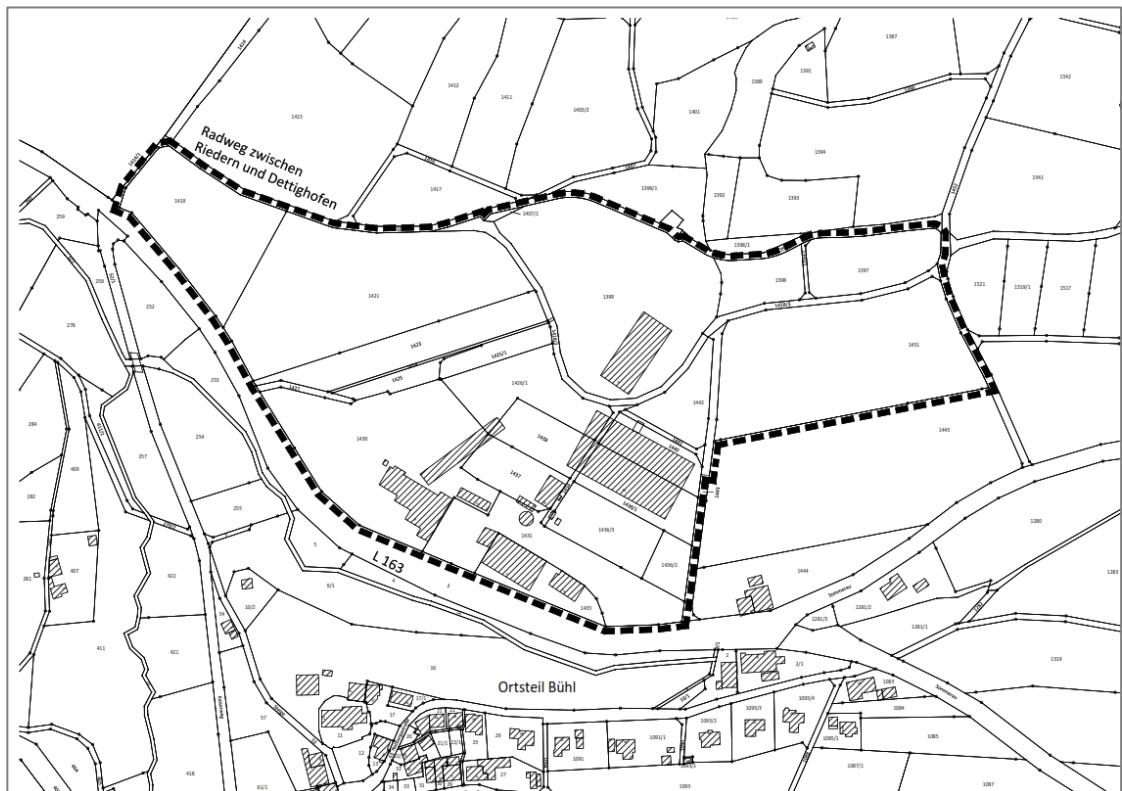




1. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Bereich „SO Holzverarbeitung“

Deckblatt
Begründung

Stand: 26.07.2021
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Standortalternativenprüfung.....	4
3	Standort.....	4
3.1	Lage des Plangebiets.....	4
3.2	Bestandsnutzung	5
3.3	Landschaftsschutzgebiet.....	5
4	Ziele der Raumordnung	6
5	Inhalt und Abgrenzung der planänderung	7
6	Flächenbilanz der FNP-Änderung.....	9
7	Rechtsgrundlagen	9
8	Planverfahren	10
9	Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	11
10	Umweltbericht.....	11
11	Anhang.....	12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Firma Säge- und Hobelwerk Rothmund am bestehenden Standort im Ortsteil Bühl befindet sich inzwischen in beengter Lage. Es fehlen Spielräume für notwendige Rangier- und Lagerflächen und für die Unterbringung erforderlicher Betriebseinrichtungen (z.B. Löschwassertank). Die erhöhte Nachfrage im Holzhandel und der internationale Wettbewerb verschärfen die angespannte Situation. Der Betrieb möchte auf diese Randbedingungen reagieren und den Generationenwechsel vorbereiten. Zur Optimierung bestehender Betriebsabläufe, zur Bewältigung der gewachsenen Nachfrage und zur Entwicklung neuer Geschäftsfelder soll das Firmengelände neu strukturiert und erweitert werden.

Eine Entwicklung an einem anderen Standort kommt aufgrund bestehender Betriebsinfrastruktur, Investitionen und Eingriffe nicht in Frage. Eine zusätzliche Entwicklung an einem zweiten Standort wird zur Gewährleistung kompakter Betriebsabläufe und zur Verkehrsvermeidung ebenfalls nicht weiterverfolgt. Insofern ist die Betriebserweiterung vor Ort als ein standortgebundenes Vorhaben zu betrachten. Für die Entwicklung am vorhandenen Standort spricht auch die städtebauliche Lage an der Erschließungsstraße und die große Entfernung zu schutzwürdigen Wohnlagen, was aufgrund der Holztransporte und Holzstäube wesentliche Standortfaktoren sind. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet, das vorhandene Gewässer und die Hanglage stellen gleichzeitig aber erhöhte Anforderungen an die Planung.

Die Gemeinde Klettgau möchte den Säge- und Hobelwerksbetrieb vor Ort nachhaltig sichern und auch die geplante Entwicklung unterstützen, um die Wertschöpfung in der Region zu halten. In Zusammenarbeit mit den beauftragten Fachbüros wurde vom Unternehmer ein Entwicklungskonzept vorgelegt, das neben den Interessen des Unternehmers auch die öffentlichen Interessen, insbesondere die Bedeutung des Gebiets für die Ökologie, die Landschaft und die Naherholung berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept des Unternehmers sieht eine Bachverlegung vor, um das vorhandene Betriebsgelände nach Westen zu erweitern. So kann die vorhandene Rundholzlagerfläche zur Optimierung der Betriebsabläufe bis zur neuen Gewässerführung (Geländekante) entwickelt und neu geordnet werden. Aus Brandschutzgründen wird die Errichtung eines Wassertanks erforderlich, der unterhalb des neuen Radwegs entstehen soll. Zur Schaffung zusätzlicher Lagerflächen ist ebenfalls im Norden eine Hallenerweiterung geplant. Mit einem zusätzlichen Pelletwerk im Westen soll die Wertschöpfung erhöht und ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden. In der Nachbarschaft zu den bestehenden Produktionshallen sind im Osten zwei Produktionshallen als Erweiterungsoption vorgesehen. Sie eröffnen dem Unternehmen die Möglichkeit, zusätzliche Holzprodukte wie z. B. Brettsper Holz zu fertigen.

Die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzepts und als Genehmigungsgrundlage für die geplante Betriebserweiterung wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Firmenerweiterung befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Hochrhein-Klettgau). Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, nachdem die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wurde. Deshalb wird bereits ein Verfahren zur Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet vorbereitet.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert.

Die integrierte Bachverlegung erfordert zudem eine wasserrechtliche Genehmigung, die ebenfalls zeitgleich vorbereitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau wurde am 06.05.2019 genehmigt und seither noch nicht geändert. Das Plangebiet ist darin im Bereich des bestehenden Betriebs als gewerbliche Fläche sowie in Randbereichen als sonstige Grünfläche und in den Erweiterungsbereichen als landwirtschaftliche Fläche und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Mit der 1. Flächennutzungsplanänderung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der Bebauungsplan „SO Holzverarbeitung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Die geplante Entwicklung der Holzverarbeitung vor Ort ist aufgrund bestehender Betriebsinfrastruktur, Investitionen und Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Nähe zum Rohstoff Holz gegenüber einer Verlagerung an einen Standort als vorzugswürdig zu betrachten. Eine zusätzliche Entwicklung an einem zweiten Standort wird zur Gewährleistung kompakter Betriebsabläufe und zur Verkehrsvermeidung ebenfalls nicht weiterverfolgt. Insofern ist die Betriebserweiterung vor Ort als ein standortgebundenes Vorhaben zu betrachten.

Für die Entwicklung am vorhandenen Standort spricht auch die städtebauliche Lage an der Erschließungsstraße und die große Entfernung zu schutzwürdigen Wohnlagen, was aufgrund der Holztransporte und Holzstäube wesentliche Standortfaktoren sind. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet, das vorhandene Gewässer und die Hanglage stellen erhöhte Anforderungen an die Planung. Die naturräumlichen Fragen wurden bei der Standorterörterung berücksichtigt. Im Ergebnis stehen sie einer Betriebserweiterung vor Ort nicht entgegen, stellen aber erhöhte Anforderungen an die Planung und an die Erschließung des Areals.

Zur bestandorientierten Entwicklung wurden zahlreiche Planungsansätze geprüft und verworfen. Im Ergebnis erweist sich das vorgelegte prozessoptimierte Entwicklungskonzept, das eine aufwändige Bachverlegung und Geländeauffüllung vorsieht, als beste Lösung. So können dauerhaft Zerschneidungen der Betriebsprozesse und damit unnötige Wegstrecken und Transporte vermieden werden. Das kompakte Konzept wurde auch in landschaftsökologischer Hinsicht optimiert. Insbesondere sieht es eine Bachrenaturierung in Verbindung mit einem offenen Entwässerungskonzept und einer Randeingrünung vor, womit wertgebende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden.

Zur Konfliktvermeidung wird von einer Erschließung über den Radweg abgesehen. Ein neuer Straßenanschluss im Westen soll zukünftig als zweite Zufahrt eine Durchfahrt durch das Gelände ermöglichen.

Im Hinblick auf die wertvolle Landschaft und auf die Bedarfsbegründung werden sonstige Gewerbenutzungen ausgeschlossen. Die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) soll durch den definierten Zulässigkeitskatalog im Bebauungsplan auf die Holzverarbeitung beschränkt werden.

3 STANDORT

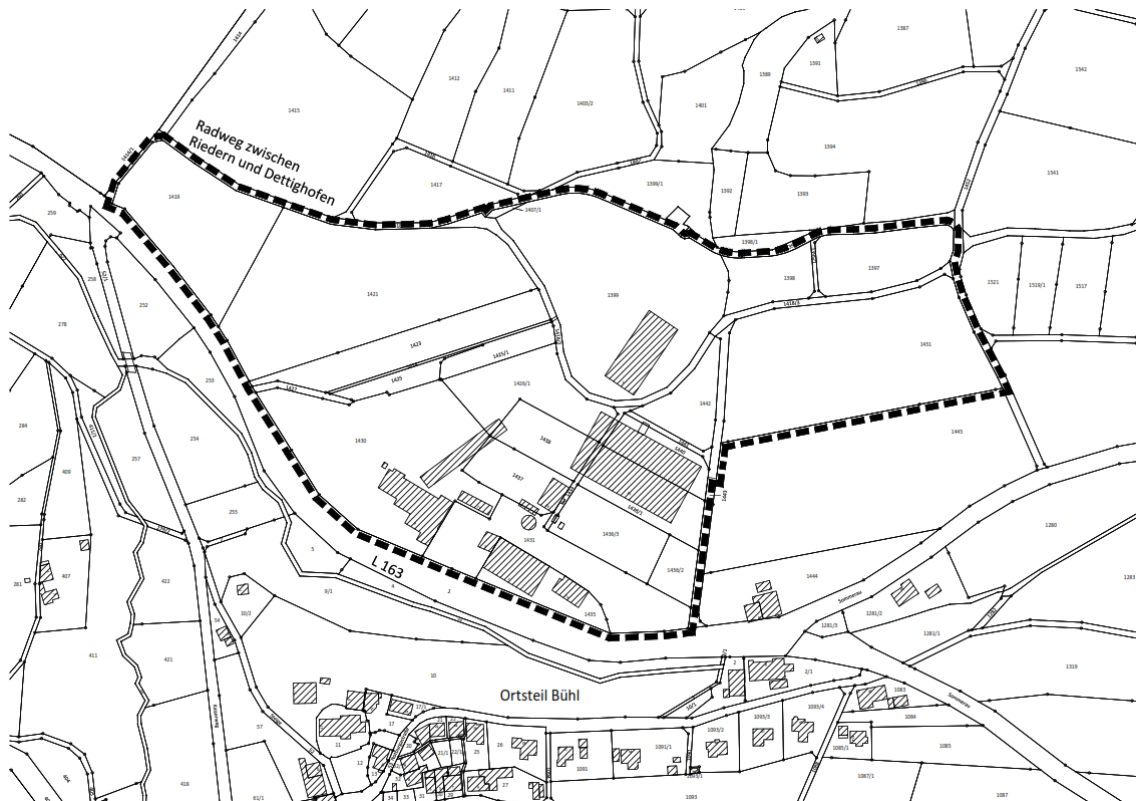
3.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 11 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Bühl der Gemeinde Klettgau an der L163. Der Standort liegt durch die Landesstraße, den Verlauf des Schwarzbachs und einen Gehölzbestand naturräumlich isoliert vom restlichen Siedlungsbereich im Süden. Nördlich des Plangebiets verläuft die neue Radwegeverbindung zwischen Riedern und Dettighofen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem Erweiterungsbedarf und aus dem gemeinsam erarbeiteten Entwicklungskonzept. Im Geltungsbereich befinden

sich auch relevante Grünstrukturen wie das verlegte Gewässer und die zur Ortsrandausbildung festgesetzten Grünflächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) und ist der nachfolgenden Skizze zu entnehmen.



Auszugs aus dem amtlichen Kataster mit Abgrenzung des Plangebiet in schwarz (ohne Maßstab)

3.2 Bestandsnutzung

Zentral im Plangebiet befindet sich das bestehende Säge- und Hobelwerk Rothmund mit mehreren Gewerbehallen sowie großflächigen Holzlagerplätzen und Hofflächen. Westlich daran angrenzend verläuft das Notburgabächle mit Fischteich, gesäumt von dichten Gehölzbeständen und einer steilen Hangkante. Auch nach Süden zur L 163 wird das Plangebiet durch Gehölzstrukturen und steile Böschungen geprägt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bisher wurde das Plangebiet in Ost-West-Richtung durch eine Radwegeführung durchquert. Diese wurde verlegt und führt nun nördlich am Plangebiet vorbei. Der bisherige Verlauf wurde aufgegeben.

Umgeben wird das Gebiet durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

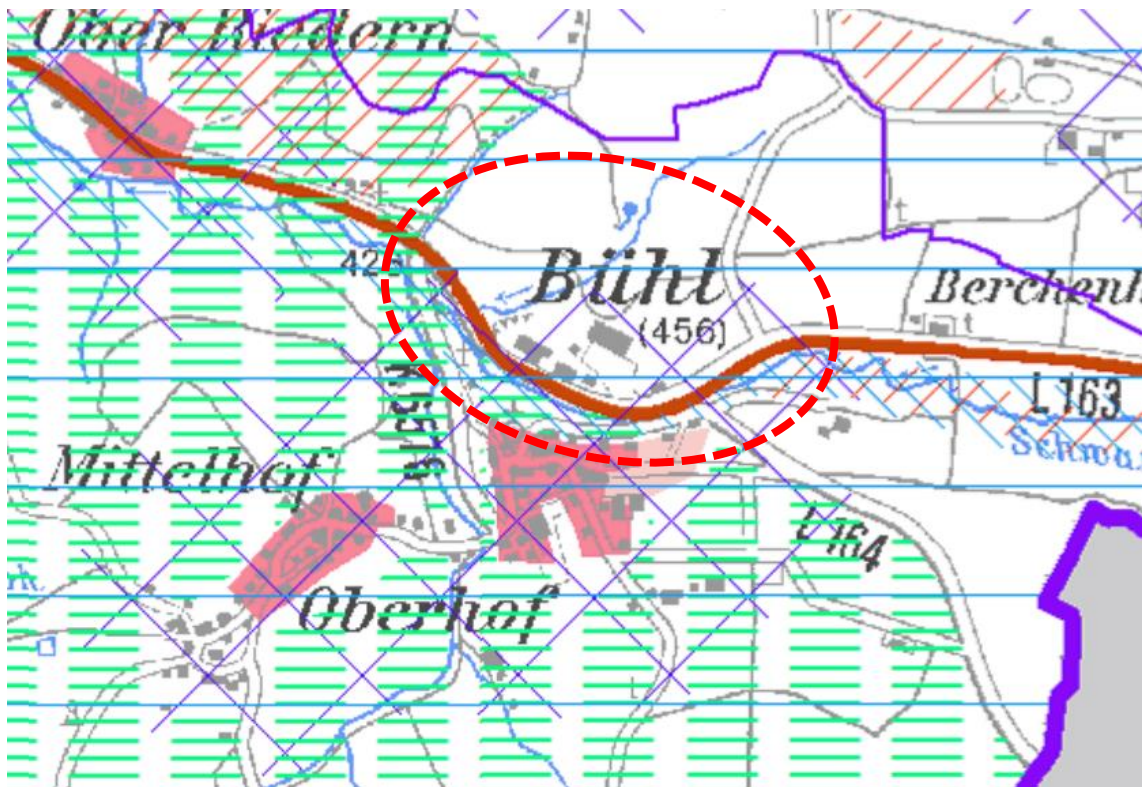
Das Plangebiet wird teilweise durch das Landschaftsschutzgebiet "Hochrhein-Klettgau" überlagert. Eine LSG-Änderung wird beantragt und ist Voraussetzung für den Wirksamkeitsbeschluss über die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung und letztlich auch für die Umsetzung des Bebauungsplans.

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG

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

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 einschließlich genehmigter Änderungen und Teilfortschreibungen (Stand Januar 2019) stellt den Bereich des Plangebiets als ungeplante („weiße“) Fläche dar und wird überlagert durch ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Regionalplanerisches Ziel ist es, die Entwicklung im Außenbereich einzudämmen. Die Siedlungsentwicklung am Bestand fortzuführen ist eine zwingende Vorgabe. Der Bach mit Grünzone zwischen der Siedlungsentwicklung wird diesbezüglich nicht als Problem gesehen, da die Lagerfläche mit Böschung bis an den Bach entwickelt wird und auch das geplante Pelletwerk ohne Abstand an die geplante Zufahrt heranrückt. Einer kompakteren Siedlungsentwicklung stehen naturräumliche Zwänge wie der Gewässerrand entgegen. Die gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist mit den Darstellungen im Regionalplan vereinbar.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000

5 INHALT UND ABGRENZUNG DER PLANÄNDERUNG

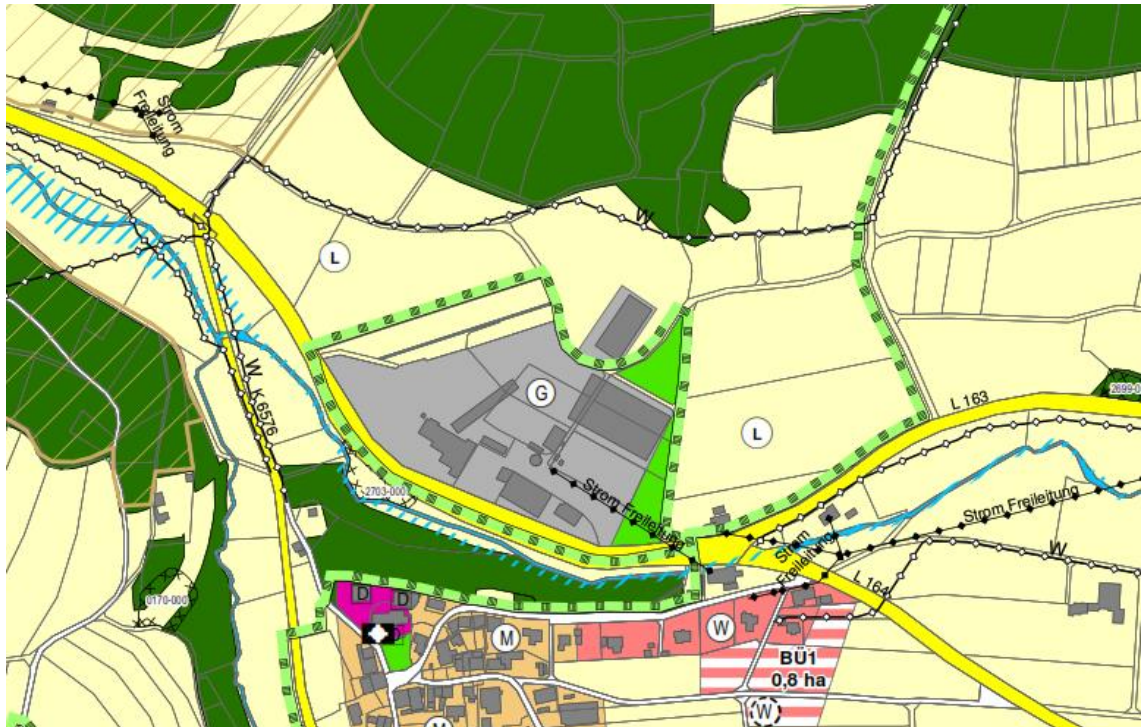
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau wurde am 06. Mai 2019 genehmigt und seither noch nicht geändert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau aus dem Jahr 2019 stellt das bestehende Sägewerk als Gewerbefläche und in den Randbereichen als sonstige Grünfläche dar. Die weiteren, für eine Entwicklung vorgesehenen, Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Im Süden tangiert eine Strom-Freileitung das Plangebiet.

Der Betrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen, um vorhandene Engpässe zu beheben und um den gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Brandschutz) gerecht zu werden. Mit Blick auf den Generationenwechsel soll der Betrieb nachhaltig entsprechend dem vorliegenden Entwicklungskonzept entwickelt werden. Es sieht neben einer Kapazitätserweiterung auch die Förderung regenerativer Energie und eine Erweiterung der Produktpalette vor und erfordert deshalb zusätzliche Betriebsflächen. Als Genehmigungsgrundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

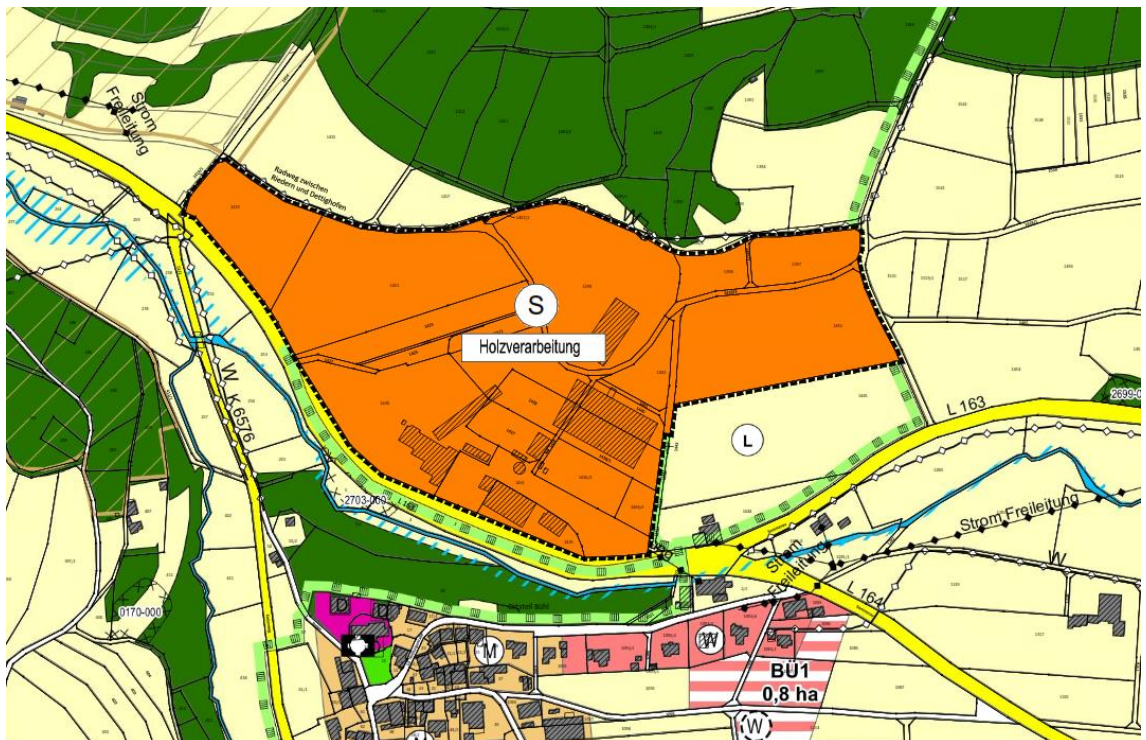
Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet und die gesamte Fläche als „Sonderbaufläche Holzverarbeitung“ dargestellt. Der große Umgriff beinhaltet auch das vorhandene Gewässer bzw. eine mögliche Gewässerverlegung, die aufgrund des Maßstabs im Flächennutzungsplan aber nicht dargestellt wird. Die Stromfreileitung soll verlegt werden und entfällt im Änderungsbereich.

Durch die Ausdehnung des Gebietes wird in das bestehende Landschaftsschutzgebiet "Hochrhein-Klettgau" eingegriffen. Zur Neuabgrenzung wird ein LSG-Änderungsverfahren durchgeführt, das eine Neuausweisung an anderer Stelle vorsieht.

Die Planzeichnung wird der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes angepasst und kann als Deckblatt an der entsprechenden Stelle fixiert werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau, Stand 2019



Flächennutzungsplan mit vorliegender Änderung (Sonderbaufläche Holzverarbeitung)

6 FLÄCHENBILANZ DER FNP-ÄNDERUNG

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sind die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

Flächennutzung	Fläche in ha	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Gewerbliche Baufläche	3,8	-
Sonstige Grünfläche	0,5	-
Fläche für die Landwirtschaft	6,6	-
Sonderbaufläche	-	10,9
Summe	10,9	10,9

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

8 PLANVERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt und erfolgt in folgenden Verfahrensschritten:

____.____.____	Aufstellungsbeschluss für die 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB
____.____.____	Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
____.____.____	Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Planentwurfs, Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird beschlossen (Feststellungsbeschluss)

9 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt nördlich der L163 und kann über diese erschlossen werden. Die Landesstraße ist ausreichend dimensioniert und kann in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Eine Grundstückszufahrt war bisher im Südosten vorhanden. Im Westen soll ein zusätzlicher, verkehrssicherer Anschluss an die L163 hergestellt werden. Durch die zusätzliche Zufahrt können vorhandene Konflikte und Engpässe behoben und ein verkehrssicherer Betriebsablauf gewährleistet werden. Über die neue Zufahrt wird das Pelletwerk auf kurzem Wege an die Landesstraße angebunden. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt ist eine Linksabbiegerspur hierfür nicht erforderlich.

Bisher wurde das Plangebiet in Ost-West-Richtung durch einen Wirtschaftsweg mit Fuß- und Radwegführung durchquert. Dieser wurde aus Sicherheitsgründen verlegt und führt nun nördlich am Plangebiet vorbei. Der bisherige Verlauf durch das Plangebiet wurde aufgegeben und überplant. Die bestehende Anbindung des Betriebsgeländes an den Radweg kann ebenfalls aufgegeben werden. Innerhalb des Betriebsgeländes erfolgt die Erschließung über ein privates Straßen- und Wegesystem.

Zur Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist ein Anschluss an bestehende Leitungen und Kanäle vorgesehen. Durch das Plangebiet verlaufen eine Telefonleitung und eine Mittelspannungsleitung der EKS. Sowohl der Energieträger als auch die Gemeinde Klettgau mit Zuständigkeit für die Telefonleitung zeigen sich kooperativ. Eine Verlegung der Leitungen wird angestrebt.

Im Rahmen der Betriebserweiterung ist die Errichtung eines Löschwassertanks im Norden des Betriebsgeländes vorgesehen.

Die zukünftige Entwässerung des Areals soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür wird vom Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Entwässerungskonzept erstellt.

10 UMWELTBERICHT

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanaufstellung wird durch die Freie Landschaftsarchitektin Anne Pohla aus Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem gemeinsamen 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 Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.

11 ANHANG

- **Gemeinsamer Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Holzverarbeitung“ und zur 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung**
Anne Pohla, Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg, Stand 26.07.2021
- **Artenschutzrechtliche Untersuchungen 2017**
Dipl. Biol. J. Kiechle, Büro für ökologische Landschaftsplanung, Gottmadingen, Stand 10.08.2017
- **Naturschutzfachliche Bewertung der Fließgewässerfauna (Notburgabächle)**
Büro gobio, March-Hugstetten, Stand Oktober 2018 und Mai 2021
- **Zwischenergebnis Avifauna**
Dipl.-Landschaftsökologe (FH) Christoph Hercher, Stand Juni 2020

Gemeinde Klettgau

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser