

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Bestand.....	5
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN.....	7
2.1	Landschaftsschutzgebiet.....	8
2.2	Waldflächen	8
2.3	Wildtierkorridor / Wildtierbrücke.....	8
2.4	Auerwildzonen.....	9
2.5	Offenlandbiotope.....	9
2.6	Archäologische Bodendenkmale	9
2.7	Ausgleichsflächen „Tank- und Rastanlage B31“	10
2.8	Altlasten	10
3	KONZEPTION DER PLANUNG	10
3.1	Partnerschaftliche Projektentwicklung	10
3.2	Betriebskonzept / Flächenbedarf.....	10
3.3	Räumliches Entwicklungskonzept / Planungsalternativen	11
3.4	Äußere Erschließung.....	13
3.5	Innere Erschließung	14
3.6	Ver- und Entsorgung	15
3.7	Lärmschutz	15
3.8	Umwelt / Ausgleichskonzept.....	16
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen	17
4.2.2	Die Grundflächenzahl.....	17
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.4	Bauweise	18
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	18
5.1	Dächer und Oberflächen	18
5.2	Werbeanlagen.....	19
5.3	Abstellflächen und Freiflächengestaltung	19
5.4	Niederschlagswasser	19
6	UMWELTBERICHT.....	19

BEGRÜNDUNG

7	BODENORDNUNG.....	19
8	KOSTEN.....	19
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Holzwerk Röttenbach wurde im Jahr 2013 stillgelegt, weil es mit dem bestehenden Betriebskonzept auf einer Fläche von 15 ha nicht mehr wettbewerbsfähig war. Bisher konnten nur Stämme bis 37 cm vor Ort gesägt werden, es gab zu wenig Sortierboxen für eine ressourcenschonende Verarbeitung und keine Weiterverarbeitung für eine Wertschöpfung, die über das Sägen hinaus geht.

Die Firma Ante hat als neuer Eigentümer im Jahr 2021 das Holzwerk wieder in Betrieb genommen, um die Rohstoffressource Schwarzwald zu erschließen und gleichzeitig die große Nachfrage in Baden-Württemberg nach dringend benötigten und klimagerechten Baumaterialien vor Ort zu bedienen. Bislang gibt es im Schwarzwald keinen Betrieb, der das für den modernen Holzbau benötigte Brettsperrholz produziert. Deshalb wird das Baumaterial aus Nachbarländern importiert, während Rundholz aus dem Schwarzwald sogar nach China exportiert wird. Die Firma Ante möchte dem entgegenwirken und das vorhandene Sägewerk zu einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Betrieb entwickeln. Als einziger Großbetrieb mit Brettsperrholzproduktion im Schwarzwald wird das Holzwerk zukünftig eine regional bedeutsame Rolle einnehmen.

Das vorgelegte Entwicklungskonzept für einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Betrieb erfordert im Vollausbau trotz optimierter Anordnung und flächensparender Bauweise eine Erweiterung von 15 ha auf knapp 43 ha. Denn zukünftig sollen Waldbesitzer alle Nadelholzarten, alle Rundholzdurchmesser und alle Qualitäten nach Röttenbach liefern können, wozu eine große Rundholzsortieranlage benötigt wird. Neben Produktionslinien für verleimte Holzbauprodukte beinhaltet das Konzept eine komplette Rohstoffnutzung. Aus den anfallenden Sägespänen sollen hochwertige Pellets für den lokalen Markt gepresst und aus der Rinde Prozesswärme erzeugt werden. Der Standort soll einen Jahreseinschnitt von 500.000 – 750.000 Festmeter erzeugen sowie rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen. Ab dem Vollausbau 2024 sollen zudem Holzprodukte und -elemente aus Röttenbach die Nachfrage nach Bauprodukten für den modernen Hausbau im Schwarzwald und Baden-Württemberg mit Holz der kurzen Wege bedienen können.

Der Standort Röttenbach ist für das Vorhaben ideal gelegen – mitten im Hochschwarzwald und verkehrsgünstig an der Querspange B31 zwischen A5 und A81. Durch die Holzverarbeitung im Revier können Verkehre und die damit verbundenen Belastungen minimiert werden. Da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, ist das Vorhaben als standortgebundene Betriebserweiterung zu betrachten und gleichzeitig aufgrund der Größe von überregionaler Bedeutung.

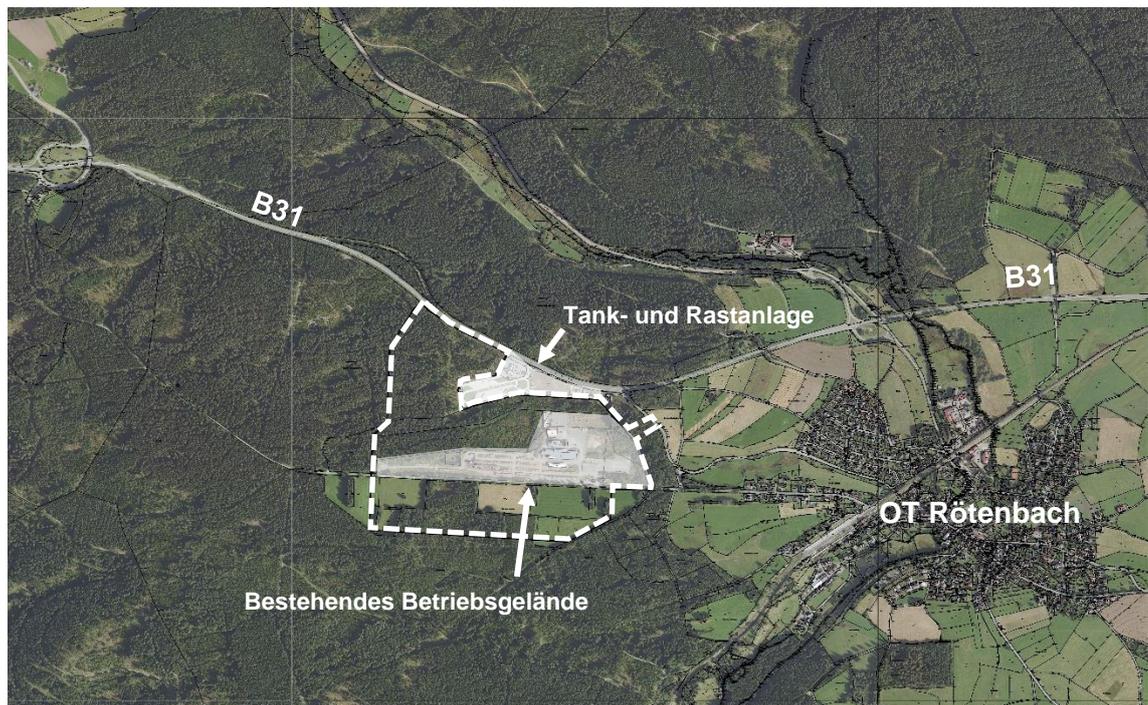
Die Gemeinde Friedenweiler unterstützt das Vorhaben und möchte als Genehmigungsgrundlage für das geplante Werk einen Bebauungsplan aufstellen. Im Vorfeld des formellen Verfahrens wurden bereits Abstimmungen mit den Behörden vorgenommen, Optimierungen durchgeführt und die Bürger über die Planung informiert. Die vorliegende Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Standortsicherung und nachhaltige Entwicklung des vorhandenen Holzwerks
- Ressourcenschonende Produktion umweltverträglicher Holzbaustoffe
- Verkehrsfunktionale und nachbarschaftsverträgliche Erschließung
- Schutz der Wohnlagen
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds
- Berücksichtigung wertvoller Strukturen / Eingriffsminimierung
- Schutz des Wildtierkorridors

