



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Emmendingen - Freiamt - Malterdingen - Sexau – Teningen

Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“

Umweltbericht



Auftraggeber:	Gemeinde Freiamt
Projekt:	1-24-27
Stand:	10.02.2026
Bearbeitung:	Peter Lill

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreiben des Vorhabens	3
2	Gesetzliche Grundlagen	4
3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	4
3.1	Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild	4
3.2	Mensch, Kultur- und Sachgüter	5
3.3	Biotoptypen	5
3.4	Schutzgebiete	8
3.5	Arten	8
4	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	9
5	Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
6	Zusätzliche Angaben	11
7	Zusammenfassung	11

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	4
--------------	----------------------	---

FOTOS

Foto 1:	Grub-Daniel-Hof in südöstlicher Richtung	7
Foto 2:	Streuobstbestand im südöstlichen Bereich	8
Foto 3:	Hof mit Siedlungs- und Infrastrukturflächen	8

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GRZ	Grundflächenzahl
LRGB	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
LUBW	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
VVG	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft



1 Beschreiben des Vorhabens

Im Zuge der Weiterentwicklung des „Grub-Daniel-Hof“ soll 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.

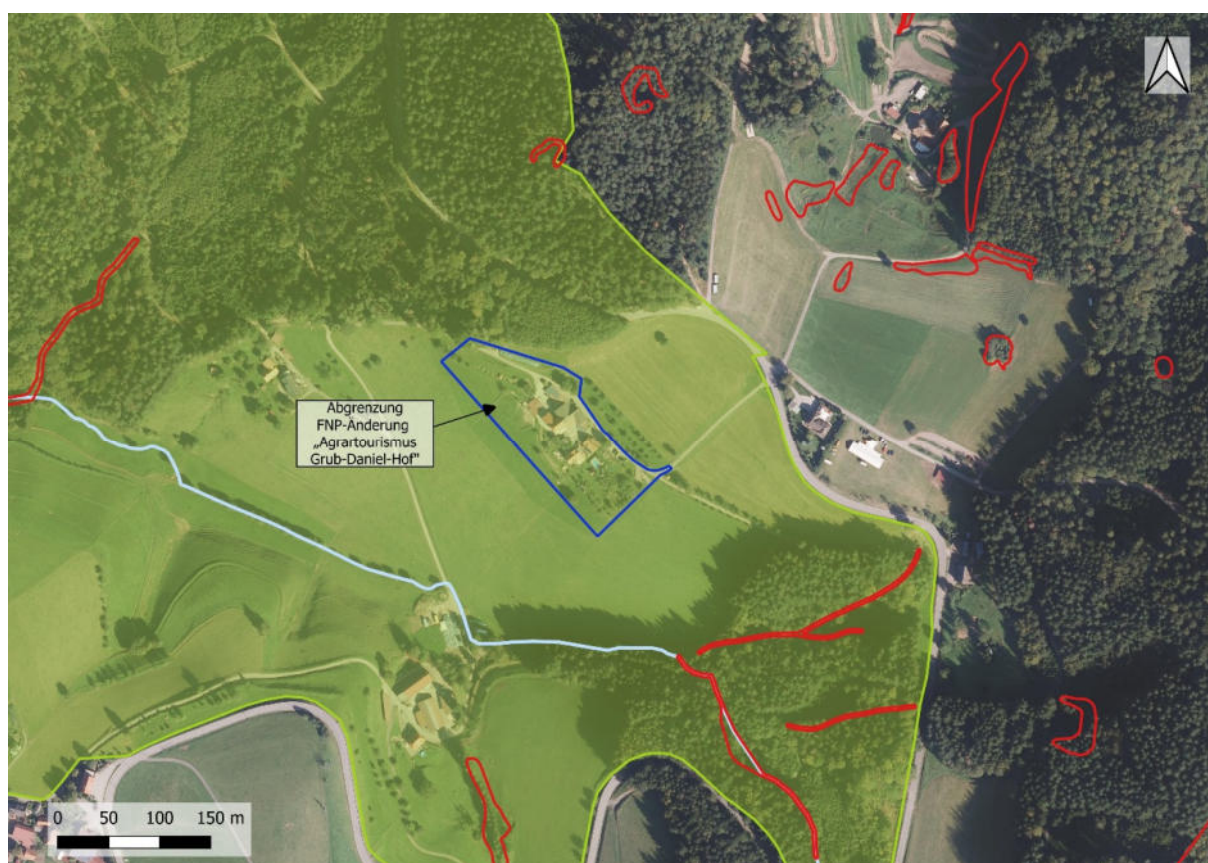


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Abgrenzung des Plangebiets: blau umrandet, Geschützte Biotope: rot umrandet, LSG: Grün transparent, Fließgewässer: hellblaue Linie)

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.¹

2 Gesetzliche Grundlagen

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.

3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

3.1 Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Naturraum Nr. 153 „Mittlerer Schwarzwald“.²

Boden

Als Bodentyp findet sich im Planbereich größtenteils eine Braunerde aus Paragneisschutt führenden Fließerden und Hangschutt (kleiner Bereich: Podsol-Braunerde und podsolige Braunerde aus Buntsandstein-Hangschutt)

Die Bewertung des Bodens liegt in seiner Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ bei mittel (2,0), als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf bei mittel (2,0) und als Filter und Puffer für Schadstoffe bei gering (1,0).

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist gering bis mittel (1,67).³

Geologie

Steinach-Formation: Dunkle Sillimanit- und Cordierit-führende Biotitgneise mit deformierten Plagioklasblasten und geringer, unregelmäßiger Graphitführung.²

Wasser

Das Plangebiet befindet sich nach der Hydrologischen Karte Baden-Württembergs im Bereich der hydrogeologischen Einheit „Gneis-Migmatit-Komplex“ (He 139). Dieser zählt generell Grundwassergeringleiter, der im Bereich tiefgründiger Verwitterungs- und Zersatzdecken, Übergang zu Kluft-/Porengrundwasserleiter mit sehr geringer bis geringer Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Ergiebigkeit.²

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

¹ Entnommen aus der Begründung zur FNP-Änderung, Kap. 1,1 und 1.2 (Februar 2026)

² Kartendienst der LUBW (Januar 2025)

³ Kartendienst der LGRB (Januar 2026)



Klima

Freiamt befindet sich in einer klimatisch begünstigten Gegend mit einem Jahresmittel von ca. 9,1° C und jährlichen Niederschlägen von ca. 900 – 1000 mm (Werte Freiamt-Ottoschwanden).

Landschaftsbild

Zersiedelte Landschaft mit kleinen Gehöften, Siedlungsbereichen, Waldflächen und Wiesen, z.T. mit Streuobstbeständen, Strommast mit Stromleitungen im Nahbereich.

3.2 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Gebiet befindet sich im Naturpark Südschwarzwald mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion. Im Bereich des Plangebiets selbst bestehen geringe Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen (geringes Verkehrsaufkommen, keine Industrie- und Gewerbegebiete). Kulturdenkmäler im Bereich des Plangebiets sind nicht bekannt.

3.3 Biototypen

Drei kleine Wiesen im Nordwesten der Wohnbebauung sind als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) ausgeprägt. Diese werden teilweise sehr häufig durch einen Mähroboter gemäht, oder sind bereits artenarm. Nördlich der zum Hof führenden Straße findet sich ein kleiner Streifen mit Magerwiesen-Vegetation (Code 33.43). Der größte Bereich des Plangebiets, das gesamte Grünland im Südwesten der Bebauung besteht aus einer Fettweide mittlerer Standorte (Code 33.52), ein kleiner Bereich ist artenarm ausgeprägt. Trittrassen und Trittrassen im Mischtyp mit Hackschnitzeln (Code 33.71/60.24) finden sich an jeweils einer kleinen Stelle nördlich der Straße zum Hof.

Nordöstlich der Straße zum Hof findet sich Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Code 35.64).

Unweit der Straße mittig im nördlichen Bereich innerhalb des ruderalen Streifens und gegenüber der Wohnbebauung befinden sich Holunder-Gebüsch (Code 42.21), Brombeer-Gestrüpp (Code 43.11) und ein Gebüsch aus nicht-heimischen Straucharten (Code 44.12).



Foto 1: Grub-Daniel-Hof in südöstlicher Richtung

Ein Bereich mit Obstgehölzen (Code 45.40) befindet sich im Osten des Plangebiets. Die Bestände werden aus Hoch-, Mittel- und Niederstämmen gebildet. Teilweise sind Höhlen und Totholzstrukturen vorhanden. Die Streuobstbereiche stehen auf teils sehr häufig gemähter Fettwiese und Fettweide. Die Bäume stehen in diesem Bereich teilweise in geringem Abstand zueinander, in Zusammenhang mit den nördlich des Plangebiets stockenden Streuobstbeständen erfüllen diese insgesamt die Kriterien für einen geschützten Bestand nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 (BNatSchG) und § 33a (NatSchG).

Auf den Flächen des Grub-Daniel-Hofes finden sich typische Flächen von Siedlungs- und Infrastrukturflächen wie Gebäude (Code 60.10), Straßen und Wege (Code 60.21, 60.22 und 60.23) und Lagerbereiche (Code 60.41). Einige Strukturen sind von Steinmauern umgeben.



Foto 2: Streuobstbestand im südöstlichen Bereich



Foto 3: Hof mit Siedlungs- und Infrastrukturflächen (Blickrichtung Nordwest).



