

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.6	Landschaftsschutzgebiet	4
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Garagen, Carports	11
3.5	Nebenanlagen	11
3.6	Öffentliche Verkehrsfläche	11
3.7	Private Grünfläche	11
3.8	Mittelspannungsfreileitung	11
3.9	Grünordnerische Maßnahmen	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	12
4.2	Werbeanlagen	12
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
4.4	Einfriedungen	13
4.5	Außenantennen	13
5	UMWELTBERICHT	13
6	VER- UND ENTSORGUNG	13
7	BODENORDNUNG	13
8	KOSTEN	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Landwirtschaftliche Betriebe übernehmen im Schwarzwald eine wichtige Rolle hinsichtlich der Kulturlandschaftspflege, der Herstellung regionaler Bio-Produkte, der Brauchumpflege 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 Nahrungsmittelproduktion in industriellen Großbetrieben 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, zwei weitere Wohnmobilstellplätze und eine weitere Ferienwohnung 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 sind 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. In beiden Bauleitplänen soll der Bauernhof als Sondergebiet festgesetzt bzw. als Sonderbaufläche dargestellt werden mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft und Tourismus, so dass beide Nutzungen zulässig sind.

Die Gemeinde Freiamt 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 durch attraktive Übernachtungsangebote 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.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der Wohnnutzung im Gebäudebestand
- Sicherung und behutsame Erweiterung der Nutzung durch Ferienwohnungen und sonstige touristische Übernachtungsangebote verbunden mit einer Erweiterung der Bettenzahl
- Ergänzung der baulichen Anlagen durch Nebengebäude in eng definiertem Umfang
- Sicherung der umgebenden Freiräume unter Berücksichtigung der hervorgehobenen ökologischen Bedeutung und dem Schutz der wertvollen Strukturen
- Einbindung der neuen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, v.a. des Landschaftsbildes
- Stärkung des ländlichen Raumes und der touristischen Entwicklung der Gemeinde Freiamt

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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.



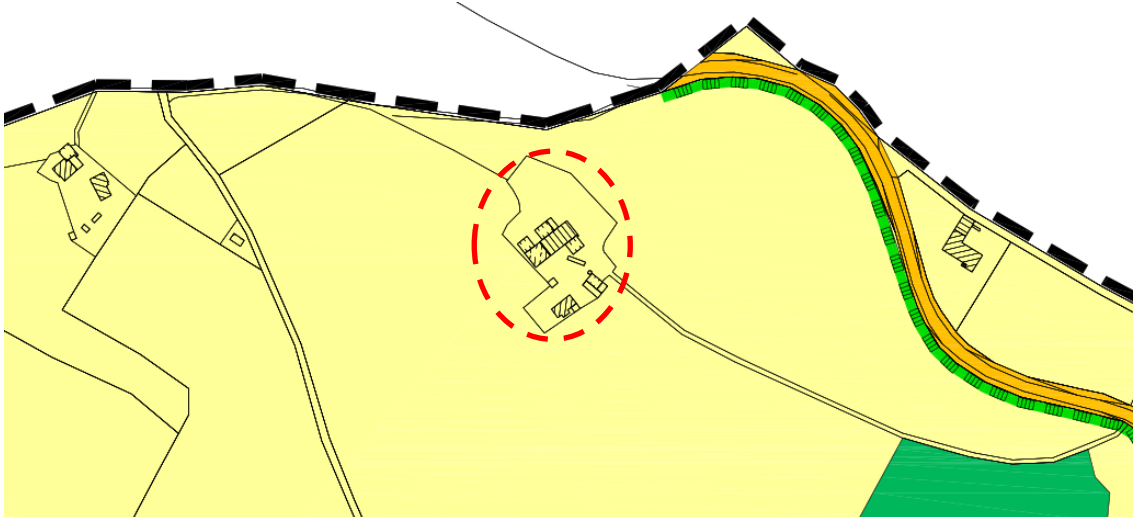
Lage des Plangebiets (ohne Maßstab; Abgrenzung des Plangebiets rot gestrichelt umrandet)

