

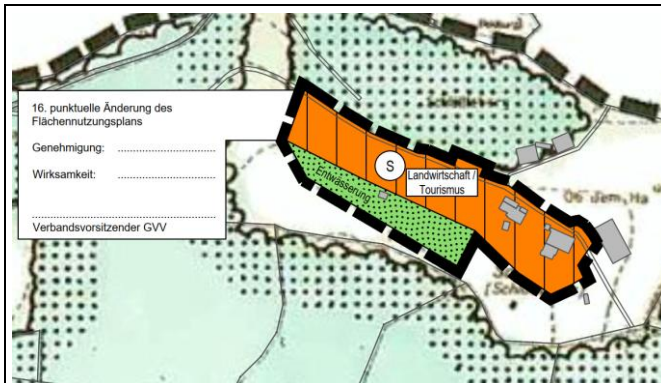


Abb. 1: Geplante Flächennutzungsplan Ausweisung.

Fläche

2,3 ha

FNP-Darstellung

bisher: Landwirtschaftliche Fläche

geplant: Sonderbaufläche Landwirtschaft und Tourismus und Entwässerung

Ziel der Planung

Weiterentwicklung des bestehenden Schlosshofes als Vol-
lerwerbslandwirtschaft mit touristischer Nutzung und Flä-
chen zur Sicherung der Entwässerung



Abb. 2: Geschützte Biotope (rot Offenland, grün Waldbiotope)



Abb. 3: Schlosshof mit angrenzender Wiese

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Beim Plangebiet handelt es sich im Osten um den bereits bestehenden Schlosshof inkl. der Gartenbereiche und im Westen um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

- Ohne Realisierung der Planung würde die Fläche vermutlich identisch weitergenutzt wie bisher.

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:**
Im Landesentwicklungsplan (LEP, Wirtschaftsministerium BW 2002) wird das Plangebiet in den ländlichen Raum eingeordnet. Es liegt entlang der Entwicklungsachse, welche die Oberzentren Freiburg und Offenburg verbindet und liegt in einem der gekennzeichneten Gebiete, die sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder Vorkommen von landesweit gefährdeten Arten auszeichnen.
- Regionalplan:**
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans (Regionalverband südlicher Oberrhein) liegt das Plangebiet im Wildtierkorridor des Generalwildwegeplans Baden-Württemberg.
- Landschaftsrahmenplan:**
Im Landschaftsrahmenplan (Südlicher Oberrhein, 2013) ist das Plangebiet mit Böden von lokaler Bedeutung gekennzeichnet, die die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf darstellen und als Filter- und Puffer für Schadstoffe dienen. Ebenso gilt die Einstufung mittlerer Bedeutung des Gebietes als Schutzgut landschaftsbezogener Erholung und Landschaftserleben.

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung

- Südlich im Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebiet beim Schlosshof“ (Schutzgebiets-Nr. 177146160160). Südlich angrenzend an das Biotop befindet sich das gesetzlich geschützte Waldbiotop „Feuchtbio-
tople beim Schloßhof“ (Nr. 277143166016) (siehe Abb. 3).
- Das Plangebiet liegt im Naturpark Südschwarzwald.