3.4 Schutzgebiete

Die Vorhabensfläche liegt innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Südschwarzwald“ und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hinteres Bleichtal“, (Nr. 3.16.012).

In der näheren Umgebung finden sich folgende Schutzgebiete:

- Gesetzlich geschützte Biotope:

- „Bach im Grub S Pfingstberg“ (Biotop-Nr. 277133165012, rd. 150m südöstlich)
- „Steinbruch am Raubühl SW Schweighausen“ (Biotop-Nr. 277133162181, rd. 190m nördlich)
- „Bach und Waldsimsumpf oberhalb Grubhof“ (Biotop-Nr. 177133160070) (Rd. 250m südlich)
- „Sickerquellen auf dem Pfingstberg“ (Biotop-Nr. 177133172406, rd. 260m nordöstlich)
- „Feuchtbiotopkomplex am Pfingstberg“ (Biotop-Nr. 177133171840, rd. 270m nordöstlich)
- „Magerwiese auf dem Pfingstberg I“ (Biotop-Nr. 377133170035, rd. 300m nordöstlich)

3.5 Arten

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz gemäß §§ 19 und 44 BNatSchG sind für das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Belange zu überprüfen.

Vor allem im Bereich der Obstbaumbestände und der Wiesenflächen ist mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Dies betrifft v.a. die Arten/-gruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Totholzkäfer, Tagfalter). In kleineren Teilbereichen könnten auch Eidechsen ein Vorkommen haben.

Für Amphibien sowie weiteren Arten bieten die Standortbedingungen nur begrenzt einen nutzbaren Lebensraum.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein Vorkommen wertgebender Tierarten im Bereich des Plangebiets möglich ist. Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan sind daher faunistische Untersuchungen/Potentialeinschätzungen erforderlich.



4 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung des Vorhabens

Die Verwirklichung des Vorhabens wird sich auf die Entwicklung der Schutzgüter voraussichtlich wie folgt auswirken:

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Festlegung einer GRZ von max. 0,2 und eines Baufeldes in einem weitgehend bereits bebauten Bereichs wird es nur zu einer 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche können die vorhandenen (Obst)baumbestände sowie die Wiesenflächen in den Randbereichen des Plangebiets weitgehend 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut 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.



Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, 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.

Schutzgebiete

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.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung des Vorhabens

Bei einer Nichtrealisierung des Vorhabens ist von einer Fortsetzung der derzeitigen Nutzung auszugehen.

5 Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen eignen sich zur Vermeidung bzw. als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft:

1. Durchführung von landschaftspflegerischen Maßnahmen (mit u.a. bodenaufwertender Wirkung) im Plangebiet oder im Umfeld des Vorhabens zur besseren Strukturierung der Landschaft (Ausgleich des Eingriffs in Biototypen und Boden)
2. Ggf. Durchführung von artenschutzfachlichen Maßnahmen (potentiell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbots-Tatbeständen nach § 44 BNatSchG) im oder im Umfeld des Plangebiets
3. Erhalt und Förderung der vorhandenen Gehölzstrukturen, v.a. des vorhandenen Streuobstbestandes
4. Ein-/Begrünung des Plangebiets u.a. mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen (Ausgleich des Eingriffs in Biototypen, Aufwertung des Landschaftsbildes)
5. Dauerhafte Kontrolle der Entwicklung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.



6 Zusätzliche Angaben

Verfahrensweise

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der nachfolgenden Quellen verfasst:

- Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ (2019)
- Landschaftsrahmenplan „Südlicher Oberrhein“ (2024)
- Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht (2006)
- Daten zu Boden und (Hydro-)Geologie des LGRB (Datenabfrage Januar 2026)
- Daten zu Schutzgebieten vom Daten- und Kartendienst der LUBW (Januar 2026)

Monitoring zu den Maßnahmen des Naturschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden ggf. landschaftspflegerische und artenschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt. Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung und Pflege der Maßnahmen sind diese 1 x jährlich zu überprüfen und zu dokumentieren. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um die Funktionserfüllung der Maßnahmen zu gewährleisten.

7 Zusammenfassung

Im Zuge der Weiterentwicklung des „Grub-Daniel-Hof“ soll 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.

Durch eine die Umwelt schonende Erweiterung des touristischen Angebots werden die einzelnen Schutzgüter nur in sehr geringem Umfang zusätzlich belastet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die Schutzgüter durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Bewertung und **Bilanzierung** des



Eingriffs sowie die daraus resultierenden Maßnahmen des Naturschutzes sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu ermitteln.

Durch das geplante Vorhaben sind möglicherweise artenschutzrechtliche Belange betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden sind entsprechende (CEF-)Maßnahmen umzusetzen.