1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Festlegungen gemäß Regionalplan Südlicher stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht seit dem 14.07.2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006 (ohne Maßstab; Hofstelle rot umrandet)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ liegt kein Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet noch nach § 35 BauGB zu beurteilen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSGs „Hinteres Bleichtal“. Die Umsetzung der Planung setzt die Herausnahme des Plangebiets aus dem Geltungsbereich der LSG-Verordnung voraus.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf Bebauungsplan

10.09.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ gem. § 2 (1) BauGB
06.05.2025	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
04.08.2025 bis 12.09.2025	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 31.07.2025 mit Frist bis 12.09.2025	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.:__._____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.:__._____ bis __.:__._____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.:__._____ mit Frist bis __.:__._____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.:__._____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

- | | |
|---|---|
| 06.05.2025 | Der Gemeinderat Freiamt empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB zu beschließen |
| 09.07.2025 | Der gemeinsame Ausschuss billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 04.08.2025 bis
12.09.2025 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben
vom 31.07.2025
mit Frist bis
12.09.2025 | Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| ___:__:_____ | Der gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| ___:__:_____ bis
___:__:_____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom ___:__:_____ mit Frist bis
___:__:_____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ___:__:_____ | Der gemeinsame Ausschuss behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Ziel der Planungen ist es, die Entwicklung des Plangebiets gemäß dem von der Familie erarbeiteten Betriebskonzeptes langfristig zu sichern, so dass die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet weiterhin bestehen bleibt, jedoch durch eine touristische Nutzung ergänzt werden kann. Heute besteht der Grub-Daniel-Hof aus dem ursprünglichen Bauernhof und zwei Erweiterungsbauten, die schon heute als Gästehaus bzw. als Ferienwohnungen genutzt werden, so dass seit fast 60 Jahren hier bereits Gäste empfangen werden. Der gesamte Hof wird im Vollerwerb durch die Familie bewirtschaftet. Im Mittelpunkt steht dabei die Tierhaltung in Form von Milchviehhaltung und Grünlandbewirtschaftung. Neben dem Milchvieh leben noch weitere Nutztiere wie Hühner und Hasen auf dem Hof, diese jedoch in deutlich untergeordneter Zahl. Ein weiteres wesentliches Betriebsfeld des Grub-Daniel-Hofs bildet die Forstwirtschaft. Eigene Waldflächen wird hier nachhaltig bewirtschaftet. Neben diesen beiden großen Tätigkeitsfeldern werden die verschiedenen Produkte des Hofes auch direkt vermarktet, beispielsweise Obst sowie verschiedene Brände und Liköre, die auf dem Hof hergestellt und entsprechend vermarktet werden.

Das vierte Standbein des Hofes ist schon seit Ende der 1960er Jahren der Tourismus, der als „Urlaub auf dem Bauernhof“ eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung verknüpft ist. So wurden die Angebote nach und nach ausgebaut, so dass heute 4 Ferienwohnungen mit insgesamt bis zu 23 Betten zur Verfügung stehen. Zudem bietet das „Häusle“ bei der Linde mit zwei Betten sowie ein Turm mit ebenfalls zwei Betten die Möglichkeit zur Übernachtung. Auf zwei extra dafür eingerichteten Stellplätzen können Wohnmobile / Wohnwagen als Übernachtungsmöglichkeit mit in der Summe vier Betten abgestellt werden. Im Bestand sind somit im Ergebnis 31 touristische Betten vorhanden. Das touristische Übernachtungsangebot wird ergänzt durch Aufenthalts-, Spiel-, Sport- und Wellnessmöglichkeiten auf dem Hof. Das Angebot richtet sich überwiegend an Familien mit kleinen Kindern, die aktiv im landwirtschaftlichen Betrieb mithelfen können. Das Übernachtungsmöglichkeiten sind in der Regel stark ausgelastet. Dies zeigt, dass das Angebot auf dem Hof gut angenommen wird, stark getragen von langjährigen Stammgästen, die überwiegend aus Deutschland und dem angrenzenden Frankreich kommen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das bestehende touristische Angebot behutsam ausgebaut werden. Es sollen drei weitere Übernachtungsmöglichkeiten in Anlehnung und Fortsetzung an das „Häusle“ bei der Linde geschaffen werden. Zudem planen die Hofeigentümer zwei weitere Wohnmobilstellplätze im Bereich der bestehenden Abstellmöglichkeiten und eine weitere Ferienwohnung. Ferner sind Renovierungsarbeiten im Bestand geplant (z.B. Scheunendach, Fassadenanstrich, Abdichtung des Pools).

