

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss / Veröffentlichung des Vorentwurfs der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen - Freiamt - Malterdingen - Sexau - Teningen hat am 09.07.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ aufzustellen.

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.

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:



Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Bereich „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ erfolgt in Form einer Offenlage. Der Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Scoping-Papier vom

04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 (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/bauen-wirtschaft/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/pb/515024> 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.

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. Es wird darum gebeten, die Anschrift des Verfassers anzugeben. 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 29.07.2025

Vorsitzender der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft