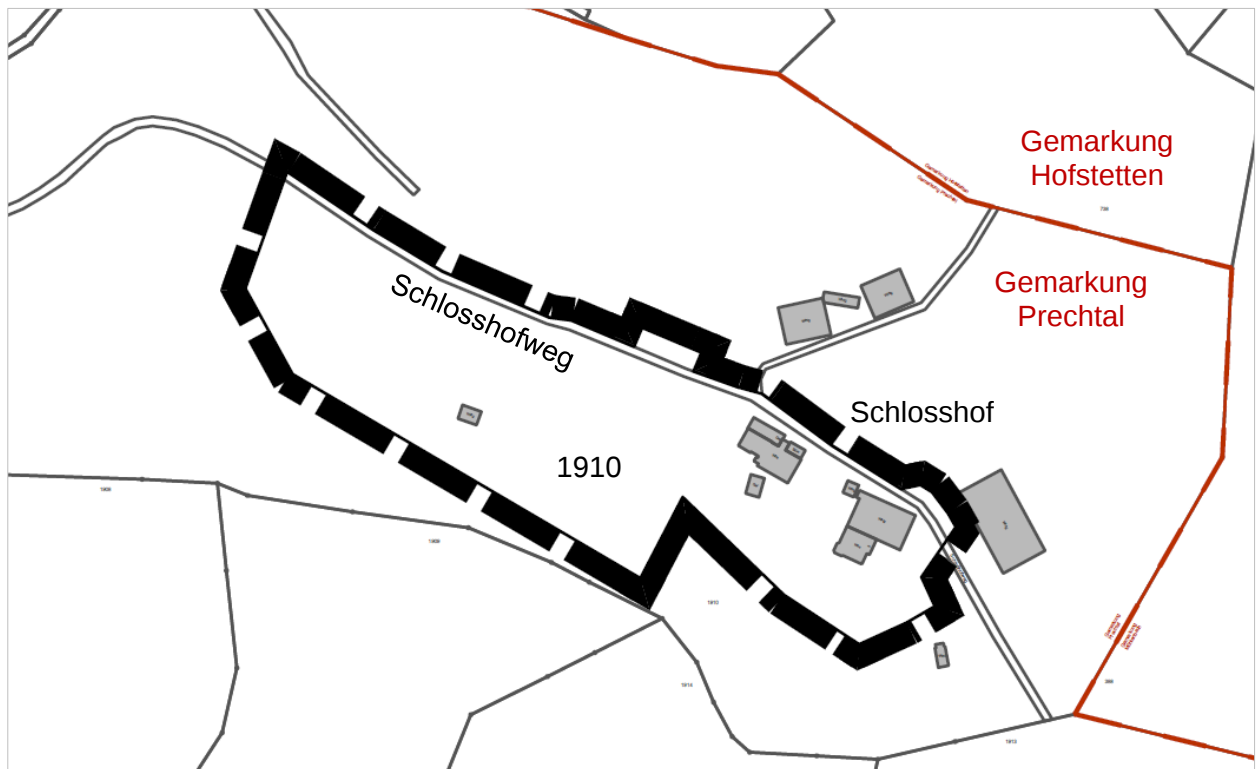
Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das Angebot an Ferienwohnungen erweitert werden, indem innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen weitere Ferienwohnungen durch verschiedene Umbaumaßnahmen hergestellt werden sollen. Neben diesen Umbaumaßnahmen im Bestand soll in direkter Nachbarschaft 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 Änderungsbereichs / 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 2,38 ha in zweckdienlicher Abgrenzung durch die nun vorliegende 16. Punktueller Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden.

Im Einzelnen gilt das Deckblatt vom 29.07.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Entwurf der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Begründung und dem Umweltbericht 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 – Gemeindeverwaltungsverband \(GVV Elzach\) unter https://www.elzach.de/startseite/rathaus+service/oefentliche+bekanntmachungen+ab+2023.html](https://www.elzach.de/startseite/rathaus+service/oefentliche+bekanntmachungen+ab+2023.html)

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im **Rathaus Elzach**, Hauptstraße 69, 79216 Elzach
- im **Rathaus Biederbach**, Dorfstraße 18, 79215
- im **Rathaus Winden**, Bahnhofstraße 1, 79297 Winden im Elztal

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

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

- **Umweltprüfung** vom 28.05.2026 (Büro faktorgruen, Freiburg)). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. Aufführung der Schutzmaßnahmen die auf Bebauungsplanebene umzusetzen sind.

2. auf den Boden und Fläche:

Darlegung der Auswirkungen auf die landwirtschaftliche genutzten Flächen und den Versiegelungsgrad.

3. auf die Landschaft und die Erholung:

Informationen über die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Landschaftsbild und die durch die Planung entstehenden geringe Auswirkungen.

4. auf das Klima:

Informationen über die geringe Auswirkungen auf das Klima aufgrund unversiegelter Bereiche.

5. auf das Wasser:

Informationen über die hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet und der mittleren Auswirkung Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasser und Quell- und Wasserschutzgebieten.

6. auf den Menschen:

Informationen zu den geringen Emissionseinwirkungen und der positiven Erholungsfunktion.

7. auf Kulturgüter:

Informationen darüber, dass eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht vorliegt.

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

- Landratsamt Emmendingen – Naturschutz vom 08.08.2024: Zustimmung zur methodisch korrekten Erarbeitung der Umweltprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung, Hinweis zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung im Bebauungsplanverfahren
- Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 08.08.2024: Auskunft über fehlenden Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Nachweisbringung im Bebauungsplanverfahren
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheit vom 08.08.2024: Hinweise zur Wasserversorgung, zur Anzeigepflicht von Anlagen, zur regelkonformen Herstellung der Anlagen und zur Vermeidung allergener Pflanzen, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.
- Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange vom 08.08.2024: Darlegung der Lage des Plangebiets außerhalb von Waldflächen, Bedeutung und Auswirkung der Lage innerhalb des Waldabstands
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 01.07.2026: Hinweis zur Denkmalpflege im Bebauungsplanverfahren
- Landesnaturschutzverband BW / BUND vom 25.07.2024: Bedenken zur Eignung des Plangebiets aufgrund der Lage im internationalen Wildkorridor und zu erwartenden Störungen

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) bei den oben genannten Stellen 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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Elzach, den 19.08.2026 bzw. 20.08.2026

Roland Tibi

Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverband Elzach

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit „**16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach auf der Gemarkung Prechtal, Stadt Elzach, für den Bereich Schlosshof**“ erfolgte im Elztäler Wochenbericht, zusätzlich in den Mitteilungsblättern der Stadt Elzach sowie der Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal, sowie auf der Homepage der Stadt Elzach unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen – Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Elzach, am 19.08.2026 bzw. 20.08.2026.