Das Ziel der langfristigen Planungen der Eigentümerfamilie des Grub-Daniel-Hofs besteht in der Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Um langfristig jedoch existieren zu können und den Standort des Hofes zu sichern, bildet der Tourismus ein wesentliches Standbein, das durch die Aufstellung des Bebauungsplans nun langfristig gesichert werden soll.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet „Landwirtschaft / Tourismus“, das der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebs und eines hofbezogenen touristischen Übernachtungsbetriebs sowie aller baulichen Anlagen, die diesen Nutzungen zugeordnet sind, dient. Anhand dieser Festsetzung kann der Grub-Daniel-Hof sowohl als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Betriebswohnung als auch als Übernachtungsbetrieb (u.a. Ferienwohnungen, „Häusle“ bei der Linde, Turm, Wohnmobilstellplätze) genutzt werden.

Im Sondergebiet sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, wie sie auch nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB zulässig wären, zulässig. Dies sind insbesondere die vorhandene Hofstelle, Stallungen, Scheune, Silage, Freiflächen für Tiere, die auch künftig in dieser Form weiter genutzt werden sollen. Darüber hinaus sind Betriebswohnungen sowie Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis und im Zusammenhang mit dem touristischen Übernachtungsbetrieb stehende Angebote und Räumlichkeiten (z. B. Frühstücks- und Gemeinschaftsraum, Sauna/Wellness, Pool, Sanitäreinrichtung/Umkleide für Gäste, Spielplatz, Wasserspielplatz, Fußball- und Basketballspielfeld, Barfußpark) zulässig, um einen reibungslosen Ablauf des Landwirtschafts- und Übernachtungsbetriebs zu gewährleisten. Es sind maximal 3 Betriebswohnungen aufgrund der räumlich funktionalen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten auf dem Hofgrundstück entsprechend des Status-Quo der familiären Situation zulässig. Die Betriebswohnungen werden vom Hofeigentümer, seinen Kindern, sowie der Mutter des Eigentümers genutzt. Diese konkret benannten baulichen Anlagen bzw. Wohn- und Unterkunftsmöglichkeiten sind allein schon aufgrund ihrer Größe nur im Hauptbaukörper bzw. nur innerhalb von Hauptbaukörpern unterzubringen und daher nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Es wird planerisch sichergestellt, dass die entsprechend für diese Nutzungen erforderlichen, bereits bestehenden baulichen Anlagen nur in bestimmten Bereichen des Hofgrundstücks auch in der Zukunft zulässig sind und auch mögliche bauliche Erweiterungen nur im Sondergebiet innerhalb der Baufenster stattfinden. Diese Bestandsgebäude und deren mögliche baulichen Erweiterungen entsprechen damit der Größe und Anordnung eines „typischen“ Schwarzwaldhofs.

Das eine bestehende „Häusle“ an der Linde sowie die bis zu drei geplanten „Häusle“ an der Linde, die als touristische Übernachtungsmöglichkeiten dienen, sowie der bestehende Turm sind zulässig, um auch außerhalb der Hauptgebäude weitere touristische Übernachtungsmöglichkeiten anbieten zu können.



