

Vorlage: 2026/057

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.07.2026	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach auf dem Gebiet der Stadt Elzach im Änderungsbereich „Schlosshof Elzach,,

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

b) Billigung des Planentwurfs

c) Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Ausgangslage und Inhalte der Planung

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. Neben dem Milchviehbetrieb als wesentlichem Standbein betreibt der Hof auch Forstwirtschaft. Seit den 80er Jahren bietet der Hof darüber hinaus Ferienwohnungen an, so dass der „Urlaub auf dem Bauernhof“ heute ebenfalls wichtig für den Erhalt des Bio-Betriebes ist. Baulich wird der Schlosshof von zwei großen Gebäuden geprägt: Dem ursprünglichen Bauernhof mit Wohnhaus und Scheune sowie dem separaten Erweiterungsgebäude. Hinzu kommen Ställe und bauliche Anlagen 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 Wohnmobil- und Camping-Stellplätze in unterschiedlicher Größe hergestellt werden sollen.

Planungsrechtlich liegt der gesamte Schlosshof heute im Außenbereich, so dass Nutzungen 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.

Lage 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.



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

Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

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.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Anlagen:

1. Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung
2. Cover
3. Deckblätter
4. Begründung
5. Flächensteckbrief
6. Umweltbericht
7. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach.
- b) Der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal billigt den Planentwurf der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes und beschließt die Durchführung der Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach.
- c) Der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal weist seine Mitglieder des Gemeindeverwaltungsverbandes an, entsprechend den Beschlüssen in der Verbandsversammlung am 30. Juli 2026 abzustimmen.