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			Risiko / Auswirkung
Mensch / Schutz vor Immission		Im Plangebiet entstehen Emissionen durch den Verkehr (KFZ), durch die Wohnraumnutzung und durch die Landwirtschaft. → Im Plangebiet ist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der Emissionen vorhanden.	☐
Mensch/ Erholung		Es handelt sich um eine private Fläche. Eine öffentliche Erholungsfunktion ist nicht vorhanden. Bereits heute ist für die Gäste des Schlosshofs eine Erholungsfunktion vorhanden.	☐
Tiere / Pflanzen / Lebensräume		Biotoptypen/Habitattypen: Hinsichtlich der Biotoptypen ist das Plangebiet als zweigeteilt anzusehen. Die bereits bebauten Flächen des Schlosshofs werden durch Biotoptypen der Siedlungsstrukturen dominiert und die restliche Fläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. FFH-Lebensraumtypen/ gesetzlich geschützte Biotope: Südlich im Plangebiet, im Bereich der Entwässerungsflächen befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebiet beim Schlosshof“ (Schutzgebiets-Nr. 177146160160). Biotopverbund: Südlich im Plangebiet im Bereich der geschützten Biotope befinden sich Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte.	■
Bes. Artenschutz		Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (faktorgruen, 2024) und daraufhin eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt die auf Ebene des Bebauungsplan berücksichtigt wird.	■
Natura2000		Eine Betroffenheit von Natura2000-Gebieten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.	☐
Fläche / Boden		Fläche: Durch die Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Es ist jedoch anzumerken, dass die Planung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt werden soll, der die touristische Weiterentwicklung in sein Betriebskonzept aufgenommen hat.	☐
		Boden: Wie bereits unter Biotoptypen beschrieben dominieren im Bereich des bestehenden Schlosshofs die Biotoptypen der Siedlungsstruktur, daher ist dort auch der Versiegelungsgrad bereits als hoch einzustufen. Die restlichen Flächen sind bisher unversiegelt.	■
		Altlasten: Ein Vorkommen von Altlasten ist im Plangebiet nicht bekannt.	☐
Wasser		Das Plangebiet wird der Hydrogeologischen Einheit Paläozoikum, Kristallin zugeordnet. Dabei handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter. Die bisher unversiegelten Bereiche tragen zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der abfallenden Topographie ist mit Überflutungen durch Starkregenereignisse nicht zu rechnen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets (hangabwärts) entspringt der Frischnaubach. Hochwasser-, Überflutungsflächen oder Quell- und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.	■
Klima / Luft		Das Plangebiet befindet sich im sehr gering besiedelten Bereich nördlich von Elzach. Es sind bereits wenige versiegelte Bereiche vorhanden, welche eine Vorbelastung darstellen. Aber es sind auch sehr viele unversiegelte Bereiche vorhanden, welche sich positiv auf das Lokalklima und die Kaltluftentstehung auswirken.	☐
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet umfasst den bestehenden Hof und die angrenzenden Wiesen und damit im direkter Übergang zur freien Landschaft. Eine Einsicht des Plangebiets aus der Ferne ist nicht gegeben.	☐
Kultur/ Sachgüter		Keine geschützten Denkmäler bekannt.	☐

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Gemeinde – Elzach		Nr.16	„Schlosshof“
Emissionen / Abfall		Das Plangebiet ist in geringem Maße vorbelastet hinsichtlich der Emissionen. Diese entstehen durch die umgebende Nutzung des Hofes inkl. An- und Abfahrtsverkehr der Feriengäste, Durchfahrt auf dem Schloßhofweg, wobei dieser für den öffentlichen Verkehr nicht freigegeben ist und durch eine Schranke gesperrt ist sowie Landwirtschaftlichen Emissionen.	☐
Risiken / Störfälle		Besondere Risiken oder Störfälle sind nicht zu erwarten.	☐
Wechselwirkung		Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	☐
Sonstige		Nichts bekannt.	
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen			
• 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 neuversiegelter Flächen auf ein absolut erforderliches Maß ○ Versickerung von Niederschlagswasser in den Flächen für die Entwässerung ○ Die Entwässerung soll so angelegt werden das keine Eingriffe in das geschützte Biotop erfolgen. ○ 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			
Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf / zur Abschichtung			
Im weiteren Verfahren sind die verschiedenen Schutzgüter nochmals detaillierter zu betrachten.			
Allgemein verständliche Zusammenfassung			
Bei der geplanten Entwicklungsfläche handelt es sich zum einen um den Schlosshof an sich und zum anderen um die westlich daran anschließende Wiese. Auf der Wiese sollen Campingstellplätze etabliert werden. Südlich davon sind Flächen für die Entwässerung des Campingplatzes und des Hofes vorgesehen. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.			
Zusammenfassung Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht			
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	wenig geeignet		IV
Eignung bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	bedingt geeignet		III