Häusle an der Linde



Turm

Diese Übernachtungsangebote stehen eng in Verbindung mit naturnahem und naturverträglichem Tourismus. Die festgesetzten maximalen Höhen und maximalen Grundflächen erfolgen einerseits unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Hofes

innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, andererseits wird den betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen.

Eine weitere Form touristischer Übernachtung findet auch in bzw. mit Wohnmobilen / Wohnwagen statt. Die Hofeigentümer haben diesen Trend erkannt und bereits zwei Standplätze zum Aufstellen und vorübergehenden Bewohnen von Wohnmobilen / Wohnwagen geschaffen. Es sollen künftig bis zu zwei weitere Standplätze angelegt werden, um der gestiegenen Nachfrage nach dieser touristischen Unterkunftsform Rechnung zu tragen.

Bewirtung ist nur als Nebenleistung für Gäste des Übernachtungsbetriebs zulässig. Eine Bewirtung, die nur auf den Verzehr ausgerichtet ist, im Sinne einer öffentlich zugänglichen Gastronomie, ist damit ausgeschlossen.

Auf der Hofstelle hergestellte Produkte (landwirtschaftliche Direktvermarktung) dürfen im Rahmen der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 15 m² verkauft werden. Diese Zahl entspricht der Größe eines Raumes im Bestand, in welchem ein Verkauf von hofeigenen Produkten stattfindet und auch künftig im gleichen Umfang stattfinden soll. Eine Erweiterung des Verkaufs hofeigener Produkte ist nicht vorgesehen. Abweichend davon steht im Norden des Hofes am Waldrand ein Getränkeautomat, der mit Holz verkleidet ist. Dieser Automat, der vor allem von Wanderer / Fahrradfahrern genutzt wird, die nicht auf dem Hof als Gäste untergebracht sind, soll gesichert und langfristig an seinem Standort erhalten werden. Hiermit werden neue Absatzwege erschlossen und dem landwirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung getragen.

Unweit des Getränkeautomats im Norden steht eine Toilettenanlage, die funktional nicht mit dem Übernachtungsbetrieb und dem landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung steht, die aber den Gästen des Übernachtungsbetriebs und darüber hinaus Wanderern und Fahrradfahrern zur Verfügung stehen soll. Dieses in Holzbauweise errichtete Toilettenhäuschen soll gesichert und langfristig an seinem Standort erhalten werden.

Damit eine funktionierende und ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt ist, werden die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen als zulässige Nutzungen explizit aufgeführt.

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig, um die (auch wenn sehr unwahrscheinliche) Installation von Fremdwerbung im Plangebiet zu vermeiden.

Durch sämtliche Übernachtungsangebote in Addition darf die maximal zulässige Zahl von 45 touristischen Betten im Sondergebiet nicht überschritten werden, so dass ein zu großes Übergewicht des Übernachtungsbetriebs gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb vermieden wird. Die maximal zulässige Zahl von 45 touristischen Betten ergibt sich wie folgt:

23 bestehende Betten in den insgesamt vier bestehenden Ferienwohnungen
+ zwei bestehende Betten im „Häusle“ an der Linde
+ zwei bestehende Betten im Turm
+ vier bestehende Betten auf den Wohnmobilstellplätzen
+ maximal sechs neue Betten in bis zu drei neuen „Häusle“ an der Linde
+ maximal vier neue Betten für bis zu zwei neue Wohnmobilestellplätze
+ maximal vier neue Betten als weiterer, noch nicht konkret benannter
Entwicklungsraum

Insgesamt ist das Ziel der Planungen jedoch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und durch das touristische Angebot zu ergänzen, so dass der historische Grub-Daniel-Hof langfristig am Standort erhalten bleiben kann und als landschaftsbildprägendes Gebäudeensemble weiterhin genutzt und gepflegt wird. Gleichzeitig wird das

touristische Angebot der Gemeinde Freiamt gestärkt. Das Konzept der Verknüpfung von Tourismus und ökologisch nachhaltiger Landwirtschaft wird damit weiter ausgebaut und verstärkt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH).

