



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Öschweg – Grün 5. Änderung“**

**Regelverfahren
in Empfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 01.10.2019

Fassung vom 17.09.2019

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	3
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
IV. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
V. Städtebauliche Konzeption.....	7
1. Bauliche Konzeption.....	7
2. Verkehrliche Erschließung.....	7
3. Grün- und Freiraumstruktur.....	8
4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	8
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	8
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	8
VII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen.....	8
VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	8
IX. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1. Art der Nutzung.....	9
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	9
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	9
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	9
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	9
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7. Bindung für Bepflanzungen.....	9
X. Örtliche Bauvorschriften.....	10
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	10
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	10
3. Werbeanlagen.....	10
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	10
5. Einfriedungen.....	10
6. Geländemodellierungen.....	10
XI. Anlagen.....	11

I. Planerfordernis

Das Unternehmen „Holz-Reich“ in Empfingen ist mittlerweile in der dritten Generation mit Schwerpunkt Holzverpackungen tätig. Es betreibt im derzeitigen Standort im Nordwesten von Empfingen bereits ein Sägewerk. Auf der Freifläche nördlich der bestehenden baulichen Anlagen ist eine Holzvergasungsanlage inklusive Trocknungskammern geplant. Diese Anlage wandelt Holz in Wärme und Strom um, der von dem Unternehmen genutzt werden kann. Die geplante Anlage erreicht eine elektrische Leistung von bis zu 500 kW. Die überschüssige Stromleistung wird ins Stromnetz eingespeist.

Durch die innovative Technologie arbeitet das Holzkraftwerk extrem emissionsarm. Bei dem Umwandlungsverfahren entstehen als Nebenprodukte Bio-Holzkohle und Wasserkondensat. Die Holzkohle kann weiter verwendet werden; das anfallende Kondensat kann in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die Fläche, auf der die Anlage geplant ist, weist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Öschweg – Grün“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet „Holzlager und Rundholzaufbereitung“ ohne überbaubare Flächen aus. Diese Fläche mit ca. 10.000 m² wird auf ca. 5.000 m² Gewerbefläche verkleinert. Die nördliche Fläche soll zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. In diesem Bereich sollen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Um die Planungen realisieren zu können ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Empfingen zwischen der L396 und L410. (s. Abb. II-1).

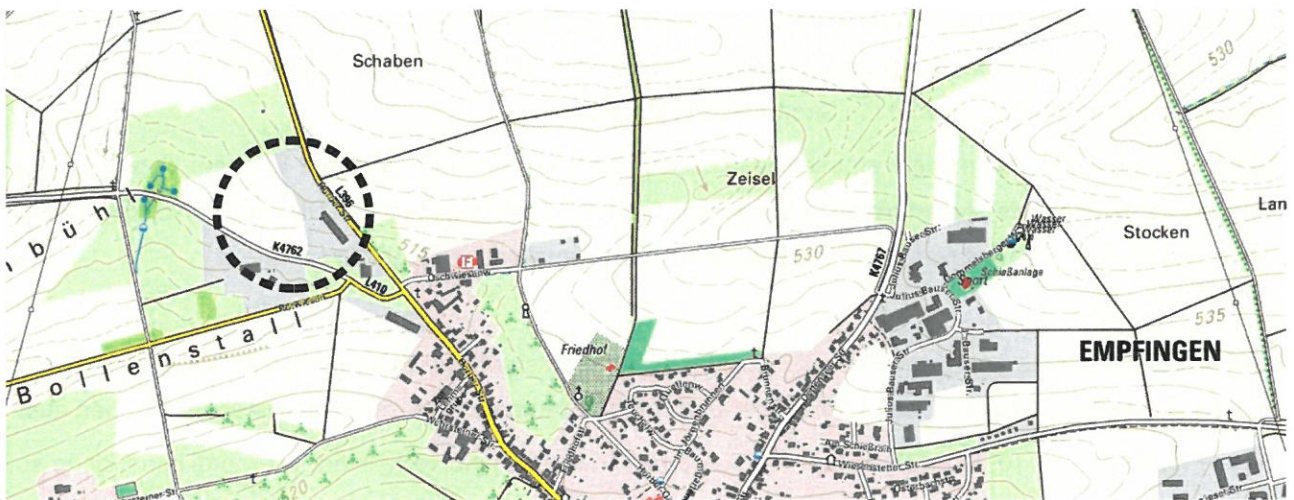


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,3 ha befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1264, 1265 und 1266 in nördlicher Verlängerung des Sägewerks.

