



**Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt**

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

**Regelverfahren  
in Empfingen**

**ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

## I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

## II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele 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 m<sup>2</sup> wird auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> 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.

### III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	Insgesamt ist durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Öschweg Grün“ der Gemeinde Empfingen mit einer Verbesserung des Umwelthaushaltes zurechnen. In der 5. Änderung wird die bestehenden Gewerbefläche nördlich des bestehenden Sägewerks zurückgenommen und als landwirtschaftliche Grünfläche festgesetzt. Durch diese Maßnahme entstehen nicht erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Grundwasser, sowie wenig erhebliche für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Einhaltung der folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG vorbereitet wird: <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	<p>Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:</p> <p>Kompensationsmaßnahme 1: Entwicklung von Fettwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte</li><li>• auf den nicht mehr als Gewerbefläche genutzten Bereichen Kompensationsmaßnahme 2: Pflanzgebot großkronige Laubbäume</li><li>• der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden</li><li>• empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste Kompensationsmaßnahme 3: Feldheckenpflanzung:</li><li>• geschlossene Pflanzung freiwachsende, heimischer und standortgerechter Sträucher</li><li>• empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste</li></ul> <p>Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.</p> <p>Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>



#### IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Anbauverbot	<p>Das <b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr</b> regte an, dass innerhalb der Anbauverbotszone keine Lagerflächen für Materialien zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Festsetzung wurde ergänzt.</p>
Änderung des Bebauungsplans	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, höhere Verwaltungsbehörde</b> regte an, dass alle Änderungen zum Abschluss gebracht wurden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung wurde auf die vorangegangenen Änderungsverfahren hingewiesen.</p>
Landwirtschaftliche Nutzung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, höhere Verwaltungsbehörde</b> regte an, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben wurde und entsprechend wieder eine landwirtschaftliche Nutzung hinzugefügt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich mitaufgenommen und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.</p>
Eintragungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, höhere Verwaltungsbehörde</b> regte an, dass im Lageplan Eintragungen wie „Holzvergasung“ und „Trocknungscontainer 3Stk.“ enthalten sind, welche nicht nachvollziehbar waren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
Planungsrechtliche Festsetzung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, höhere Verwaltungsbehörde</b> regte an, dass vorhandene Gebäude Bestandsschutz haben, jedoch ist im Plangebiet kein Gebäude vorhanden, die Festsetzung ist daher nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
Bauvorhaben	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde</b> regte an, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen, da die Planung auf das Vorhaben der Firma Reich abgestimmt wurde.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Gemeinde möchte ausdrücklich einen Angebotsbebauungsplan aufstellen, damit die Fa. Reich alle Möglichkeiten des § 8 BauNVO ausschöpfen kann. Vorhabenbezogene Festsetzungen würden damit die Planungsflexibilität zu sehr einschränken.</p>
Naturschutzrechtlicher Eingriff	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde</b> regte an, dass bezogen auf das Schutzgut Boden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird diesbezüglich korrigiert.</p>
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde</b> regte an, dass in der Begründung darauf hingewiesen wurde, dass der Artenschutz im Laufe des Verfahrens noch ergänzt wird. Des Weiteren sind aufgeführte Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme verbindlich in den Bebauungsplan bzw. in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen wurden diesbezüglich angepasst.</p>

	<p>Die Maßnahmen wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen mitaufgenommen.</p>
Bilanzierung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde</b> regte an, dass die wasser-gebundene Decke zurückgebaut und die Fläche als Fettwiese entwickelt wurde. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde kann der Rückbau und die Entwicklung dieser Fläche als Ausgleichsmaßnahme nur dann berücksichtigt werden, wenn die Maßnahme rechtlich gesichert wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mitaufgenommen.</p>
Eingriff- und Ausgleich	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde</b> regte an, dass bei der Planung eine private Grünfläche mit berücksichtigt wurde. Diese Fläche ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht dargestellt und in den zeichnerischen Festsetzungen auch nicht enthalten ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p>
Umweltbericht	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde</b> regte an, dass in Bezug auf das Schutzgut Wasser und das Orts-und Landschaftsbild nicht vollständig ist. Des Weiteren, ist in der Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung eine nicht nachvollziehbare „private Grünfläche“ aufgeführt, diese sollte geklärt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird zu den genannten Schutzgütern ergänzt und vervollständigt. Bei der angesprochenen Grünfläche handelt es sich nicht um die ausgewiesene Grünfläche, sondern um die nicht überbaute Gewerbefläche. Das GE umfasst eine Fläche von 6.675 m<sup>2</sup>. Gemäß der GRZ von 0,6 sind somit 4.005 m<sup>2</sup> überbaubar. Entsprechend Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften sind unbebaute Flächen gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Somit kann diese Fläche als private Grünfläche angesehen werden. Aus Sicht des Planers ist dies umfassend und eindeutig im Umweltbericht dargestellt.</p>
Abwasserbeseitigung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> regte an, dass der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung in einer Fachplanung darzustellen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Schmutzwasser des bestehenden Betriebs wird ordnungsgemäß in den Mischwasserkanal in der Horber Straße eingeleitet. Der Großteil des Dachwassers des bestehenden Gebäudes wird in über Leitungen auf dem Grundstück in den offenen Entwässerungsgraben an der K 4762 eingeleitet.</p>
Schmutz- und Oberflächenwasser	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> forderte einen Nachweis zur ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers.</p> <p>Für die geplante Erweiterung ist die Ableitung des Schmutzwassers in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Horber Straße angestrebt. Das anfallende Dachwasser ist auf dem Grundstück über eine geeignete Rückhaltemaßnahme (Rückhaltebecken, -mulde, Rigo- len, etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in den offenen Graben an der K 4762 einzuleiten.</p> <p>Detaillierte Angaben zur Art, Lage und Umfang der Rückhaltemaßnahme können im Bebauungsplanverfahren noch nicht abschließend getroffen werden. Dies wird im späteren Entwäs-</p>



- serungsgesuch zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.
- BBP Öschweg** Das **Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** regte an, dass um die Stellungnahme zum BBP Öschweg – Grün um die Vorlage des Nachweises zur ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers gebeten wurde.
- Der Anregung wird gefolgt. Die ordnungsgemäße Ableitung des gesamten Gebietes gemäß dem ursprünglichen BBP „Öschweg – Grün“ ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens. Das derzeitige Änderungsverfahren soll der Fa. Reich eine Erweiterung im Norden ermöglichen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung dieses Vorhabens wird im Entwässerungsgesuch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem LRA vorgelegt.
- Löschwasserversorgung** Das **Landratsamt Freudenstadt, Kreisbrandmeister** regte an, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich ist. Des weiteren ist die geforderte Löschwassermenge innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden.
- Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies Bereiche betrifft, welche nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind.
- Geologie** Das **Regierungspräsidium Freiburg, Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** regte an, die Hinweise zu den geologischen Gegebenheiten in die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.
- Der Anregung wurde gefolgt. Die Hinweise wurden aufgenommen.
- Umgrenzungen von Flächen** Das **Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde** regte an, dass im Lageplan sich die Planzeichen für „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagern.
- Der Anregung wird gefolgt. Die Plandarstellung wird deutlicher dargestellt.
- Ausgleichsfläche** Das **Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt** regte an, dass die Ausgleichsfläche A1 separat auszumarken ist.
- Der Anregung wurde nicht gefolgt.
- Schalleistungspegel** Das **Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht** regte an zu prüfen, ob eine Reduzierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels in der Nacht gerechtfertigt ist.
- Der Anregung wurde gefolgt. Die Reduktion ist aus folgenden Gründen berechtigt:
- Aufgrund der Anregung des Landratsamtes erfolgte eine detaillierte Prüfung der nächtlichen Betriebsvorgänge aller relevanten Gewerbebetriebe im Umfeld, wobei lediglich der Betrieb im GE 5 (Rotwiesen 3) angibt im Nachtzeitraum Tätigkeiten auszuüben. Die angegebenen nächtlichen Emissionen ausgehend von bis zu 20 abfahrenden Lkw auf dem Betriebsgrundstück im GE 5 decken sich dabei mit dem Ansatz des flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> auf dem Gelände. Die Absenkung des flächenbezogenen Schalleistungspiegels der Vorbelastung im Nachtzeitraum von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> auf 45 dB(A)/m<sup>2</sup> erweist sich somit als plausibel.

## V. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	12.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	20.07.2018
Beschluss zur Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	20.07.2018
Frühzeitige öffentliche Auslegung	27.07.-28.08.2018
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB)	27.07.-28.08.2018
Auslegungsbeschluss	26.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	15.03.2019
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	22.03.-23.04.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB)	22.03.-23.04.2019
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	01.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	08.11.2019

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.11.2019

#### Bearbeiter:

Joschka Joos