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Anhand der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,2 wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das minimal notwendige Maß begrenzt, zugleich wird auch einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen landwirtschaftlichen und touristischen Betrieb im ländlichen Raum entsprochen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. wassergebundene Hofflächen höchstens bis zu 0,6 überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden einerseits die Betriebserfordernisse berücksichtigt, andererseits wird durch die Überschreitungsmöglichkeit vor allem für wasserdurchlässige Nebenanlagen einer unangemessenen Versiegelung des Hofgrundstücks entgegengewirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) wird als maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Maßgeblich ist dabei der oberste Punkt der Anlage.

Von dieser Art der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind die „Häusle“ bei der Linde und der Turm ausgenommen. Die „Häusle“ bei der Linde dürfen in Anlehnung an den Bestand maximal 4,0 m hoch sein. Der Turm darf seine Bestandshöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Mittels der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen vermieden und das Erscheinungsbild eines „typischen“ Schwarzwaldhofs bewahrt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Höhen der Bestandsgebäude, die zwischen rund 6 m und 13,20 m über dem Bestandsgelände liegen. Anhand der festgesetzten Höhen wird sichergestellt, dass die derzeitig realisierten Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den Bestandsgebäuden und lassen geringe Spielräume offen, um ggfs. erforderliche Anpassungen hinsichtlich des Nutzungskonzepts zu ermöglichen. Abweichend hiervon sind bauliche Anlagen für touristische Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. „Häusle“ an der Linde, Turm), die Toilettenanlage, der Wohnmobilstellplatz und der Pool in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Zonen für touristische Übernachtungsangebote (ÜA) bzw. der jeweils planzeichnerisch festgesetzten Zone für Toilettenanlage, Wohnmobilstellplatz und Pool zulässig. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht betriebsnotwendige Spielräume bei der

genauen Festlegung der räumlichen Lage dieser Übernachtungsmöglichkeiten und legt zugleich Standorte der bestehenden Toilettenanlage, des bestehenden Pools sowie des bestehenden Wohnmobilstellplatzes mit Erweiterungsoption fest. Ferienwohnungen sind nur innerhalb der Hauptgebäude in den Baufenstern zulässig.

3.4 Garagen, Carports

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken frei zu halten, werden PKW-Garagen und Carports außerhalb der Baufenster ausgeschlossen. Offene Stellplätze können im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da diese das Erscheinungsbild des Hofes und damit auch des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.5 Nebenanlagen

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken frei zu halten, werden hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der Baufenster ausgeschlossen.

Untergeordnete Nebenanlagen oder hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen können im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da diese das Erscheinungsbild des Hofes und damit auch des Orts- und Landschaftsbildes nur geringfügig beeinträchtigen.

3.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Über das private Hofgelände verläuft eine öffentlich gewidmete Gemeindeverbindungsstraße, über die der Hof an die L110 (Freiamt-Ettenheim) verkehrlich angebunden ist. Die öffentliche Gemeindeverbindungsstraße wird bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Hofes ist damit gesichert.

3.7 Private Grünfläche

In den Randbereichen wird eine großzügige private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt, die aktuell als Wiese mit Baumbeständen genutzt wird und auch künftig in dieser Form erhalten werden soll.

3.8 Mittelspannungsfreileitung

Im Osten des Plangebiets verläuft eine Mittelspannungsfreileitung der Netze BW. Diese Leitung einschließlich des Schutzstreifens beidseitig der Leitungsachse wurde bestandsgemäß in der Planzeichnung festgesetzt.

3.9 Grünordnerische Maßnahmen

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Kupfer-, Aluminium, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Insekten wurde darüber hinaus eine Festsetzung zu möglichen Leuchtmitteln für die öffentliche und die private Beleuchtung in die Planungen aufgenommen.

