

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen - Freiamt - Malterdingen - Sexau - Teningen hat am 02.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Landwirtschaftliche Betriebe übernehmen im Schwarzwald eine wichtige Rolle hinsichtlich der Kulturlandschaftspflege, der Herstellung regionaler Bio-Produkte, der Brauchtumpflege und der Bereitstellung von Angeboten für Naherholung und Tourismus. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, der u.a. durch eine erschwerte Bewirtschaftung der Hanglagen sowie eine zunehmende Nahrungsmittelproduktion in Industriebetrieben geprägt ist, gefährdet die Existenz vieler landwirtschaftlicher Betriebe.

Im Norden der Gemeinde Freiamt liegt, eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern inmitten in einer schwarzwaldtypischen streubesiedelten Landschaft in der Gemarkung Hinterhöfe der 1761 erbaute Grub-Daniel-Hof, der ebenfalls vom oben beschriebenen Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffen ist. Der Hof wird als Familienbetrieb bereits in der 9. Generation als Vollerwerb geführt und basiert auf der Tierhaltung und Bewirtschaftung von etwa 12 ha Grünland als wesentlichem Standbein. Neben der Landwirtschaft, die auch weiterhin im Vordergrund steht, braucht der Hof, um langfristig bestehen zu können, weitere Betriebszweige. So wird auf einer Fläche von etwa 6,6 ha zusätzlich auch Forstwirtschaft betrieben und in einer Hofbrennerei mit bestehendem Brennrecht werden alkoholische Erzeugnisse hergestellt. Als viertes Standbein hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auch der Tourismus immer mehr entwickelt. Seit Ende der 1960er 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 vier Ferienwohnungen mit einer Belegungskapazität für insgesamt maximal 23 Gäste, ergänzende Übernachtungsangebote wie Schlafen im „Häusle“ bei der Linde oder in einem Turm und zwei Wohnmobilstellplätze bestehen. Die Hauptzielgruppe dabei sind Familien mit kleinen Kindern, die aktiv am Leben auf dem Bauernhof teilhaben können.

Baulich wird der Grub-Daniel-Hof von drei großen Gebäuden geprägt: Dem ursprünglichen Bauernhof mit Wohnhaus und Scheune sowie zwei separate Erweiterungsgebäude. Hinzu kommen verschiedene bauliche Anlagen mit verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen, wie beispielsweise einem Stall für Jungkühe und Hühner, sowie ergänzenden Angebote und Einrichtungen für touristischen Übernachtungsbetrieb (z. B. Frühstücks- und Gemeinschaftsraum, Sauna/Wellness, Pool, Sanitäranlage/Umkleide für Gäste, Spielplatz, Wasserspielplatz, Fußball- und Basketballspielfeld, Barfußpark).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das Angebot an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten erweitert werden, indem bis zu drei weitere Übernachtungsangebote in Anlehnung an das bestehende Häusle bei der Linde, eine weitere Ferienwohnung und zwei weitere Wohnmobilstellplätze hergestellt werden sollen.

Planungsrechtlich liegt der gesamte Grub-Daniel-Hof heute im Außenbereich, so dass Nutzungen heute nur im Rahmen der Privilegierung zulässig sind. Konkret bedeutet dies, dass land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, sowie die Wohnnutzung zulässig sind, wobei jedoch schon die bestehende Wohnnutzung als Betriebsleiterwohnung der Landwirtschaft zugeordnet ist. Die nun geplanten behutsamen Erweiterungen wären dementsprechend im Außenbereich nicht zulässig, so dass nun, um das geplante Konzept umsetzen zu können und den Standort

des Hofes langfristig zu sichern, 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. Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft steht den Planungen positiv gegenüber, kann doch so auf der einen Seite der bestehende landwirtschaftliche Betrieb gesichert werden, auf der anderen Seite kann das touristische Angebot der Gemeinde Freiamt durch attraktive Übernachtungsangebote langfristig gesichert und gestärkt werden. Dementsprechend soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen die geplanten baulichen Maßnahmen ermöglicht, aber auch der Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gesichert werden.

Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Freiamt im Bereich Hinterhöfe. Direkt im Norden grenzt die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Schuttertal an. Das Plangebiet liegt südlich der L 110 und umfasst das Hofgelände des bestehenden Grub-Daniel-Hofs mit der bestehenden Bebauung durch das ursprüngliche Hofgebäude mit der Scheune sowie dem ehemaligen Leibgeding, in dem heute die Ferienwohnungen untergebracht sind. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 405 mit etwa 1,65 ha. Dieser Bereich wird in zweckdienlicher Abgrenzung durch den nun vorliegenden Bebauungsplan überplant. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung, Flächensteckbrief und Umweltbericht vom

16.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Gemeinde Freiamt unter <https://www.freiamt.de/buerger/de/rathaus-service/aktuelles/offenlagen>,

auf der Internetseite der Stadt Emmendingen unter <https://www.emmendingen.de/bauwirtschaft/bauen/beteiligung-der-oeffentlichkeit>,

auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen unter <https://www.malterdingen.de#aktuelles>,

auf der Internetseite der Gemeinde Sexau unter <https://www.sexau.de/rathaus-service/neuigkeiten/aktuelles> und

der Internetseite der Gemeinde Teningen unter <https://www.teningen.de/leben-und-wohnen/bauen/bauleitplanung>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist in den Rathäusern der

Gemeinde Freiamt (Sägplatz 1, 79348 Freiamt),

Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen),

Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau),

Gemeinde Teningen (Riegeler Straße 12, 79331 Teningen) und

der Stadt Emmendingen (Landvogtei 10, 79312 Emmendingen)

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

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

- **Umweltbericht** vom 10.02.2026 (Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz, Freiburg)

Diese Unterlage 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:

Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche können die vorhandenen (Obst)baumbestände sowie die Wiesenflächen in den Randbereichen des Plangebiets erhalten bleiben. Die Erweiterung der touristischen Nutzung des Geländes wird sich gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht signifikant ändern. Daher ist auch nicht mit einer erheblichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Relevanz gegenüber dem derzeitigen Zustand auszugehen.

2. auf den Boden und Wasser:

Mit der Festlegung einer GRZ von max. 0,2 und eines Baufeldes in einem weitgehend bereits bebauten Bereich wird es nur zu einer insgesamt geringen Neuversiegelung von Flächen kommen. Entsprechend werden die Schutzgüter nur im geringen Umfang beeinträchtigt. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen auf den Boden ist grundsätzlich ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit betreffendem Schutzgut zu gewährleisten. Hierzu sollten die Normen DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die Vorgaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg (vgl. „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“, Heft 10 (1994)) berücksichtigt werden.

Zur Erhöhung der Sickerleistung innerhalb des Plangebiets sollten Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster oder Kies) hergestellt werden.

3. auf das Klima / Luft / Landschaftsbild:

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft sowie dem Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung des touristischen Angebots erfolgt in angemessenen, baulich nicht erheblichen Umfang gegenüber dem derzeitigen Zustand, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter nicht zu erwarten ist. Festgesetzte Eingrünungen und Begrünungen, z. B. im Bereich von Abstellflächen, werden sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

4. auf den Menschen / Kultur- und Sachgüter:

Durch die höhere Bettenzahl wird sich auch der Anliegerverkehr zum Vorhabengebiet erhöhen. Die dadurch zu erwartende höhere Lärm- und Schadstoffbelastung ist jedoch gering und führt nicht zu einer signifikanten Beeinträchtigung.

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

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Naturschutz vom 12.09.2025 zur Lage des Plangebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, zu Streuobstbeständen in der direkten Umgebung des Plangebiets, zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange und zur fehlenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 12.09.2025 zur Lage des Plangebiets außerhalb eines Wasserschutzgebiets, zur Wasserversorgung und zum Altlasten- und Bodenschutz
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Gesundheit vom 12.09.2025 zur Trinkwasserverordnung
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Forst vom 12.09.2025 zum Waldabstand und der Lage der Toilettenanlage unmittelbar am Waldrand
- Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 17.09.2025 zur Lage des Plangebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 08.08.2025 zu Hinweisen zur Bodenkunde und zur Ingenieurgeologie
- Regierungspräsidium Freiburg – Referat 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 31.07.2025 zum Waldabstand

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei den Rathäusern

Gemeinde Freiamt (Sägplatz 1, 79348 Freiamt),

Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen),

Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau),

Gemeinde Teningen (Riegeler Straße 12, 79331 Teningen) und

der Stadt Emmendingen (Landvogtei 10, 79312 Emmendingen)

abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an bauverwaltung@emmendingen.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 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) Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) Satz 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.

Emmendingen, den 10.03.2026

Stefan Schlatterer

Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft