

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1	Sondergebiet SO 1 a und b	8
2.1.2	Sondergebiet SO 2 a, b und c	8
2.1.3	Sondergebiet SO 3.....	9
2.1.4	Sondergebiet SO 4.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	9
2.3.1	SO 1 a und b.....	9
2.3.2	SO 2 a, b und c	10
2.3.3	SO 3.....	10
2.3.4	SO 4.....	10
2.4	Bauweise	10
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	11
2.7	Verkehrsflächen	11
2.8	Versorgungsflächen	11
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
2.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
2.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
3.1	Dächer und Fassaden	12
3.2	Einfriedungen	13
	Um eine Abgrenzung bzw. räumliche Trennung des Werksgeländes vom öffentlichen Raum zu ermöglichen und damit die Betriebssicherheit und den Betriebsablauf zu gewährleisten sind Einfriedungen zulässig. Gleichzeitig ist jedoch eine angemessene Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.	13
3.3	Werbeanlagen.....	13
3.4	Antennen.....	13
3.5	Nutzung erneuerbarer Energien	13
4	UMWELTBERICHT	14
5	BELANGE DES LÄRMSCHUTZES	14
6	BODENORDNUNG.....	14

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 15

7	KOSTEN.....	15
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die alteingesessene Firma Dold betreibt im Wagensteigtal seit langem ein Säge- und Holzwerk. Der Betrieb wurde entsprechend den betrieblichen Erfordernissen nach und nach vergrößert und nimmt heute den Talbereich des Wagensteigbachs von der Straßenabzweigung zum Thurner bis auf Höhe des Misch- und Wohngebiets "Falkenhof" ein. Im Vergleich zu anderen Sägewerken sind die Platzverhältnisse extrem beengt.

Ursprünglich im Außenbereich entstanden, wurde bereits Anfang der 1990er Jahre ein Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht, welches im Jahr 1994 mit dem Satzungsbeschluss eines rechtskräftigen Bebauungsplans beendet wurde. In diesem wurde das Betriebsgelände erstmals planungsrechtlich gesichert, indem ein Sondergebiet festgesetzt wurde.

Im Laufe der langen Firmengeschichte kam es auf dem Gelände immer wieder zu gravierenden Umstrukturierungen, teilweise auch zu dramatischen Einschnitten, wie einem Brand im Jahr 2002, bei dem große Teile der Betriebsanlagen zerstört wurden. Aufgrund des erhöhten Platzbedarfs wurde die Erweiterung der Lagerflächen und der Neubau einer Lagerhalle notwendig, was die 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2003 erforderlich machte. Im Jahr 2008 wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Falkenhof“ erneut geändert (2. Änderung), um für den neu geplanten Einfahrtsbereich der Firma Dold im Zuge der Neuplanung der L 128 eine Rechtsgrundlage zu schaffen. Zudem gewannen nachgelagerte Produktionszweige in der Pellet-Produktion sowie Wärme- und Energiegewinnung an Bedeutung.

Da der damalige Bebauungsplan die tatsächlichen Bedürfnisse der Firma Dold in keiner Weise abdeckte, wurde 2012 der Bebauungsplan „Sondergebiet Falkenhof II“ aufgestellt, um alle Änderungen planungsrechtlich nachzuziehen und zukünftige Befreiungen zu vermeiden. Aufgrund des damals noch nicht abgeschlossenen Wasserrechtsverfahren zur Verlegung des Wagensteigbachs wurde der Bebauungsplan zwar 2012 zur Satzung beschlossen, aber erst 2021 bekanntgemacht.

Zwischenzeitlich entstanden durch die stetige Weiterentwicklung des Werks neue Planungsanlässe, die eine Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich machen. Dies sind insbesondere die Möglichkeit zur untergeordneten Erweiterung des Betriebsgeländes nach Nordosten und Südwesten, die Erfordernisse der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie) und die Nachvollziehung des zwischenzeitlich verlegten Wagensteigbachs.

Dafür soll der Bebauungsplan „Sondergebiet Falkenhof II“ durch ein zweistufiges Regelverfahren neu aufgestellt werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des Firmenstandorts und Planungssicherheit für die Firma Dold
- Berücksichtigung der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie) in den Festsetzungen
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im südwestlichen und nordöstlichen Bereich
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Wagensteigtal oberhalb von Buchenbach im Bereich „Falkenhof“. Es deckt das Firmengelände der Dold Holzwerke GmbH inklusive der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ab und wird durch den Wagensteigbach im Norden und Westen sowie die Talstraße im Osten und Süden eingefasst. Durch die Tallage schließen unmittelbar die bewaldeten Hänge des Schwarzwalds an und im Südosten das Siedlungsgebiet „Falkenhof“.

Der ca. 17 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/4, 29/7, 29/13, 29/17, 29/32, 29/55, 29/56, 29/74, 29/75, 29/76, 29/77, 29/78, 29/80, 29/81, 29/82, 37/2, 37/17 und 37/20 vollständig sowie die Flurstücke Flst.-Nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 23, 29/1, 29/5, 29/6, 29/79, 35, 37/1 und 38 anteilig. Das Plangebiet zeichnet sich heute maßgeblich in seiner Nutzung durch das Produktionsgelände der Holzwerke aus. Darüber hinaus befinden sich die Büro- und Wohngebäude im Norden, die Trafostation und großräumige Grünflächen im Süden, der Flussverlauf des Wagensteigbachs sowie die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs.



Lage des Plangebiets im Luftbild, Quelle: LGL Stand 2026 (genordet, ohne Maßstab)

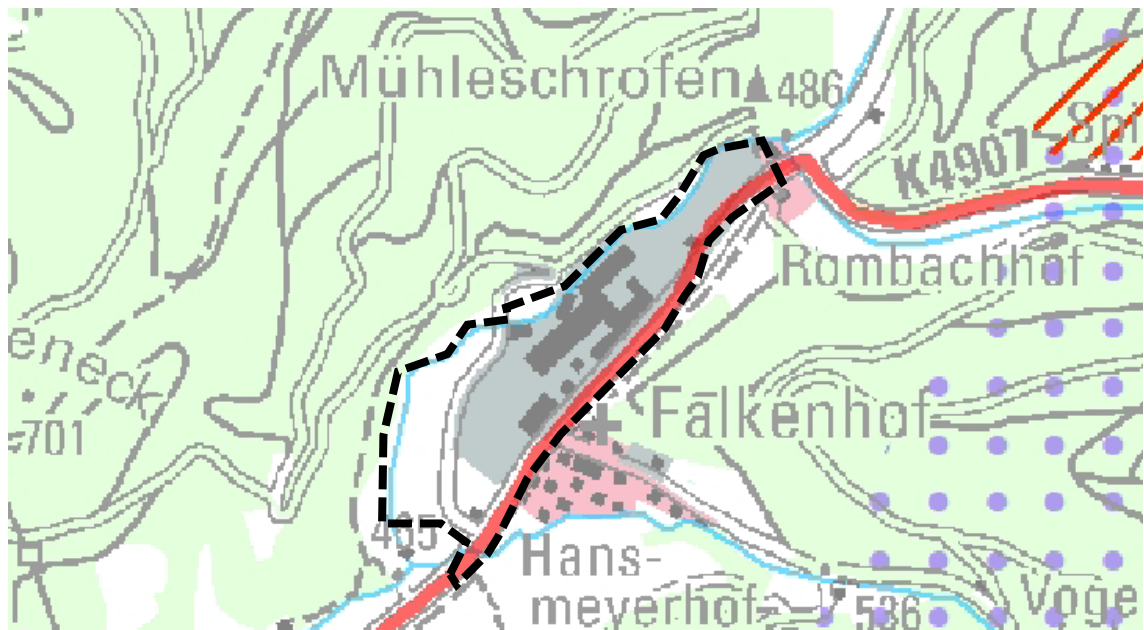
1.3 Regionalplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan entsprechend seiner tatsächlichen Nutzungen dargestellt: Die Holzwerke als Siedlungsbereich Gewerbe, die Mitarbeitendenwohnung als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet, die Talstraße als Straße für den

großräumigen Verkehr und der Wagensteigbach als Gewässer. Ohne Darstellung versehen sind hingegen die Grünfläche im Süden sowie die Zufahrt zum Betriebsgelände und den westlich angrenzenden Mitarbeiterstellplätzen.

In regionale Grünzüge und Grünzäsuren oder sonstige raumordnerische Restriktionsgebiete wird nicht eingegriffen.



Darstellung des Plangebiets im Regionalplan
Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein (genordet, ohne Maßstab)

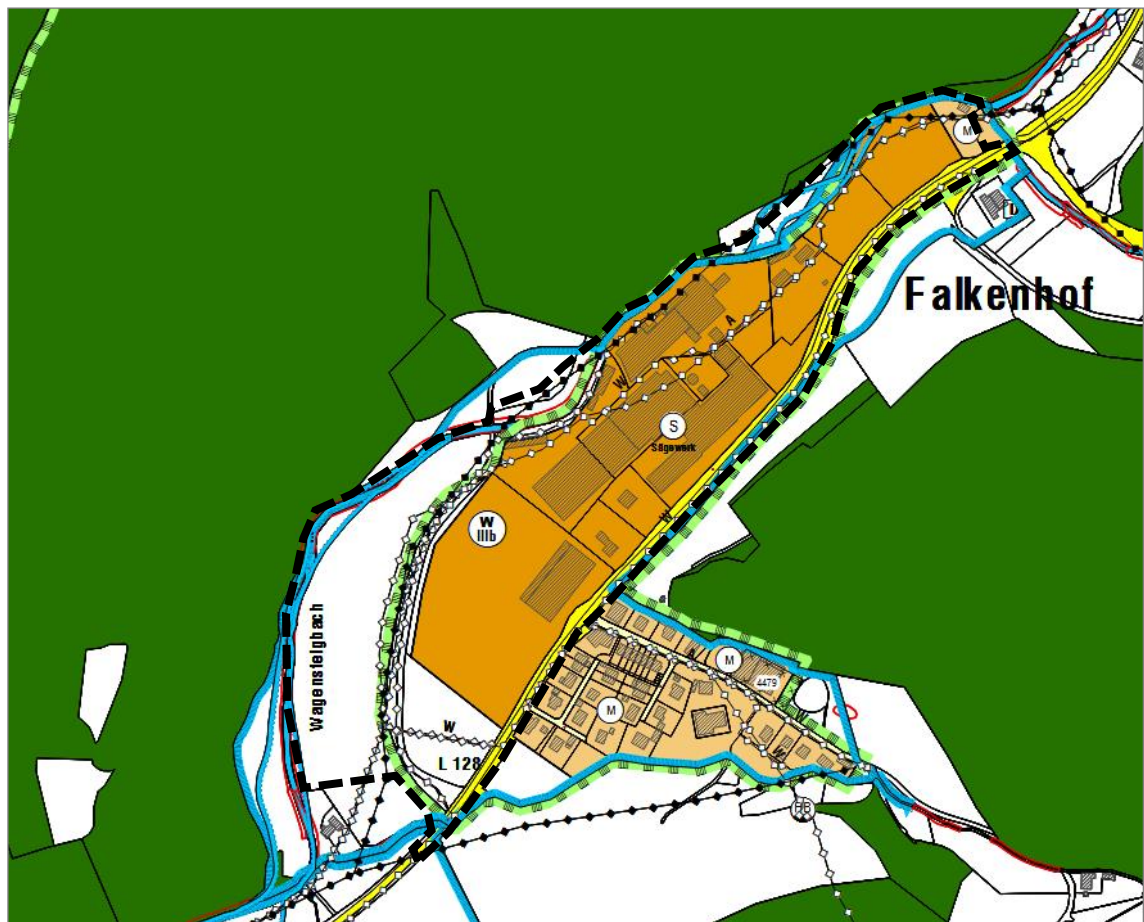
1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Dreisamtal mit den Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Oberried und Stegen aus dem Jahr 2011 stellt die damalige planungsrechtliche Situation dar, darunter die Sonderbaufläche „Sägewerk“, den alten Verlauf der Wagensteigbachs und der Landesstraße L128. Entscheidend sind die Änderungen, die sich durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplans ergeben.

Zum einen entsteht durch das Sondergebiet SO 2c eine 5.580 m² große Erweiterungsfläche. Hierbei handelt es sich um die letzte natürliche Erweiterungsfläche zwischen der Landesstraße L128, dem Wagensteigbach und der Erschließungsstraße. Bislang wird die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine langfristige und dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche erscheint aufgrund ihrer Größe, der Lage und ihres Zuschnitts nicht rentabel. Die Erweiterung des östlich angrenzenden Sondergebiets „Sägewerks“ hingegen ist im Gesamtzusammenhang, einer bestehenden Konzentration der Sonderbaufläche zwischen verkehrlichen und natürlichen Grenzen, genau an dieser Stelle sinnvoll und zweckmäßig. Im Sinne einer vorausschauenden Planung kann den Holzwerken damit eine Erweiterung ermöglicht werden und der Betrieb langfristig am Standort gesichert werden. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. In Anbetracht der vergleichsweise geringfügigen Überschreitung und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan „Sondergebiet Falkenhof II“ als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans angesehen werden.

Eine zweite Änderung ergibt sich durch das Sondergebiet SO 4. Hierbei handelt es sich aber lediglich um eine planungsrechtliche Einbindung des bestehenden Büro- und Wohngebäudes in den Gesamtkontext des Holzwerks. An der bestehenden Mischnutzung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe wird festgehalten, so dass auch an dieser Stelle der Bebauungsplan als aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan, einer Mischbaufläche, weiterhin entwickelt angesehen werden kann.

Insgesamt wird daher von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen und der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.



Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan von 2011, Quelle: GVV Dreisamtal (genordet, ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Falkenhof II“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen einer zweiten Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Eingehende Stellungnahmen werden abgewogen und in die Planung eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

____.____.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplans „Sondergebiet Falkenhof II“ gem. § 2 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Falkenhof II“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Falkenhof II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Falkenhof II“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Bereits in den Bebauungsplänen von 1994 und 2021 wurde das Gebiet als Sondergebiet festgelegt. Aufgrund der besonderen Nutzung als Holzbe- und verarbeitender Betrieb erfolgt auch weiterhin eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Dies erscheint geboten, da der Planbereich ausschließlich für die Sicherung des Bestandes und der Erweiterung von Betriebsgebäuden und Lagerflächen des vorhandenen Betriebes bestimmt ist und eine solche ausschließliche und konkret zu differenzierende Nutzung auch unter Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten im Rahmen der Gebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich ist. Die Neuansiedlung von anderen Betrieben soll auf dem Gelände nicht stattfinden, da insbesondere der sensible Landschaftsraum der Entwicklung eines „normalen“ Gewerbegebietes entgegensteht.

An der bereits im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Gliederung in drei Sondergebiete wurde ebenfalls festgehalten, da dadurch der interne Betriebsablauf (Anlieferung und Aufbereitung von Rundholz im SO 3, Holzbe- und -verarbeitung mit nachgelagerten

Wertschöpfungen wie Energiegewinnung im SO 1 und der Holz Trocknung, Lagerung und Versandvorbereitung im SO 2 widerspiegelt wird. In dieser Systematik wird das SO 4 ergänzt, welches der Unterbringung von Büro- und Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dient.

2.1.1 Sondergebiet SO 1 a und b

Das SO 1 a und b stellt das historisch gewachsene Zentrum des Firmengeländes dar, in dem die gesamte Holzbe- und -verarbeitung (zum Beispiel Sägerei, Plattenproduktion, Pellet-Produktion und industrielle Holz Trocknung) sowie die Wärme- und Energiegewinnung stattfinden. Entsprechend diesem Nutzungszweck wurden alle baulichen Anlagen, die zum Holztransport, zur Holzlagerung, Holz Trocknung und der Versandaufbereitung sowie zur Holzbe- und -verarbeitung erforderlich sind sowie welche der Wärme- und Energieerzeugung aus Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen dienen, zugelassen. Dies umfasst auch die Zulässigkeit einer Anlage zur Kraft-Wärme-Kopplung.

Holz und Rinde sind die klassischen Materialien, die in einem Holzbe- und verarbeitenden Betrieb anfallen und für eine nachgelagerte Wärme- und Energieerzeugung dem Betrieb zur Verfügung stehen. Zur Gewährleistung eines kontinuierlichen Betriebs des Kraftwerkes auch in Ruhezeiten des Sägewerkes (zum Beispiel während Wartungen oder Reparaturen) ist es erforderlich, dass Fremdmaterial verwertet wird (zum Beispiel Grünschnitt). Aus diesem Grund wurden auch „andere nachwachsende Rohstoffe“ in die Formulierung mit aufgenommen.

Weiterhin wurden Büroeinheiten, welche dem Betriebszweck dienen, bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes oder dem Emissionsschutz dienen sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Betriebszweck dienen zugelassen. Die zulässigen baulichen Anlagen umfassen nach dem Planungswillen der Gemeinde auch planungsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV.

2.1.2 Sondergebiet SO 2 a, b und c

Das SO 2 a, b und c dient der Holzlagerung, der Versandaufbereitung und der Holzbehandlung im Zusammenhang mit Betrieben im Sondergebiet SO 1. Im SO 2 a, b und c wurde hinsichtlich der Zulässigkeit in das Gebiet innerhalb und außerhalb der Baufenster unterschieden.

Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen für die Lagerung von Holz, die Versandaufbereitung und zur Behandlung der im Sondergebiet SO 1 hergestellten Produkte mit Schutzmitteln zulässig.

Die industrielle Holz Trocknung (Trockenkammern) ist nur im SO 2b zulässig. In den Sondergebiet SO 2a und SO 2c wurde diese Nutzung ausgeschlossen, um potenzielle Konflikte mit der gegenüber der Landesstraße liegenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Weiterhin wurden bauliche Anlagen zur Reinigung und Betankung von Fahrzeugen zugelassen, da bereits die bestehende Betriebstankstelle aus dem SO 1 in das SO 2 verlagert wurde. Ebenso wie im SO 1 sind im SO 2 Büroeinheiten, welche dem Betriebszweck dienen und bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes oder dem Emissionsschutz dienen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen zugelassen werden, die der Lagerung von Holz dienen, sowie Lagerflächen und kleinere untergeordnete Gebäude (mit einer Einzelgrundfläche von maximal 30 m² bzw. maximal 150 m³ umbauten Raums bei einer Gebäudehöhe von maximal 5,00 m über dem jeweiligen Erdgeschossfußboden, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 300 m²). Weiterhin sind bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes oder dem Emissionsschutz dienen, zulässig. Dies

bedeutet, dass der Bereich außerhalb der Baugrenzen im SO 2 vorwiegend nicht hochbaulich genutzt wird, sondern wie bisher vorrangig der Lagerung von Holz dient.

2.1.3 Sondergebiet SO 3

Das Sondergebiet SO 3 dient der Anlieferung, dem Transport, der Lagerung und Aufbereitung von Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen im Zusammenhang mit Betrieben im Sondergebiet SO 1. Entsprechend dieser Zweckbestimmung wurden bauliche Anlagen zugelassen, die zur Anlieferung, zum Transport und zur Lagerung und Aufbereitung von Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen erforderlich sind, sowie Büroeinheiten, sofern sie dem Betriebszweck im SO 1 dienen. Weiterhin sind im gesamten SO 3 Lagerflächen für Holz und bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes oder dem Emissionsschutz dienen, zulässig, um einen geordneten betrieblichen Ablauf zu ermöglichen.

2.1.4 Sondergebiet SO 4

Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung von Büro- und Wohngebäuden für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal und Betriebsinhabern oder Betriebsleitern. Ziel ist es, das mittlerweile firmeneigene, bestehende Gebäude in den Gesamtkontext der Holzwerke mitsamt seiner bestehenden Nutzung aufzunehmen und gleichzeitig bauliche Anlagen zuzulassen, die den betrieblichen Ablauf sicherstellen, wie Anlagen zur Betriebssicherheit des Gebiets oder dem Emissionsschutz dienen. Gleichzeitig ermöglicht dies den Verzicht auf die bestehende Festsetzung einer Lärmschutzwand an der Grenze zwischen den beiden Sondergebieten SO 3 und SO 4, die sich aus der Lärmkontingentierung des damaligen Lärmschutzgutachten ergab. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird ein neues Lärmschutzgutachten erstellt, welches den Unterlagen beiliegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten SO 1 – SO 3 wurde eine GRZ von 1,0 festgelegt. Dies entspricht in etwa der tatsächlichen Bestandssituation, da nahezu alle Flächen im Gebiet mit baulichen Anlagen überdeckt sind. Eine solch hohe Ausnutzung erscheint insbesondere vor dem Hintergrund angemessen, dass eine Konzentration des Betriebes auf eine möglichst kompakte Fläche sinnvoll ist, um weitere Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Für das Sondergebiet SO 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche als Grundfläche in Quadratmeter angegeben, um die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme eindeutig zu definieren.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde in den vier Sondergebieten in der Planzeichnung jeweils bezogen auf NN-Höhen (Normalnull) festgesetzt. Hierbei wurden die Höhen der Bestandsbebauungen berücksichtigt. Um sich die zulässigen Gebäudehöhen besser im Gelände vorstellen kann, wurde die tatsächliche Höhe der bestehenden baulichen Anlagen in Fotos dokumentiert. Um technische Nachrüstungen zu ermöglichen auf dem Werksgelände zu ermöglichen, wird unter Anbetracht der Dimensionierung der Gebäude eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe in geringem Maß ermöglicht.

2.3.1 SO 1 a und b

Die Landesstraße verläuft in dem Bereich des SO 1 auf einer Höhe von ca. 487 m ü. NN (Bürozufahrt Dold) bis zu 483 m ü. NN (Feuerwehrezufahrt).

Das SO 1 wurde hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe in ein SO 1a und SO 1b gegliedert. Für das SO 1a wird eine maximale Gebäudehöhe von 500 m ü. NN

festgesetzt, was bedeutet, dass die Gebäude von der Straße aus zwischen 13 und 17 m hoch wahrgenommen werden können.

Im SO 1b gilt eine maximale Gebäudehöhe von 509 m ü. NN. Dies bedeutet gegenüber Straßenniveau eine maximale Höhe von ca. 22 bis 26 m (je nach Standort auf der Landesstraße), wobei zu beachten ist, dass das Gebiet ca. 50 m von der Straße entfernt liegt. In diesem Bereich befinden sich auch heute schon das vergleichsweise hohe Kraftwerk und Silos, sodass eine erhebliche Vorprägung gegeben ist. Diese hohe Gebäudehöhe wurde gewählt, da für einige technische Bauwerke aufgrund der Betriebserfordernisse hohe Höhen erforderlich sind, die im zentralen Bereich des SO 1 untergebracht werden sollen.

2.3.2 SO 2 a, b und c

Die Landesstraße verläuft in dem Bereich des SO 2 auf einer Höhe von ca. 483 m ü. NN (Abzweigung Mattenweg) bis zu 487 m ü. NN (Bürozufahrt Dold). Im SO 2a und b gilt eine maximale Gebäudehöhe von 495 m ü. NN. Dies bedeutet, dass die Baukörper von der Landesstraße aus maximal mit einer Höhe von 8 bis 12 m in Erscheinung treten können. Diese Höhe wurde gewählt, da sie für die Errichtung von Holzlagerhallen und sonstigen Anlagen für die Holzlagerung erforderlich ist. Im SO 2c sind lediglich kleinere bauliche Anlagen und die Lagerung von Holz zulässig. Daher wurde die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich deutlich niedriger auf 488 m ü. NN festgesetzt, so dass die Anlagen von der Landesstraße aus ca. 5-6 m in Erscheinung treten und ein städtebaulicher Übergang in die umgebende Landschaft erreicht werden kann.

2.3.3 SO 3

Die Landesstraße verläuft in dem Bereich des SO 3 auf einer Höhe von ca. 485 m ü. NN bis zu 483 m ü. NN (Feuerwehrezufahrt). Im SO 3 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 498 m ü. NN. Dies bedeutet, dass die Baukörper von der Landesstraße aus maximal mit einer Höhe von ca. 13 bis 15 m in Erscheinung treten können. Diese Höhenbegrenzung wurde gewählt, um die Rundholzanlage in seiner Abmessung zu ermöglichen.

2.3.4 SO 4

Ziel des SO 4 ist es das Bestandsgebäude mitsamt seiner aktuellen Höhe planungsrechtlich zu sichern und einen geringen Spielraum einzuräumen, der technische oder energetische Nachrüstungen ermöglicht. Daher sind Gebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 500 m ü. NN zulässig, was einer ungefähren Gebäudehöhe von 15 m entspricht.

2.4 Bauweise

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen eines Holzwerks wurde für die Sondergebiete SO 1 – SO 3 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt, sich ansonsten auf die offene Bauweise bezieht. Die Nutzung des SO 4 unterscheidet sich von den anderen Sondergebieten. Vor dem Hintergrund der ländlichen Lage und den ergänzenden planungsrechtlichen Vorgaben, u.a. Baufenster und Grundfläche, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch ohne Festsetzung einer Bauweise ausreichend gewährleistet, so dass hierauf verzichtet werden kann.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In fast allen Sondergebieten wurden überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Im SO 1 – SO 3 wurden die Baufenster sehr großzügig dimensioniert, da hier über der gesamten Fläche Gebäude zulässig sein sollen und der Bedarf an getrocknetem Holz stetig steigt. Lediglich zur Straße wurden entsprechende Abstände eingehalten. Als logische

Konsequenz aus einer zunehmenden Holztocknung benötigt der Betrieb weiterhin größere Lagerflächen, die primär im SO 2c untergebracht werden sollen und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Auf Baugrenzen wird daher verzichtet, was gleichzeitig größere Gebäudestrukturen am Rand des Betriebsgeländes ausschließt und einen städtebaulichen Übergang in die offene Landschaft schafft. Im SO 4 ist das Baufenster auf das Bestandsgebäude zugeschnitten und räumt den Bauherren einen angemessenen Spielraum für technische und energetische Nachrüstungen oder bauliche Anpassungen ein.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen werden, um einen reibungslosen Betrieb zu ermöglichen.

2.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich des zeichnerisch gekennzeichneten Sichtdreiecks im Bereich der zulässigen Ein- und Ausfahrt hat der private Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Straße, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

2.7 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung wurden Bereiche definiert, in denen eine Zufahrt nicht zulässig ist. Ziel ist es die Ein- und Ausfahrten auf und von der Landesstraße zu bündeln und auf ein Minimum zu reduzieren, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

2.8 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebiets „Falkenhof“ mit Elektrizität wurde bereits eine Trafostation errichtet, welche mit der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ planungsrechtlich gesichert wird und die Versorgung der Gebiets dauerhaft sichert.

2.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um eine Verschmutzung des Wagensteigbachs durch Niederschlagswasser vom Betriebsgelände der Holzwerke zu vermeiden, ist das Niederschlagswasser von dem Dach- und Hofflächen in ein Filterbecken auf der Fläche „W“ zu sammeln, zu reinigen und anschließend in den Wagensteigbach einzuleiten. Hierzu wird auf die wasserrechtliche Erlaubnis des RP Freiburg, Ref. 54.1, vom 09.12.2025 verwiesen.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Boden und das Grundwasser vor dem Eintrag von Metallionen zu schützen, sind metalligen Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln.

Um die bestehende Zauneidechsenpopulation am südwestlichen Rand des Firmengeländes zu schützen und ihnen weiterhin einen Lebensraum trotz Erweiterungsmöglichkeit für die Holzwerke anzubieten, ist auf der Fläche F2 ein Ersatzhabitat zu errichten. Das detaillierte Maßnahmenkonzept wird zur Offenlage erstellt.

2.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zum Erhalt und zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden im Plangebiet verschiedene Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Ziel ist es, vorhandene landschaftsprägende Vegetationsstrukturen zu sichern, die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu verbessern und ökologische Funktionen langfristig zu erhalten.

Die bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen entlang der Landesstraße L 128 sowie im Bereich des westlich angrenzenden Mitarbeiterparkplatzes sind aufgrund ihrer gestalterischen und ökologischen Bedeutung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sie tragen wesentlich zur Gliederung des Landschaftsraums, zur Abschirmung technischer Anlagen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Ergänzend hierzu wird zur landschaftsgerechten Einbindung des Betriebsgeländes eine Eingrünung am südlichen Rand der Holzwerke festgesetzt. Durch die Entwicklung einer standortgerechten und überwiegend heimischen Gehölzpflanzung soll die wirksame visuelle Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum fortgeführt werden sowie ein zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen leisten damit zugleich einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da das Büro- und Wohngebäude und das östlich anschließende Gebäude über eine Grundstücksfahrt im Bereich des Sondergebiets SO 4 verkehrlich erschlossen werden, wird den Hinterliegern ein Geh- und Fahrrecht auf der Fläche „R“ in der Planzeichnung eingeräumt.

Darüber hinaus verlaufen an mehreren Stellen innerhalb des Plangebiets Abwasserleitungen des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht. Zur Sicherung von Bestand, Betrieb und Instandhaltung dieser Anlagen sind in der Planzeichnung sowohl die Trassenführung der Leitungen als auch entsprechende Leitungsrechte zugunsten des Abwasserzweckverbands auf den mit „LR“ gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

Für alle Geh- Fahr- und Leitungsrecht gilt, dass die ausgewiesenen Flächen von hochbaulichen Anlagen sowie Anpflanzungen freizuhalten sind, um einen dauerhaften und uneingeschränkten Zugang zu den Gebäuden und Leitungen zu gewährleisten.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer und Fassaden

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung dienen dazu, negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden (z.B. Reflexionen) und ein ansprechendes Erscheinungsbild der Baukörper sicherzustellen.

Im Bereich der Fassadengestaltung wurde dem Bauherren ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt, der dennoch die landschaftlich sensible Lage berücksichtigt. Lediglich an den Betriebsaußengrenzen oder von öffentlich einsehbaren Bereichen wurden glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen, um negative Lichteffekte zu vermeiden. Weiterhin sind die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden an den Betriebsaußengrenzen oder von öffentlich einsehbaren Bereichen in gedeckten Farben auszuführen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden Dachneigungen bei Dächern von Haupt- und Nebengebäuden von 0 bis 50° zugelassen. Damit werden sowohl Flachdächer bei tech-

nischen Bauten als auch steiler geneigte Satteldächer ermöglicht. Die Obergrenze der Dachneigung orientiert sich an der angrenzenden schwarzwaldtypischen Bebauung.

Um gestalterisch negative Erscheinungsformen in der Dachgestaltung zu vermeiden, wurden glänzende sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen und eine Ausführung in gedeckten Farben festgesetzt.

3.2 Einfriedungen

Um eine Abgrenzung bzw. räumliche Trennung des Werksgeländes vom öffentlichen Raum zu ermöglichen und damit die Betriebssicherheit und den Betriebsablauf zu gewährleisten sind Einfriedungen zulässig. Gleichzeitig ist jedoch eine angemessene Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen wurde daher so bemessen, dass einerseits den Anforderungen an die Betriebssicherheit Rechnung getragen wird, andererseits aber keine übermäßige visuelle Dominanz entsteht. Geschlossene Einfriedungen, wie Mauern oder Sockel, sind lediglich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um angesichts der Größe des Werksgeländes eine längere, raumprägende und abweisend wirkende Abschirmung zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind Hochwasserschutzmauern, da diese das Firmenareal vor Überschwemmungen schützen und somit einen dauerhaften Betrieb der Holzwerke ermöglichen.

Durch die Festsetzung überwiegend transparenter Materialien für die Einfriedungen wird zudem eine visuelle Durchlässigkeit und damit eine Beziehung zwischen öffentlichem und privatem Raum ermöglicht. Ortsuntypische oder gestalterisch unangemessene Materialien, wie Stacheldraht, sind ausgeschlossen.

3.3 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen wurden auf die Traufhöhe von Gebäuden beschränkt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen an den Gebäuden oder an gebäudeähnlichen, baulichen Anlagen anzubringen sind und auf einer Fassadenseite darf 200 m² nicht überschreiten dürfen. Durch diese Festsetzungen soll insbesondere im Hinblick auf die landschaftlich sensible Lage ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ verhindert werden. Andererseits soll dem Gewerbetreibenden eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Werbeanlagen geboten werden, wobei bewegliche Schrift- und Bildwerbungen ausgeschlossen sind, um die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße zu gewährleisten.

3.4 Antennen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und die Zugehörigkeit zum jeweiligen Gebäude herzustellen, ist nur eine sichtbare Antenne zulässig, die dabei farblich auf dahinterliegende Gebäudefläche abgestimmt ist.

3.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Seit der Änderung der Landesbauordnung BW im September 2025 dürfen Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (1) Satz 1 Nr. 1 und 3 LBO die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einschränken. Die örtliche Bauvorschrift stellt sicher, dass die Regelungen den anderen Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nr. 1 und 3 LBO sich nicht einschränkend auf die Nutzung erneuerbarer Energien auswirken.

4 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsaufstellung wird durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Unterlagen liefern Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur 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 Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scopingpapier beigelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

5 BELANGE DES LÄRMSCHUTZES

Der bisherige Bebauungsplan enthielt umfangreiche Ausführungen zur Lärmsituation des Holzwerks, insbesondere zur Geräuscentwicklung des Rundholzplatzes, zur betrieblichen Organisation der Holzannahme und -sortierung, zu den maßgeblichen Immissionsorten sowie zur vorgesehenen Lärmkontingentierung. Diese Ausführungen beruhen auf älteren Gutachten und Messungen aus den Jahren 2009 bis 2012 und dienen vor allem der Begründung von Emissionskontingenten sowie einer aktiven Lärmschutzwand zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.

In der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Ausführungen überarbeitet. Die bisher vorgesehene Lärmkontingentierung wird nicht weiterverfolgt, zudem befindet sich die angrenzende Wohnnutzung mittlerweile im Besitz der Holzwerke, so dass eine Lärmschutzwand nicht weiter notwendig ist. Stattdessen erfolgt die Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen auf Grundlage eines neuen schalltechnischen Gutachtens. Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte anhand eines dreidimensionalen schalltechnischen Modells, das sowohl die vorhandene Topografie und Bebauung als auch sämtliche relevanten Schallquellen des Betriebes berücksichtigt. Hierzu zählen stationäre Emittenten (z. B. Produktionsanlagen, Lüftungs- und Filteranlagen) sowie mobile Emittenten (insbesondere Lkw-Verkehr, innerbetrieblicher Verkehr mit Radladern, Staplern und Baggern sowie Parkplatzverkehr).

Die Beurteilung erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Berücksichtigung der Gebietseinstufungen der umliegenden Nutzungen. Als maßgebliche Immissionsorte werden u. a. ein Dorfgebiet, ein Mischgebiet sowie eine dem Gewerbegebiet zugehörige Betriebsleiterwohnung herangezogen. Die schalltechnische Untersuchung befindet sich zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung kurz vor Abschluss und wird daher nachgereicht.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer übernommen. Mit der Bebauungsplanaufstellung ist der Nebenarm des Griesdobelbachs, der bisher durch das Werksgelände verlief, in den Regenwasserkanal in der Talstraße umzuleiten. Die Umverlegung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die zu tragenden Anteile der hierfür anfallenden Kosten sind noch zu klären.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiete	ca.	97.576 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	10.193 m ²
Bushaltestellen	ca.	270 m ²
Gehwege	ca.	2.121 m ²
öffentliche Parkfläche	ca.	518 m ²
Fläche für Versorgung	ca.	499 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	8.181 m ²
Private Grünfläche	ca.	43.041 m ²
Wasserfläche	ca.	7.272 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	169.671 m²

Buchenbach, den

fsp.stadtplanung

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

Ralf Kaiser
Bürgermeister

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 Buchenbach 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 _____.

Buchenbach, den

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Ralf Kaiser
Bürgermeister