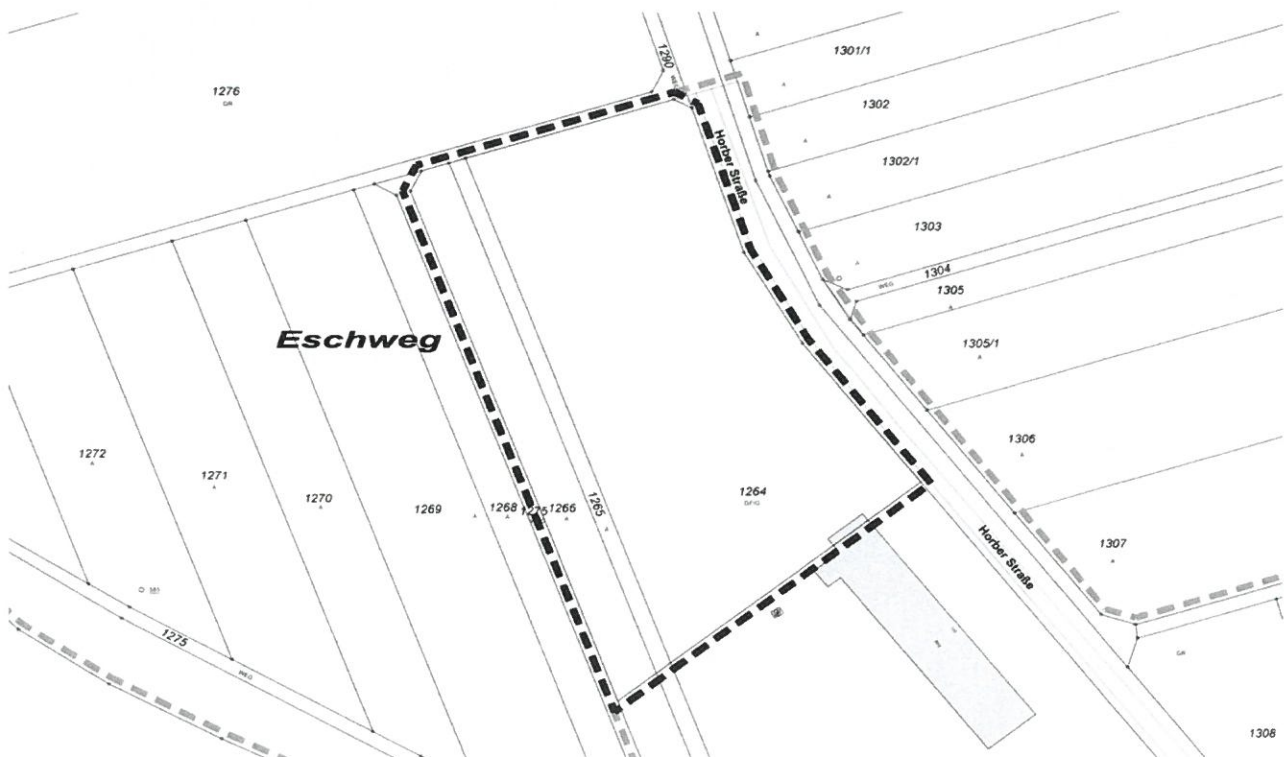


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Öschweg – Grün 5. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Industrie / Gewerbe Bestandsplan
Flächennutzungsplan	Gewerbe Bestand
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP Öschweg – Grün, Rechtskraft vom 02.11.2001
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Östlich angrenzend L396



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

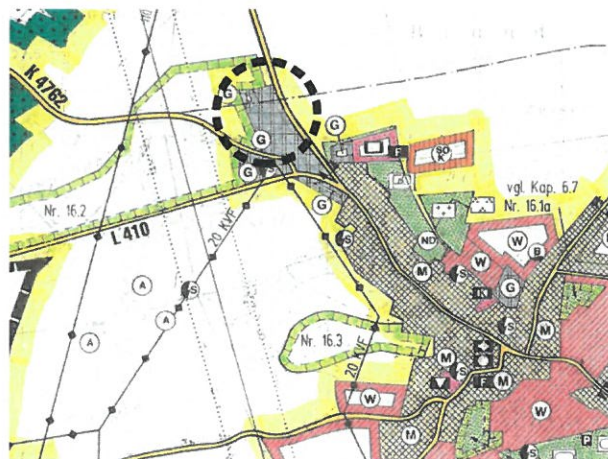


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald (s. Abb. III-1) wird die Fläche für Gewerbe / Industrie (Bestand) ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb wird die Fläche als Gewerbefläche (Bestand) dargestellt.



Abb. III-3: Ausschnitt LUBW – Karte Schutzgebiete vom 27.06.2018



Abb. III-4: Ausschnitt LUBW - Karte Biotopverbund vom 27.06.2018

Nördlich und östlich befinden sich Kernräume und Suchräume eines Biotopverbundes mittlerer Standorte. Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete verzeichnet.

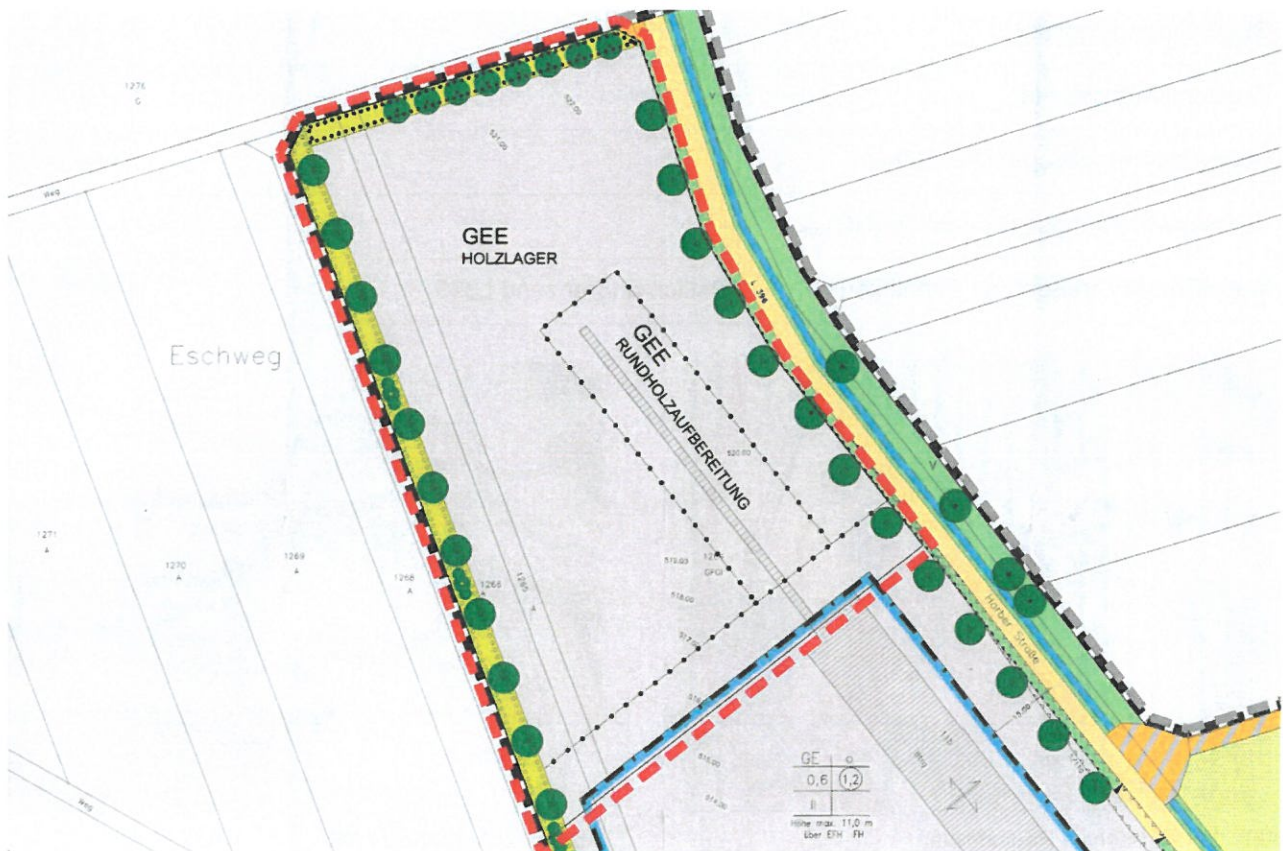


Abb. III-5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Öschweg – Grün“ mit Rechtskraft vom 02.11.2001

Im Bebauungsplan „Öschweg – Grün“ mit Rechtskraft vom 02.11.2001 ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen, umrahmt von Pflanzbindungen und -geboten.

In der Vergangenheit gab es bereits 4 Änderungsverfahren zum BBP „Öschweg-Grün“, die zum Teil noch nicht abgeschlossen wurden.

1. Änderung: Satzungsbeschluss 15.12.2009, noch nicht öffentlich bekannt gemacht
2. Änderung: Satzungsbeschluss: 24.05.2011, Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft: 03.06.2011
3. Änderung: Satzungsbeschluss: 13.12.2016, noch nicht öffentlich bekannt gemacht
4. Änderung: Aufstellungsbeschluss: 24.04.2018, derzeit im Verfahren

Diese Verfahren sind jedoch weder innerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens, noch grenzen sie direkt daran an.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche, die durch Feldhecken eingerahmt ist. Im südlichen Teil, nahe des Sägewerks, wird die Fläche teilweise noch als Lagerplatz genutzt.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Das Unternehmen „Holz Reich“ in Empfingen plant eine Erweiterung des Sägewerks. Auf der Freifläche nördlich der bestehenden baulichen Anlagen ist eine Holzvergasungsanlage inklusive Trocknungskammern geplant.

In dem Holzkraftwerk wird durch das innovative Schwebefestbett-Verfahren der Rohstoff Holz (Waldhackgut) effizient in Wärme und Strom umgewandelt. Die geplante Anlage erreicht eine elektrische Leistung von bis zu 500 kW.

Durch die innovative Technologie arbeitet das Holzkraftwerk extrem emissionsarm. Bei dem Umwandlungsverfahren entstehen als Nebenprodukte Bio-Holzkohle und Wasserkondensat. Die Holzkohle kann weiter verwendet werden; das anfallende Kondensat kann in die Kanalisation eingeleitet werden.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die Erschließung des Sägewerks erfolgt über die bestehende Zufahrt zur „Horber Straße“ (L396). Die geplante Erweiterung wird ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen.

2.2. Innere Erschließung

Die geplante Erweiterung schließt direkt an die bestehenden Hofflächen des Sägewerks an und werden zukünftig über diese erschlossen.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Sämtliche Restflächen, die nicht zur Errichtung der baulichen Anlagen oder den dazu gehörigen Hofflächen benötigt werden, sind weiterhin als Grünflächen genutzt. Die Gehölzpflanzungen dienen weiterhin als Eingrünung des Plangebiets nach außen.

4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserleitungen des bestehenden Gebäudes der Firma Reich, südlich des Plangebiets, sind an den Mischwasserkanal in der Horber Straße angeschlossen. Das anfallende Dachwasser wird größtenteils in den bestehenden offenen Entwässerungsgraben an der K 4762 eingeleitet.

Für das geplante Bauvorhaben ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser ebenfalls in die bestehenden Leitungen in der Horber Straße einzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den offenen Entwässerungsgraben an der K 4762 eingeleitet. Nachweise und detaillierte Aussagen zur Versickerung erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff muss durch entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen werden. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vorzunehmen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

Aufgrund erhöhter Staub- und Lärmimmissionen wird auf eine Schredderanlage verzichtet.

1. Schalltechnische Untersuchungen

Für die Planung der Holzvergasungsanlage wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten (siehe Anlage) umfasst die zu erwartenden Lärmemissionen der geplanten Holzvergasungsanlage inklusive aller dazugehörigen Arbeiten (Zu- und Abfahrt LKW, Rangierfläche LKW, Be- und Entladungen LKW, Radlader- und Gabelstaplerbewegungen).

Die Berechnungen im Gutachten erfolgen über ein 3-dimensionales Geländemodell. Die zu erwartenden Emissionen werden an verschiedenen Immissionsstandorten berechnet (siehe Anlage).

2. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen

Die mit dem Betreiber abgestimmten lärmrelevanten Vorgänge sind in das schalltechnische Modell eingeflossen und zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld der Holzvergasungsanlage sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten.

Gemäß der TA Lärm ist bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) des Beurteilungspegels der Zusatzbelastung, die Gesamtbelastung als energetische Addition von Vor- und Zusatzbelastung zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist am Immissionsort 1 in der Nacht mit einer Unterschreitung von lediglich -2,5 dB(A) der Fall, weshalb eine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich ist.

Die Berechnung der Gesamtbeurteilungspegel zeigt, dass auch unter Berücksichtigung der im Umfeld der Holzvergasungsanlage vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten um mindestens -0,6 dB(A) unterschritten werden.

Das Planvorhaben ist somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das ausgewiesene Gewerbegebiet orientiert sich an der Umgebungsbebauung und dient der Erweiterung des bestehenden Sägewerks.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den erforderlichen Flächen für den Bau und Betrieb der Anlage.

Die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) stellt sicher, dass die geplanten Anlagen im Gebiet realisiert werden können.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan „Öschweg - Grün“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf eine definierte EFH-Höhe bezogen. Der Bezug auf eine Straßenhöhe ist durch die Lage im Raum nicht möglich.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an der nötigen Gebäudehöhen, die für solch ein Vorhaben benötigt werden. Somit ist sichergestellt, dass zukünftige Bauvorhaben sich städtebaulich in das Gebiet einfügen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Öschweg -Grün“ als GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) „Holzlager“ festgesetzt.

Dieser Bereich wird nun als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht näher dargestellt.

7. Bindung für Bepflanzungen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Öschweg – Grün“ ausgewiesenen Pflanzbindungen und -gebote innerhalb des Plangebietes werden übernommen um vorhandene Grünstrukturen zu erhalten und zu sichern.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen leiten sich aus der vorhandenen Bebauung ab und stellen damit die Übernahme des gestalterisch prägenden IST-Zustandes dar. Durch die getroffenen Bestimmungen wird ein Mindestmaß an die gestalterische Einbindung des Plangebiets in das Quartier gewährleistet.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und den angrenzenden Verkehr ausgeschlossen werden.

3. Werbeanlagen

Lauf- und Wechsellichtanlagen sind auf Grund der direkten Lage des Gebietes an der L396 nicht zulässig, da diese den vorbeifahrenden Rad- und PKW-Verkehr ablenken und damit die Verkehrssicherheit gefährden können.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Einfriedungen

Auf Grund der L396 wird festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze haben müssen, um die Unterhaltung der Straßenböschungsf lächen ohne Beeinträchtigungen sicher zu stellen.

6. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

XI. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
3. Schalltechnische Untersuchungen

Fassungen im Verfahren:

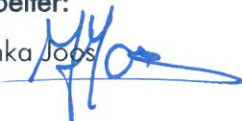
Fassung vom 29.06.2018 für die Sitzung am 12.07.2018

Geänderte Fassung vom 16.01.19 für die Sitzung am 26.02.19

Geänderte Fassung vom 17.09.19 für die Sitzung am 01.10.19

Bearbeiter:

Joschka Joos



BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 02.10.2019



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