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll eine 9. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren eingeleitet werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets beantragt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet westlich des Ortsteils Röttenbach und grenzt unmittelbar an die Flächen der Tank- und Rastanlage Röttenbach an. Damit liegt das Gebiet verkehrsgünstig an der Bundesstraße B31.

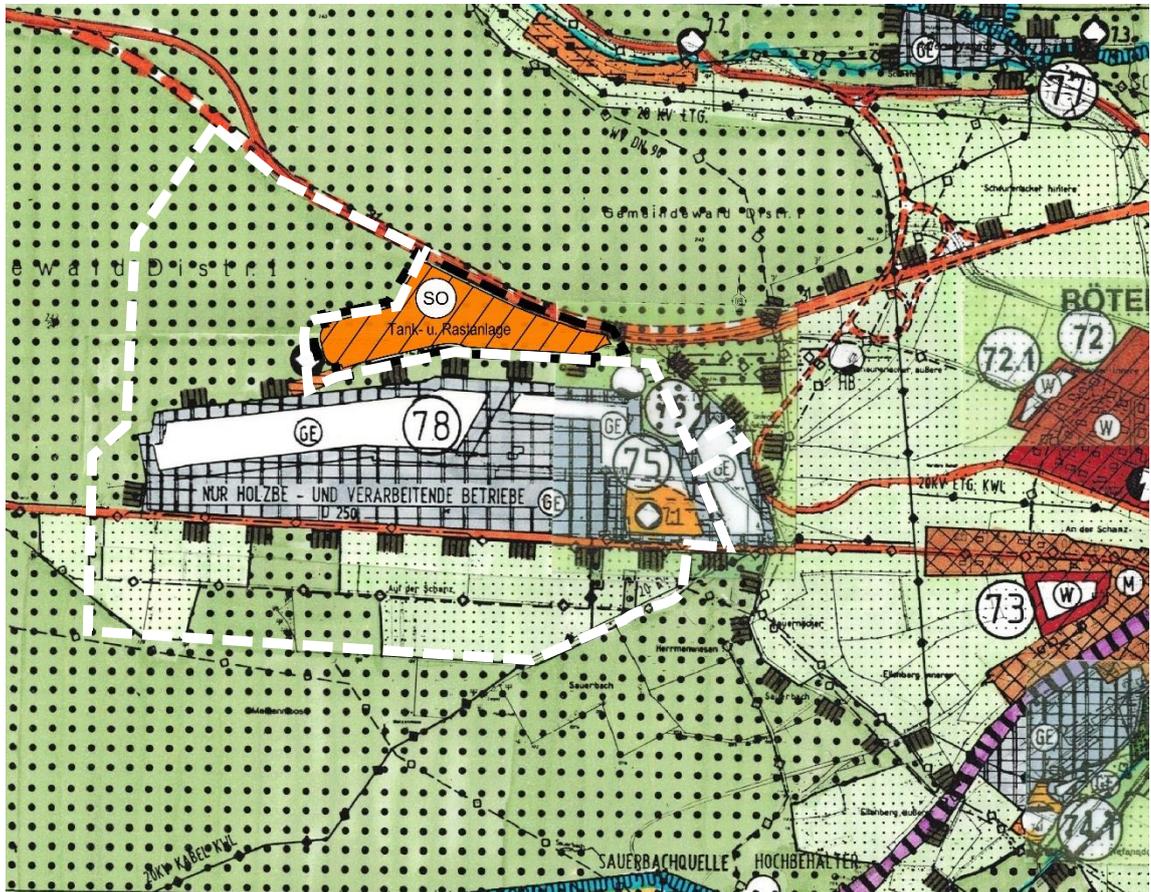


Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Friedenweiler)

Das bestehende Sägewerksareal wird nach Norden und nach Süden erweitert. Die vorliegende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den unter Punkt 3.3 Räumliches Entwicklungskonzept / Planungsalternativen dokumentierten konzeptionellen Überlegungen und sorgfältigen Abwägungsentscheidungen zur räumlichen Entwicklung des Holzwerks. Das Plangebiet bildet mit der Tank- und Rastanlage eine kompakte Einheit innerhalb der Waldflächen, die aufgrund der geschlossenen Waldkulisse kaum einsehbar ist.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der folgenden Skizze zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Die östlich angrenzende Entwicklungsfläche für das Gewerbe (Nr. 76) wird in den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und zukünftig als Wald dargestellt, um die bestehende Waldkulisse als Sichtschutz zu erhalten.



Wirksamer Flächennutzungsplan und Abgrenzung des Bebauungsplans

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Ergänzend findet am 13.07.2022 ein Scopingtermin mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt.

Die bei der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt und bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der anschließend vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wird zusammen mit dem Umweltbericht vom Büro Kunz Galaplan dem Gemeinderat vorgelegt. Die im Zeitraum der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) eingegangenen Stellungnahmen werden erneut abgewogen und im Planungsvorgang berücksichtigt bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Nach Genehmigung der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch die zuständige Behörde kann der Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Gemeinde Friedenweiler veröffentlicht werden.

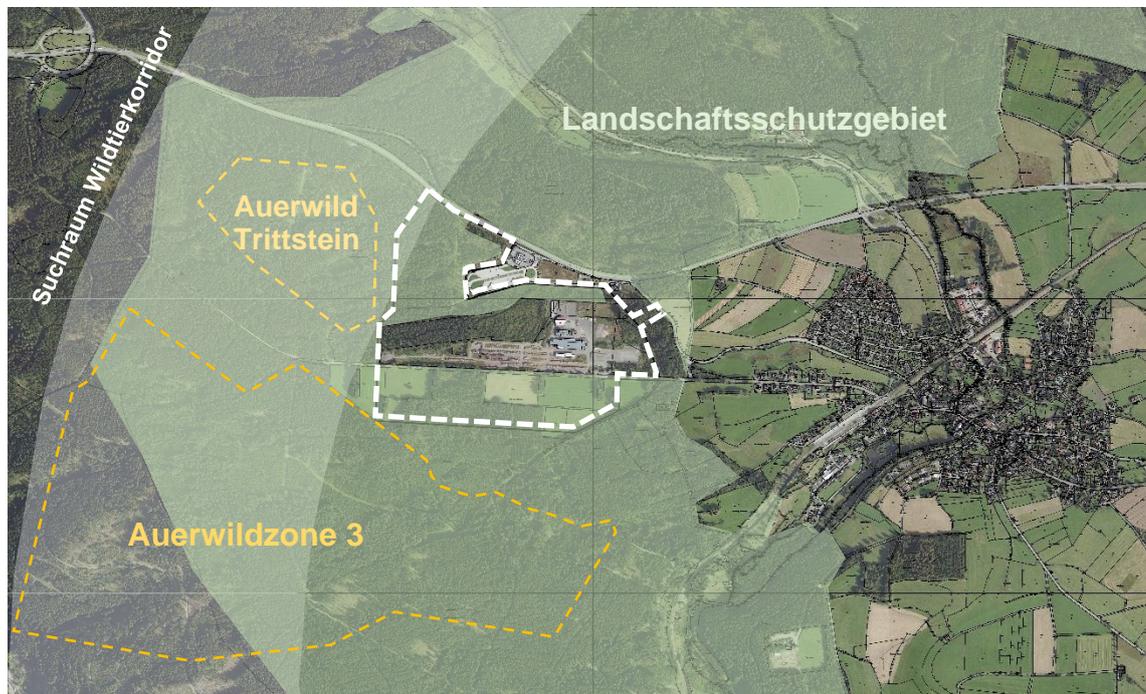
Verfahrensablauf

26.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Holzwerk“ gem. § 2 (1) BauGB.
26.07.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzwerk“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
___.__.2022 bis ___.__.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom ___.__.2022 mit Frist bis ___.__.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
___.__.2022	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.20__ bis ___.__.20__	Durchführung der Offenlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.20__ mit Frist bis ___.__.20__	Durchführung Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__._____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Holzwerk“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN

Hinweis: Dieses Kapitel ist in der Begründung zum BPL und zur FNP-Änderung wortgleich enthalten.

Zum Schutz des Natur- und Landschaftsraum Schwarzwald vor einer zu großen Flächeninanspruchnahme, tragen mehrere unterschiedliche Schutzgebiete und Restriktionen bei. Dabei spielen vor allem das vorhandene Landschaftsschutzgebiet, die Offenlandbiotope, das archäologische Bodendenkmal, der Wildtierkorridor, die Auerwild-Schutzgebiete sowie die Ausgleichsflächen für die Tank- und Rastanlage eine tragende Rolle.



Luftbild mit naturräumlichen Restriktionen (ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Friedenweiler)

2.1 Landschaftsschutzgebiet

Eine maßgebliche Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochschwarzwald – Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“. Daher ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Die Änderung wird im Rahmen des zweistufigen Parallelverfahrens von der Gemeinde Friedenweiler bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Bebauungsplan kann erst nach Abschluss der LSG-Änderung als Satzung beschlossen werden

2.2 Waldflächen

Das Plangebiet ist überwiegend von Waldflächen umgeben. Eingriffe in den Wald sind möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Ausdehnung in den Wald erfordert eine Umwandlung der betroffenen Waldflächen. Zur Kompensation ist mit den zuständigen Behörden ein geeignetes Ausgleichskonzept zu entwickeln. In der Regel sollen verlorengelassene Waldflächen durch Neuaufforstungen kompensiert werden.

Die Behandlung der Waldumwandlung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung. Nach Vorliegen eines abgestimmten Waldausgleichskonzepts ist bei der höheren Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen. Erst nach Vorliegen der Umwandlungserklärung können die FNP-Änderung und die Bebauungsplanaufstellung „Holzwerk“ abgeschlossen werden.

2.3 Wildtierkorridor / Wildtierbrücke

Im Generalwildwegeplan Baden-Württemberg ist westlich des Plangebietes ein internationaler Wildtierkorridor dargestellt. Am Schnittpunkt des Wildtierkorridors mit der B31 ist derzeit eine Wildtierbrücke in Planung. Die geplante Werkserweiterung rückt bis an den Suchraum des Wildtierkorridors heran und muss daher hinsichtlich zusätzlicher Beeinträchtigungen (z.B. Lärm) geprüft werden. Zudem überlagert das Plangebiet im

nördlichen Bereich eine kleine Fläche des Wildtierkorridors. Aufgrund der Wildtierbrücke ist in Bezug auf die Laufwege der Wildtiere von einer Trichterwirkung auszugehen. Das Heranrücken an den internationalen Wildtierkorridor wird bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens mit den Behörden und der Forstrechtlichen Versuchsanstalt (FVA) abgestimmt und auf der Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

2.4 Auerwildzonen

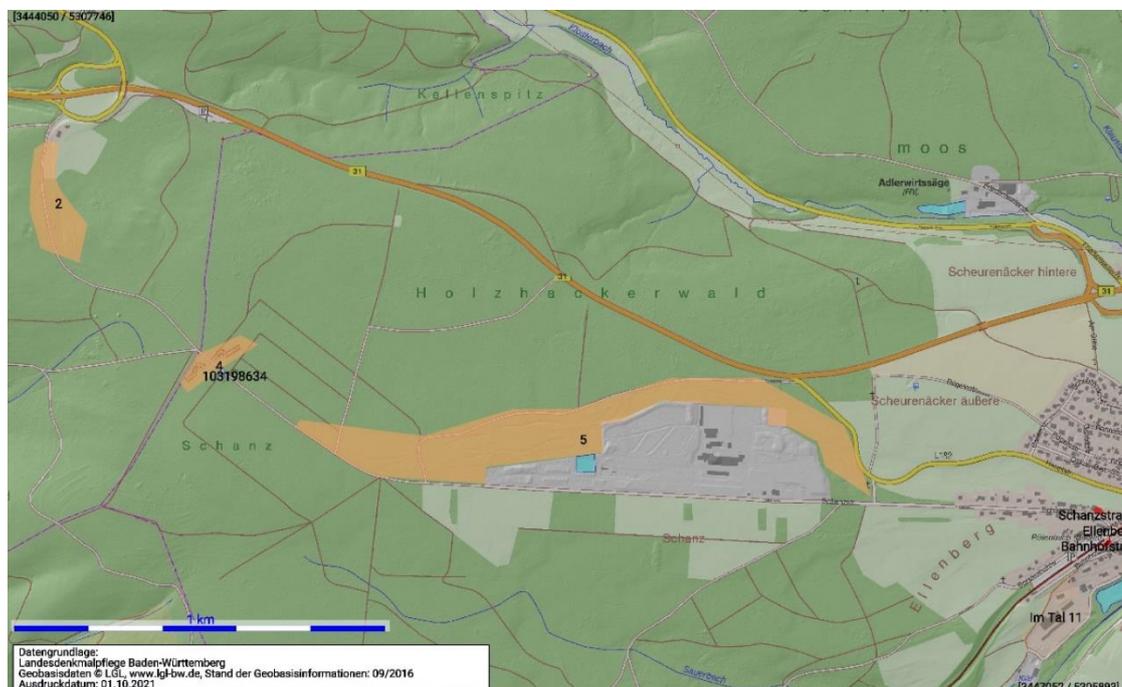
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen zwei Auerwildzonen mit unterschiedlicher Klassifizierung. Dadurch ist sowohl die südliche als auch die westliche Ausdehnung des Plangebietes beschränkt. Der Umgang mit den Auerwildzonen wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

2.5 Offenlandbiotop

Innerhalb des Plangebietes sind Offenlandbiotop kartiert. Die Biotop sollen möglichst erhalten oder innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

2.6 Archäologische Bodendenkmale

Innerhalb der Waldflächen befinden sich mehrere obertägig sichtbare Kulturdenkmale, die Zeugen einer historischen Wegeverbindung durch den Schwarzwald sind und nach § 2 DSchG in die Denkmalliste eingetragen sind. Bei der Fläche 4 handelt es sich um eine Schanzanlage, die für den Denkmalschutz eine besonders hohe Bedeutung aufweist. Innerhalb der Fläche F5 befinden sich historische Altwege, die sich als Bündel von Hohlwegen ausgebildet haben.



Eingetragene Kulturdenkmale (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

Das eingetragene Kulturdenkmal (Fläche 5) wird teilweise vom Geltungsbereich überlagert. Am Erhalt des Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tank- und Rastanlage B31“ wurde bereits der nördliche Randbereich des eingetragenen Kulturdenkmals mit einer festgesetzten Waldrandzone sowie durch Verkehrsflächen überlagert. Der Umgang mit dem

archäologischen Bodendenkmal wird im weiteren Verfahren mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

2.7 Ausgleichsflächen „Tank- und Rastanlage B31“

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung der Tank- und Rastanlage wurden Flächen westlich des Bebauungsplanes „Tank- und Rastanlage B31“ als Ausgleichsflächen definiert. Die externen Ausgleichsflächen der Tank- und Rastanlage werden vom Plangebiet teilweise überlagert, wodurch der Ausgleichsaufwand für diesen Bereich erheblich erhöht wird. Die Ausgleichsbilanzierung sowie die Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren abgestimmt und detailliert erläutert.

2.8 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes (östlicher Randbereich) ist eine Altlast kartiert. Aufgrund der bestehenden und auch zukünftigen Überdeckung der ehemaligen Deponie besteht kein akuter Handlungsbedarf.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

3.1 Partnerschaftliche Projektentwicklung

Hinweis: Dieses Kapitel ist in der Begründung zum BPL und zur FNP-Änderung wortgleich enthalten.

Das vorliegende Entwicklungskonzept ist das Ergebnis einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit und Projektentwicklung zwischen der Firma Ante GmbH, der Gemeinde und den beauftragten Fachbüros. Es handelt sich dabei um einen groben Vorentwurf, der im weiteren Verfahren angepasst und präzisiert werden soll.

Nach ersten Sondierungsgesprächen mit den Behörden wurde gemeinsam ein optimiertes und flächensparendes Konzept für das Vorhaben entwickelt. Ziel war es, die beste und verträglichste Lösung für den Standort zu finden. Dabei wurden von Anfang an die mit dem Vorhaben verbundenen Herausforderungen wie das archäologische Bodendenkmal, Altlasten, Erschließung und Entwässerung berücksichtigt. Besondere Herausforderungen stellen die naturräumlichen Restriktionen wie der westlich gelegenen internationalen Wildtierkorridor, die Eingriffe in den Wald und in das Landschaftsschutzgebiet dar.

Insgesamt handelt es sich trotz der großen Herausforderungen und Zielkonflikte um einen günstigen Standort mit in Relation zur Größe der Entwicklungsfläche vergleichsweise geringem Konfliktpotenzial. Deshalb wurde die Planung fortgesetzt und ein Bauleitplanverfahren angestrebt.

Im Februar 2022 wurde das Vorhaben erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Am 05.04.2022 hat sich der Gemeinderat erneut in öffentlicher Sitzung für das Projekt ausgesprochen und sein Interesse an einer zügigen Umsetzung der vorliegenden Planung bekundet.

3.2 Betriebskonzept / Flächenbedarf

Hinweis: Dieses Kapitel ist – abweichend vom letzten Absatz - in der Begründung zum BPL und zur FNP-Änderung wortgleich enthalten.

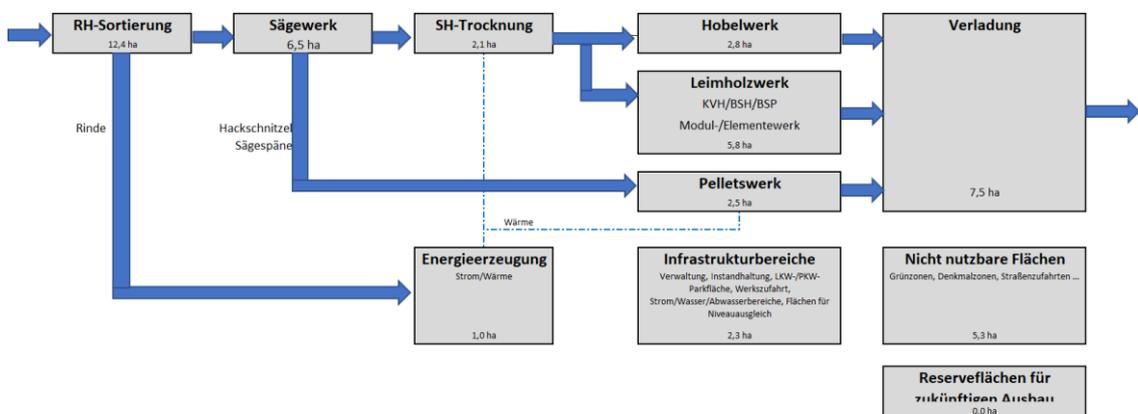
Um einen wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Betrieb mit Brettsper Holzproduktion zu ermöglichen, ist ein „Integriertes Holzwerk“ mit den nachfolgend aufgeführten Betriebseinheiten und Flächenbedarfen erforderlich. Die genannten Flächenbedarfe des

Betriebskonzepts setzen eine flächensparende und kompakte Lösung ohne Ersatz- oder Reserveflächen voraus.

Im integrierten Holzwerk werden die angelieferten Rundhölzer nach Holzart, Durchmesser und Qualität sortiert, um das gesamte Rohstoffspektrum zu nutzen und restlos zu verwerten. Die fein abgestufte und aufwändige Rundholzsortierung (ca. 12,4 ha) dient der Qualitätssicherung und einer ressourcenschonenden Weiterverarbeitung mit wenig Verschnitt. Die anfallende Rinde wird für die Energieerzeugung (ca. 1,0 ha) genutzt. Die Rundhölzer werden im Sägewerk (ca. 6,5 ha) zu Schnittholz verarbeitet und in der Schnittholztrocknung (ca. 2,1 ha) getrocknet. Anfallende Hackschnitzel oder Sägespäne werden im Pelletwerk (ca. 2,5 ha) weiterverarbeitet. Nach der Trocknung der Schnitthölzer werden diese im Hobelwerk (ca. 2,8 ha) oder im Leimholzwerk (ca. 5,8 ha) beispielsweise zu Konstruktionsvollholz oder Modulwänden (Brettsperrholz) verarbeitet. Am Ende dieser Prozesse wird die Fertigware verladen und versendet. Neben den Flächen für den Prozessablauf benötigen die Infrastrukturbereiche für Verwaltung, Instandhaltung, LKW-Parkfläche, Werkszufahrt etc. eine Fläche von rund 2,3 ha.

Aufgrund der Topografie und der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind zusätzlich Flächen erforderlich, die für den Betriebsprozess nicht nutzbar sind. Hierzu gehören insbesondere Böschungen, Retentions- und Ausgleichsflächen wodurch ein Gesamtflächenbedarf von rund 48 ha erforderlich wird.

Produktions-/Flächenschema Anteholz Röttenbach (Süd-West)



Betriebsprozess und Flächenbedarf (Quelle: Ante GmbH)

Der Flächenbedarf ergibt sich aus dem Betriebsprozess und beträgt 42,9 ha netto bzw. 48,2 ha brutto. Dabei handelt es sich bereits um einen flächenoptimierten Ansatz, denn vergleichbare Holzwerke erstrecken sich üblicherweise über mehr als 80 ha Betriebsfläche.

3.3 Räumliches Entwicklungskonzept / Planungsalternativen

Hinweis: Dieses Kapitel ist in der Begründung zum BPL und zur FNP-Änderung wortgleich enthalten.

Im Sinne der Prozessoptimierung, des Flächensparens und zum Schutz der Wohnlagen sollen die lauten und schmutzigen Betriebseinheiten (Rundholzverarbeitung und Pelletwerk) im Westen angeordnet und auf kurzem Weg erschlossen werden. Während das (schmutzige) Rundholz im Westen angeliefert wird, kann im Osten die Fertigwarenlogistik und der Mitarbeiterverkehr abgewickelt werden. Zur Umsetzung des optimierten und ressourcenschonenden Entwicklungskonzepts ist eine Anbindung westlich an die bestehende Ausfahrt „Tank- und Rasthof Röttenbach“ erforderlich.

Das Holzwerk bildet mit der Tank- und Rastanlage zukünftig eine kompakte Einheit innerhalb der Waldflächen, die aufgrund der geschlossenen Waldkulisse aus der Ferne kaum wahrnehmbar sein wird.

3.4 Äußere Erschließung

Hinweis: Dieses Kapitel ist in der Begründung zum BPL und zur FNP-Änderung wortgleich enthalten.

Das Plangebiet liegt südlich der B31 und kann über die bestehende Ausfahrt Rötenbach erschlossen werden. Im Rahmen des Ausbaus der B31 ist eine neue Anschlussstelle Rötenbach West geplant. Bis zur Fertigstellung der neuen Anschlussstelle Rötenbach West erfolgt die äußere Erschließung ausschließlich über die ostwärts führende Fahrbahn der B31. Von osten zufahrende Fahrzeuge müssen an der Anschlussstelle Friedenweiler wenden. Nach dem Bau der neuen Anschlussstelle wird die Zu- und Abfahrt von der B31 aus beiden Richtungen möglich sein.

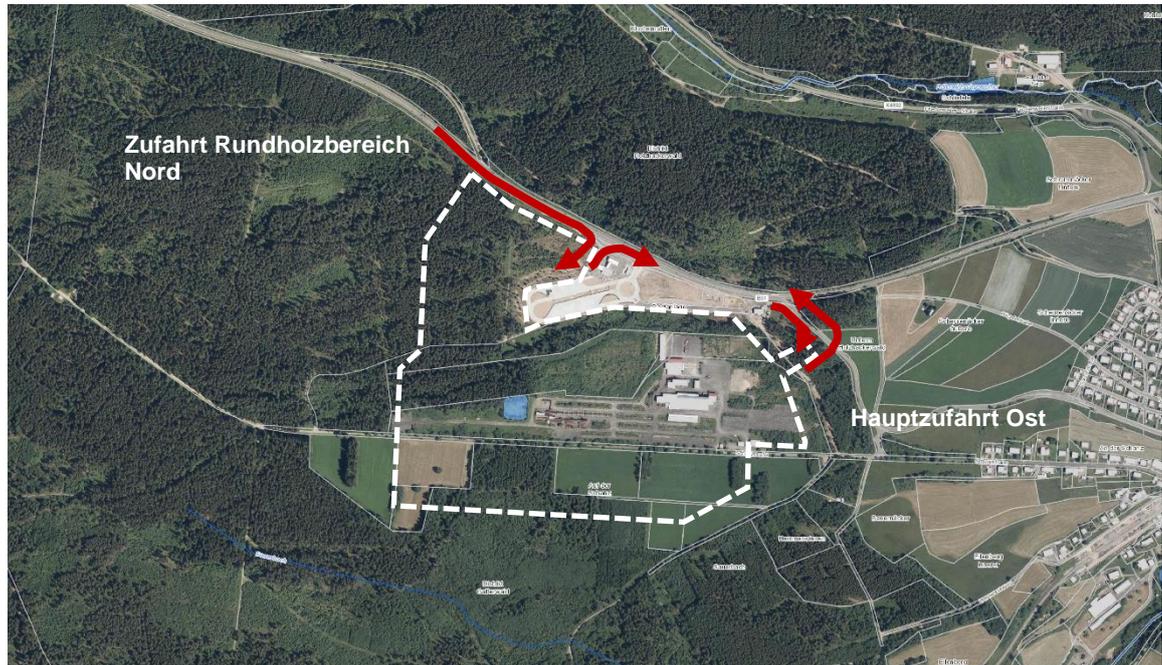
Eine Grundstückszufahrt war bisher im Osten über den Schanzweg vorhanden. Durch die neue Anschlussstelle Rötenbach West ist die Zufahrt Ost an diese neu anzuschließen.

Zum Schutz der Wohnlagen, zur Begrenzung der Zusatzverkehre an der Anschlussstelle Rötenbach und um die inneren Betriebsverkehre zu entflechten, soll die äußere Erschließung zusätzlich über einen zweiten Anschluss an den übergeordneten Verkehr (B31) über die vorhandene Anschlussstelle der Tank- und Rastanlage erfolgen. Eine Erschließung von Westen über die Anschlussstelle Friedenweiler wurde zum Schutz der denkmalgeschützten Schanzanlage und zum Schutz des Wildtierkorridors verworfen. Im weiteren Verfahren sind die verschiedenen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B31 und die detaillierten Zufahrten mit den Behörden abzustimmen.

Zufahrt Nord - Rundholzverkehr

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine weitere Zu- und Abfahrt für den Rundholzverkehr und zur Erschließung des Pelletwerkes geplant. Diese Erschließung soll neben der Entflechtung der inneren Verkehre zur Reduzierung des LKW-Verkehres im Bereich der Anschlussstelle Rötenbach beitragen und damit auch dem Schutz der Wohnlagen dienen. Zudem können die in Richtung Osten ausfahrenden Lkw-Verkehre im Bereich der Tank- und Rastanlage die vorhandene Beschleunigungsspur nutzen und beeinträchtigen hierdurch den Verkehr der Hauptfahrbahn B 31 in geringerem Umfang, als dies beim Beschleunigen aus dem Stand an der vorhandenen Anschlussstelle Rötenbach in Richtung Osten der Fall ist.

Der vorgeschlagene Anschluss weicht von üblichen Lösungen ab, könnte aus fachlicher Sicht des beauftragten Ingenieurbüros als sichere, verkehrsfunktionale und flächensparende Lösung aber unterstützt werden. Im weiteren Verfahren sind die verschiedenen Anschlussmöglichkeiten für den Rundholzverkehr mit den Behörden abzustimmen. Eine Ablehnung dieser Zufahrt hätte eine Vergrößerung der Fläche, eine Verlagerung der Konfliktbereiche in Richtung der Wohnlagen, höhere Erschließungskosten und ungünstigere Betriebsprozesse zur Folge.



Luftbildausschnitt mit Zu- und Abfahrten (Quelle: Gemeinde Friedenweiler)

Zufahrt Ost - Personal und Fertigwarenlogistik

Die Hauptzufahrt zum Werksgelände für Mitarbeiter und Besucher als auch für die Fertigwarenlogistik („Sauberer Verkehr“) soll weiterhin über den bestehenden Anschluss im Osten erfolgen. Nach Fertigstellung der neuen Anschlussstelle Röttenbach soll die Zu- und Abfahrt Ost über den geplanten Kreisverkehr östlich des Plangebietes geregelt werden. Um die innere Logistik des Werkverkehrs bereits auf die künftige Situation inkl. planfreier Anschlussstelle Röttenbach auslegen zu können, ist eine direkte Anbindung an die L182 auf Höhe des künftigen Kreisverkehrsplatzes vorgesehen.

Schanzweg – Waldwirtschaft und Naherholung

Bisher wurde das Plangebiet in Ost-West-Richtung durch den „Schanzweg“ durchquert. Der Wirtschaftsweg hat auch eine große Bedeutung für die Forstwirtschaft und für die Naherholung. Aufgrund der notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen und der geplanten Betriebsprozesse muss der bisherige Verlauf des Schanzwegs im Geltungsbereich aufgegeben werden. Der Schanzweg soll deshalb in diesem Bereich südlich am Plangebiet vorbeigeführt werden.

Parallel zur B 31 wird derzeit ein Wirtschaftsweg für Langsamverkehr geplant. Hierzu ist mit den Behörden abzustimmen, dass der Weg an der westlichen Gebietsabgrenzung nach Süden geführt und an den verlegten Schanzweg angeschlossen wird.

3.5 Innere Erschließung

Im Mittelpunkt des Holzwerkes steht ein hochfunktionaler und effizienter Produktionsprozess verbunden mit einem Warenstrom der kurzen Wege. Die den Betriebseinheiten zugeordneten Verkehrs- und Rangierflächen können aufgrund der hohen Automatisierung reduziert werden.

Um einen querungsfreien Warenstrom und damit einen störungsfreien und sicheren Betrieb zu ermöglichen, ist zur Erschließung aller Betriebseinheiten eine Werksumfahrung vorgesehen. Die Werksumfahrung bietet zu allen Betriebseinheiten einen sicheren Zugang für das Personal und den erforderlichen Zugriff für Rettungsdienst, Brandschutz, Wartung und Reparatur von außen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation soll nach Möglichkeit durch Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanäle erfolgen. Ob und unter welchen Bedingungen dies möglich ist, soll im weiteren Verfahren mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den Behörden abgestimmt werden.

Im Rahmen der Betriebserweiterung wird vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH ein Entwässerungskonzept und ein Konzept Löschwasserversorgung erarbeitet.

Das Entwässerungskonzept soll die schadlose Entwässerung sicherstellen und wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren detailliert ausgearbeitet. Wie im Bestand soll auch das erweiterte Plangebiet im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Im Rahmen der Konzepterstellung werden die Kapazität der vorhandenen Leitungen sowie die Einleitungsrandbedingungen hinsichtlich der aufzunehmenden chemischen und biologischen Schmutzfrachten betrachtet.

Das Entwässerungskonzept für Regenwasser wird die Zielvorgaben zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts berücksichtigen und hierbei sämtlichen Aspekten des natürlichen Wasserhaushalts (Ableitung, Versickerung/Grundwasserneubildung und Verdunstung) Rechnung tragen.

Zur Abflussreduzierung ist vorgesehen, Gründächer und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze oder ähnliche Bereiche zu prüfen. Hierbei müssen die Nutzungen der jeweiligen Gebäude sowie die Behandlungsbedürftigkeit berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage der derzeit durchgeführten Baugrunduntersuchung werden die Möglichkeiten und Umfänge zur Versickerung von anfallendem Regenwasser untersucht.

Generell ist vorgesehen, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser, das nicht im Abfluss reduziert oder direkt versickert werden kann, in die beiden in der Nähe des Plangebiets befindlichen Vorfluter (Sauerbach und Grabensystem am Sägewerk) einzuleiten. Die Einleitung kann dabei nur in der Größenordnung des natürlichen Drosselabflusses erfolgen. Die übrigen Wassermengen müssen zurückgehalten werden. Die genauen Randbedingungen der Dimensionierung werden im weiteren Planverfahren mit den Behörden abgestimmt. Neben der erforderlichen Retention des anfallenden Regenwassers wird im Konzept auch die ggf. erforderliche Reinigung und Behandlung betrachtet.

Die Regenwasserableitung auf dem Grundstück soll größtenteils über offene Mulden-systeme erfolgen, die eine Verdunstung von Teilen der Wassermenge ermöglicht.

3.7 Lärmschutz

Hinweis: Dieses Kapitel ist in der Begründung zum BPL und zur FNP-Änderung wortgleich enthalten.

Zur Bewertung möglicher Lärmkonflikte wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Ibas GmbH aus Bayreuth durchgeführt. Dabei werden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen gesondert ermittelt und bewertet. Für das räumliche Entwicklungskonzept (Vorentwurf) konnten für die Frühzeitige Beteiligung bereits erste

Untersuchungsergebnisse vorgelegt werden. Die Schalltechnische Untersuchung ist im weiteren Verfahren anzupassen.

Die vorliegenden Berechnungen zeigen, dass durch den Gewerbelärm des geplanten Werks die Immissionsrichtwerte an der überwiegenden Zahl der Immissionsorte sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Zur Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten deutlich, um mindestens 7 dB, unterschritten. An den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Ortsbereich von Rötenbach wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) geringfügig um 1 bzw. 2 dB, überschritten. Im weiteren Verfahren sollen geeignete Möglichkeiten abgestimmt werden, um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten.

Am Bereich der Tank- und Rastanlage kommt es bei der Baufläche für ein Hotel zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts um 4 dB. Ob und wie der Immissionsort im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist bzw. hier tatsächlich eine schutzwürdige Nutzung entsteht, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die im Bereich des Rastplatzes angeordneten Lkw-Stellplätze werden im Sinne der DIN 18005 bzw. der TA Lärm nicht als schutzwürdige Nutzungen mit einem vergleichbaren Schutzanspruch wie Wohngebäude genannt.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B31 und durch den Gewerbelärm des bestehenden Sägewerks besteht für die Umgebung des geplanten Holzwerks bereits eine hohe Vorbelastung. Um die zu erwartenden Lärmzunahmen aufzuzeigen, wurde der bestehende und der durch die Planung bedingte Gesamtlärm (Summe aus Gewerbe- und Verkehrslärm) ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Lärmzunahmen durch das geplante Holzwerk überwiegend gering sind, da die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B31 den Gewerbelärm in weiten Teilen maskiert. Im Ortsbereich von Rötenbach sind keine relevanten Veränderungen der Geräuschsituation zu erwarten. Lediglich im direkten Umfeld des Holzwerks und damit in der Abgrenzung zum Wildtierkorridor sind nennenswerte Lärmzunahmen zu erwarten. Der für die Geräuscheinwirkung auf Tiere hier heranzuziehende Eckwert von 59 dB(A) bleibt ab einem Abstand von rund 100 m zur Werksgrenze eingehalten bzw. unterschritten.

Wie die grafische Darstellung des Gutachters aufzeigt, wird sich im Wildtierkorridor die vom Verkehrslärm verursachte Barrierewirkung der Bundesstraße – der Bereich mit Lärmbelastungen über 59 dB(A) - durch den Gewerbelärm des Holzwerks nicht wesentlich verschärfen. Die durch das Holzwerk zu erwartenden Lärmzunahmen sind im weiteren Verfahren von den zuständigen Biologen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Tierwelt zu bewerten.

3.8 Umwelt / Ausgleichskonzept

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht detailliert erläutert. Da der Ausgleich nicht vollumfänglich innerhalb des Baugebietes erfolgen kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das vollständige Ausgleichskonzept folgt im weiteren Verfahren.

Die Waldumwandlung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung behandelt und beantragt. Für den an das Sondergebiet angrenzenden Waldrand, werden im weiteren Verfahren Festsetzungen betreffend naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Niedrigwald erfolgen. Da der Waldrand auch weiterhin als Wald bestehen bleibt, ist hierfür keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Katalog der Bebauungsvorschriften wird zur Offenlage ergänzt und präzisiert. Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen muss zunächst das Entwicklungskonzept konkret ausgearbeitet werden. Es liefert dann die Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Bebauungsvorschriften.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Betriebsflächen des Holzwerks werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Holzwerk“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben des Holzbe- und verarbeitenden Gewerbes einschließlich den genehmigungspflichtigen Betrieben nach BImSchG. Im Gegensatz zu einem Industriegebiet ist das Plangebiet ausschließlich für die Sicherung des bestehenden Sägewerkes und seiner weiteren Entwicklung bestimmt. Da eine solche Nutzungseinschränkung unter Anwendung der Gebietskategorien der §§ 2 -10 BauNVO nicht möglich wäre, erscheint die Festsetzung als Sondergebiet geboten. Eine Neuansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen soll auf dem Gelände nicht stattfinden, da insbesondere der sensible Landschaftsraum der Entwicklung eines herkömmlichen Gewerbe- oder Industriegebietes entgegensteht.

Der festgesetzte Zulässigkeitskatalog beinhaltet bauliche Anlagen und Nebengebäude sowie anderweitige Nutzungen, die dem Betriebszweck dienen. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung und Sicherung des bestehenden Betriebes ermöglicht. Hierzu gehört insbesondere eine zukünftige Ausweitung der Produktpalette inklusive der Aufbereitung von Holzabfällen zu Pellets sowie die Steigerung der Verarbeitungskapazitäten. Die jeweils zulässigen Nutzungen entsprechen dem vorliegenden Entwicklungskonzept. Durch die Gliederung soll eine flächensparende Entwicklung und ein kompakter Betrieb gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die Gebäudehöhen bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung der notwendigen Betriebsanlagen und mehrgeschossiger bzw. flächensparender Gebäude und Lager. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass die baulichen Anlagen die Waldkulisse kaum überragen und das Landschaftsbild geschützt wird.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch betriebsbedingt notwendige technische Anlagen oder Bauteile wie z. B. Silos oder Schornsteine können als Ausnahme zugelassen werden. Sie werden als zwingende Voraussetzung für einen funktionalen und gesetzeskonformen Betrieb betrachtet und sollen zum Schutz des Landschaftsbilds in einer möglichst verträglichen Bauweise und Anordnung geplant werden.

4.2.2 Die Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht eine vollständige Beanspruchung und Versiegelung der Sondergebietsfläche. Dies ist die Konsequenz einer flächensparenden Anordnung und effizienten Nutzung der kompakten Betriebsfläche. Der hohe Versiegelungsgrad wird hingenommen, um weitere Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Der hohe Versiegelungsgrad wird kompensiert durch begrünte Dachflächen und durch Grünflächen, die neben Böschungen auch ein Entwässerungskonzept mit offener Wasserrückhaltung beinhalten. Zudem werden die offen

gelagerten Stämme und Hölzer im Sondergebiet einen positiven Beitrag für die Regenwasserrückhaltung und Verdunstung leisten.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die ein großes Baufenster bilden. Dies bietet die erforderlichen Spielräume für zukünftige Umbauten innerhalb des Areals. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass im Zufahrtbereich eine Vorfläche von Bebauung freigehalten wird.

4.4 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit können notwendige Hallen mit mehr als 50 m Gebäudelängen realisiert werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, sind Lagerflächen für unbehandelte Hölzer sowie Flächen mit geringer Verkehrsbelastung in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen, sodass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann und die Grundwasserneubildung begünstigt wird.

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

Zum Schutz von Insekten vor störenden Lichteinflüssen wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Die Dachflächen sollen zur Regenwasserrückhaltung und Verdunstung möglichst begrünt werden. Allerdings können aufgrund der sehr großen Spannweiten nur rund 30% der Dachflächen mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Katalog der Bebauungsvorschriften wird zur Offenlage ergänzt und präzisiert. Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen muss zunächst das Entwicklungskonzept konkret ausgearbeitet werden. Es liefert dann die Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Bebauungsvorschriften.

5.1 Dächer und Oberflächen

Die zulässigen Dachformen entsprechen der geplanten Nutzung und gewährleisten ein weitgehend einheitliches Bild der gewerblichen Anlagen. Zudem bieten flache und flachgeneigte Dächer gute Voraussetzungen für die Dachbegrünung und damit für die Regenwasserrückhaltung, die Verdunstung, die Gebäudedämmung und für die Effizienz von PV-Anlagen.

Ortsuntypische Materialien wie Dachpappe, glänzende und stark reflektierende Materialien sind im Gebiet unzulässig. Damit sollen ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild gewahrt und Störungen durch Spiegelungen vermieden werden. Deshalb sind auch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, auch nur in reflektionsarmer Ausführung zulässig.

5.2 Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollen Werbeanlagen nur in untergeordneter Form und nur im notwendigen Rahmen zugelassen werden. Unerwünschte Formen der Werbung wie Lichtwerbung werden ausgeschlossen.

5.3 Abstellflächen und Freiflächengestaltung

Unattraktive Bereiche wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind in Richtung der angrenzenden, öffentlichen Flächen abzuschirmen, um die Einsehbarkeit vom Landwirtschaftsweg zu verhindern. Zur Einbindung in die Landschaft sollen die Abschirmungen durch dichte Bepflanzung oder zumindest in Verbindung mit einer Begrünung erfolgen. Holzlager sind ortstypisch und naturnah und müssen deshalb nicht abgeschirmt werden.

5.4 Niederschlagswasser

- folgt zur Offenlage –

6 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Kunz Galaplan aus Todtnauberg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sind im weiteren Verfahren zu klären. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt, wozu bereits ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt wird.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der weiteren Planung wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweis katalog des Bebauungsplanes integriert.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Zur Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	42,9 ha
Grünfläche	ca.	4,9 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,4 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	48,2 ha

Friedenweiler, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Josef Matt

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 Friedenweiler 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 ____.

Friedenweiler, den

Friedenweiler, den

Bürgermeister
Josef Matt

Bürgermeister
Josef Matt