Als Ausgleich in den Eingriff von naturschutzfachlich gering – mittelwertige Biotoptypen sind fünf standortgerechte, autochthone Obstgehölze (Hochstamm) innerhalb des Bebauungsplans im Bereich der privaten Grünfläche zu pflanzen. Die Obstgehölze sollen die südwestliche Streuobstwiese ergänzen. Der dort bestehende Bestand, erhält somit eine Diversifizierung des Alterbestandes und fördert somit auch langfristig den Erhalt der Streuobstwiese.

Im Zuge der behutsamen Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Grub-Daniel-Hof dürfen keine Gehölze gerodet oder beschädigt werden. Im Zuge des Eingriffs gehen keine Gehölzstrukturen und Gebäude als potenzielle Neststandorte für Frei- und ggf. (Halb-)Höhlenbrüter verloren. Durch die zusätzlichen „Häusle bei der Linde“ werden potentiell neue Nistmöglichkeiten geschaffen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1), 3 BNatSchG tritt nicht ein. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist damit auch weitestgehend ausgeschlossen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Für die Hauptgebäude werden bestandsgemäß Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Diese Dachformen entsprechen dem architektonischen Erscheinungsbild eines „typischen“ Schwarzwaldhofs und berücksichtigen angemessen die Anforderungen bezüglich der Schutzkomponente „Landschaftsbild“.

Um gestalterisch negative Erscheinungsformen in der Dachgestaltung zu vermeiden, wurden glänzende sowie spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Weiterhin wurde festgelegt, dass als Dacheindeckung rot- bis rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden sind.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Von dieser Festsetzung sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, ausgenommen, um die Belichtung von in den Gebäuden liegenden Räumen zu gewährleisten und einer klimafreundlichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich als Schriftwerbung bzw. als Schriftzug an der Gebäudefassade zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Werbeanlagen auf dem Hof zu verhindern und das Landschaftsbild zu schützen. Ausgenommen hiervon sind Hinweis-/Infotafeln zulässig. Solche Hinweis-/Infotafeln sind an Ort und Stelle erforderlich und dürften keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds bedeuten.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bspw. bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden und deshalb durch örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur landschaftlichen Einbindung sind Abstellflächen für Abfalltonnen und Lagerplätze entsprechend einzuhausen und durch Bepflanzung bzw. Berankung abzuschirmen.

Um eine Mindestbegründung des Plangebiets auch auf bebauten Grundstücken sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

4.4 Einfriedungen

Einfriedigungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen ortsuntypisch sind und daher negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben können.

Maschendraht und Drahtzäune dürfen nur für Kleintierstallungen wie Hasen-/Hühnerställen ohne Integration in eine Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen dürfen Einfriedigungen nicht mit Stacheldraht ausgeführt werden.

4.5 Außenantennen

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind nur an einem Standort am Gebäude in konzentrierter Form zulässig, so dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

5 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht zu abwägen. Durch das Büro Peter Lill Umweltplanung wird ein Umweltbericht inkl. Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung für den Bebauungsplan erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorlag.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasser- und Stromversorgung wird über das jeweils bestehende Leitungsnetz gesichert. Wasser aus privaten Quellen wird für die im Stall untergebrachten Tiere verwendet.

Das auf dem Hof anfallende Abwasser soll künftig in eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage im Ortsteil Brettental gepumpt werden.

7 BODENORDNUNG

Eine eventuelle Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten werden vom Hofeigentümer getragen.

9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN		
	Sondergebiet Landwirtschaft / Tourismus	ca.	10.683 m ²
	Private Grünfläche	ca.	4.812 m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.080 m ²
	Summe / Geltungsbereich	ca.	16.575 m²

Freiamt, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

____.____.____

Freiamt, den

Freiamt, den

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin