

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN	5
3	STANDORTALTERNATIVEN	6
4	BEDARF	7
5	INHALT DER ÄNDERUNG	8
5.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
5.2	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
5.3	Städtebauliche Auswirkungen	9
6	UMWELTBERICHT	9
7	KOSTEN	10
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

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 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 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.

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 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

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

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
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	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 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 wird als Ziel der Raumordnung verbindlich festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist und dabei die Möglichkeiten baulicher Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sind. Die Standortgebundenheit der künftigen Entwicklung des Grub-Daniel-Hofs deckt sich auch mit dem verbindlichen Ziel des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP), die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Zieldefinition beinhaltet bereits eine Regel-Ausnahme-Struktur, mit der die vorliegende Planung in Einklang steht. Denn die vorliegende Nutzung ist an den vorhandenen Schwarzwaldhof gebunden, der seinerseits privilegiert und damit ungeachtet seines Bestandsschutzes im Außenbereich rechtmäßig angesiedelt ist. Insofern ist auch das Vorhaben standortgebunden. Aufgrund dieser Bestandssituation handelt es sich um keine „Siedlungsentwicklung in abgesetzter Lage“, sondern überwiegend um eine Nutzungsänderung bzw. untergeordnete bauliche Erweiterung im unmittelbaren räumlichen Anschluss an den Bestand. Es ist das wirtschaftliche Gewicht gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung zu betrachten. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft werden touristische Angebote ein wichtiger Standstein für landwirtschaftliche Betriebe sein, um einen landwirtschaftlichen Hof langfristig zu sichern. Hinsichtlich der Frage der Zersiedelung spielt dies aber keine Rolle, solange diese gewerbliche Nutzung standortgebunden bleibt und in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb steht, was wirtschaftlich durch das Betriebskonzept abgesichert ist. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Regionalplan

Regionalplanerische Festlegungen gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein sieht Tourismus als wichtigen Bereich, um neue Beschäftigungsfelder aufzubauen und Arbeitsplätze zu erhalten. Die Region soll laut Regionalplan als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in ihrer Wettbewerbsfähigkeit, Standortattraktivität und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zur Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Tourismusangebots im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

3 STANDORTALTERNATIVEN

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft möchte den Tourismus in der Gemeinde Freiamt als staatlich anerkanntem Erholungsort im Naturpark Südschwarzwald stärken und weiterentwickeln. Ein Baustein hierbei ist die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung bestehender touristischer Angebote.

Auf dem Grub-Daniel-Hof im Norden der Gemeinde Freiamt werden seit Ende der 1960er-Jahre touristische Übernachtungsmöglichkeiten mit ergänzenden Aufenthalts-, Entspannungs- und Spielangeboten für die Feriengäste vorgehalten. Der Grub-Daniel-Hof liegt gut erschlossen an der Landesstraße L110, über welche die Autobahn 5 bei Ettenheim in ca. 20 bis 25 Minuten erreicht werden kann. Der Erhalt und die behutsame Entwicklung des vorhandenen Übernachtungsbetriebs liegt im Interesse des Eigentümers, der gewillt und in der Lage ist, seinen Betrieb nachhaltig zu entwickeln und damit die Generationenfolge vorbereiten möchte. Aus Sicht der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eignet sich der Standort des Grub-Daniel-Hofs in höchstem Maße für einen Ausbau der nachgefragten Freizeit- und Tourismusinfrastruktur. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele handelt es sich um den geeignetsten Betriebsstandort. Denn der vorhandene Standort des Grub-Daniel-Hofs ist aufgrund seiner herausragenden Lagegunst in besonderem Maße attraktiv für natur- und landschaftsbezogene Angebote. Der authentische Schwarzwaldhof befindet sich inmitten der offenen Weidelandschaft am Südwesthang mit Panoramablick in Richtung Elsass.

Der Betrieb vereint schon heute Landwirtschaft mit erfolgreichen Tourismusangeboten. Nach Einschätzung der Gemeinde Freiamt ist der Betrieb mit dem vorgelegten Entwicklungskonzept am bestehenden Standort bereit und in der Lage, das touristische Angebot innerhalb der Gemeinde und damit auch innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft entsprechend der Zielsetzung weiterzuentwickeln und zu stärken.

Landwirtschaft und das Tourismusangebot des Grub-Daniel-Hofs sind funktional eng miteinander verbunden. Die vorhandenen Nutzungen stehen in einem engen Bezug zur Landwirtschaft und sind insofern an den landwirtschaftlichen Betrieb des Betreibers gebunden. Die Standortgebundenheit des Grub-Daniel-Hofs ist sowohl durch den vorhandenen Schwarzwaldhof als auch durch die Lage in Natur und Landschaft begründet und deckt sich auch mit dem verbindlichen Ziel des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP), die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten (siehe ergänzend vorstehende Ziffer 2).

4 BEDARF

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft erkennt einen zunehmenden Bedarf an kleinteiligen und naturnahen Angeboten für Tourismus insbesondere am Westhang des Südschwarzwalds innerhalb des Gemeindegebiets von Freiamt. Die Gemeinde ist staatlich anerkannter Erholungsort im Naturpark Südschwarzwald. Der Bedarf begründet sich aus der hohen Nachfrage nach derartigen Beherbergungsangeboten, die sich als Geheimtipps heutzutage aufgrund der digitalen Medien schnell verbreiten. Die große Nachfrage lässt sich auch am vorhandenen Erfolg, der hohen Auslastungen und Umsätze des Grub-Daniel-Hofs erkennen. Die vorhandenen Einrichtungen innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sind nicht häufig mehr in der Lage und häufig auch nicht auf einem geeigneten Niveau, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Der Druck auf vorhandene Tourismuseinrichtungen nimmt zu. Absagen und Unzufriedenheit bei den Kunden sind die Folge.

Der Südschwarzwald und die angrenzende Oberrheinebene verfügen neben den bekannten Hauptattraktionen wie dem Skigebiet Feldberg, dem Titisee oder auch dem Europapark über zahlreiche kleinteilige Freizeit- und Tourismusangebote, die den Südschwarzwald von anderen Tourismusregionen deutlich unterscheiden und besonders erlebenswert macht. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft möchte grundsätzlich diese kleinteilige Angebotsstruktur stärken, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nicht auf einzelne Gesellschaften zu beschränken, sondern durch eine Angebotsvielfalt für jede Zielgruppe – auch im Sinne der Naherholung – die passenden Konzepte und Angebotsnischen zu bieten.

Derartige kleinteilige und naturnahe Angebote können die Hauptattraktionen des Südschwarzwalds entlasten, quantitativ und qualitativ ergänzen und die Angebotsstruktur im Südschwarzwald insgesamt verbessern. Dabei sind Tourismusangebote land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ein besonders wertvolles Potenzial, da sie von Experten der Kulturlandschaft betrieben werden. Sie finden damit besonderes Interesse bei der stark gewachsenen Zielgruppe. Zugleich kann von ausgebildeten Land- oder Forstwirten für eine sanfte und umweltgerechte Nutzung der Kulturlandschaft gesorgt werden. Mit dem zusätzlichen Standbein werden zudem die vorhandenen Betriebe in ihrer Existenz gesichert.

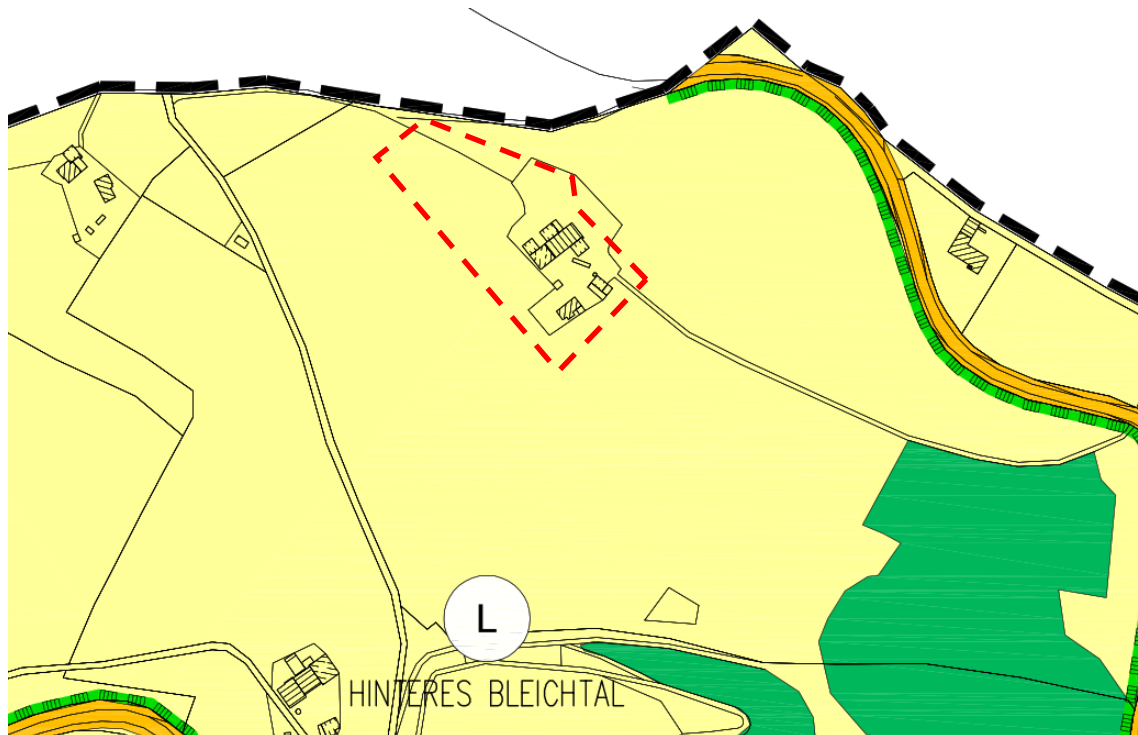
Deshalb liegt es im Interesse der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft den Umfang landwirtschaftsaffiner Tourismusangebote zu erweitern und geeignete Flächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Allerdings sollen sie keine Konkurrenz zu den zentralen Ortslagen und den großen Tourismusschwerpunkten bilden, denn es liegt auch im Interesse der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft den Außenbereich insbesondere wertvolle Natur- und Landschaftsräume zu schützen. Deshalb sollen derartige Angebote an gut erschlossenen und landschaftlich geeigneten Standorten innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gebündelt werden, während andere Landschaftsteile vom Ausbau weiterer Tourismusnutzungen freigehalten bleiben. Zudem soll die Entwicklung kleinteiliger Angebote im Außenbereich in Ihrem Umfang auch begrenzt werden.

5 INHALT DER ÄNDERUNG

5.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht seit dem 14.07.2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.



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

5.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Als planungsrechtliche Grundlage für die Überplanung des bestehenden Hofes und zur Sicherung des Nutzungskonzepts soll im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Landwirtschaft / Tourismus“ und eine private Grünfläche (Wiese) festgesetzt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Tourismus“ und private Grünfläche (Wiese) dargestellt werden.



Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

5.3 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche in einem bereits durch landwirtschaftliche und touristische Nutzungen geprägten Bereich stattfindet, und planungsrechtlich abgesichert. Die Wechselwirkungen mit den Umgebungsnutzungen werden voraussichtlich unverändert bleiben. In der Vergangenheit wurden keine Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Tourismusangebote erkannt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

6 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 in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln. Durch das Büro Peter Lill Umweltplanung wird ein Umweltbericht für die punktueller Flächennutzungsplanänderung und 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 vorliegt.

7 KOSTEN

Die Kosten werden vom Hofeigentümer getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sonderbaufläche Landwirtschaft / Tourismus
Private Grünfläche (Wiese)

ca. 1,17 ha
ca. 0,48 ha

Summe / Geltungsbereich

ca. 1,65 ha

Der Geltungsbereich der punktuellen Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Bebauungsplan. In der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht als solche in der punktuellen Änderung berücksichtigt und als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Emmendingen, den

fsp.stadtplanung

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

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächen-nutzungsplanänderung mit den hierzu ergan-genen Beschlüssen des Gemeinsamen Aus-schusses der vereinbarten Verwaltungsge-meinschaft übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt ge-macht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Wirksamkeit ist der

__-__-__

Emmendingen, den

Emmendingen, den

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft