

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET HOLZWERK"

GROSSE KREISSTADT HORB A.N.
GEMEINDE GRÜNMETTSTETTEN
GEMEINDE ALTHEIM

Landkreis Freudenstadt

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Große Kreisstadt
Horb a.N.

Planung:

Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt
Dettenseer Straße 25
72186 Empfingen



Stadt Horb

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan "SONDERGEBIET HOLZWERK" in Horb - Altheim / Grünmettstetten

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernisse der Planaufstellung

Das Holzwerk Dölker in Horb-Altheim/Grünmettstetten beabsichtigt die Erweiterung seines Betriebsgeländes. Insbesondere soll die Sägehalle erweitert und eine Sortier-, Lager-, Imprägnier- und Trocknungshalle erstellt und Lagerflächen ausgewiesen werden. Diese Anlagen sollen nicht in einem Zug errichtet werden, vielmehr ist es zur Standortsicherung des Betriebes und zur Erhaltung von Arbeitsplätzen in dieser Region erforderlich, dem Betrieb ausreichende Entwicklungsflächen für die Zukunft zur Verfügung zu stellen.

Die Modernisierung und Erweiterung der technischen Anlagen ist insbesondere nötig, um eine wirtschaftliche und konkurrenzfähige Verarbeitung des Rundholzes gewährleisten zu können. Dadurch und durch die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre sowie die starke Konkurrenz u.a. aus osteuropäischen Ländern sind diese Entwicklungsabsichten begründet.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Holzwerk noch im Außenbereich dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wird entsprechend §11 BauNVO als Sondergebiet Holzwerk ausgewiesen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen dem östlichen Ortsrand von Grünmettstetten und dem westlichen Ortsrand von Altheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 356, 357, 358, 359, 361, 365, 366, 369, 372/1, 372/2, 376, 382, 387, 388, 389/1, 389/2, 390, 391, 399, 400, 400, 401, 402, 403 (Teilfläche), 405 (Teilfläche) sowie das Bachgrundstück der Steinach 416/1 auf der Gemarkung Grünmettstetten und die Flurstücke 1144/1, 1145/1, 1145/2, 1146/1, 1152, 1152/1, 1152/3, 1153/1, 1154/1, 1155/1, 1156, 1187 (Teilfläche), 1192 (Weg), 1192/1 sowie die Bachgrundstücke der Steinach 1144/2, 1145/3, 1145/4, 1146/2, 1152/2, 1154/2, 1153/2 auf der Gemarkung Altheim.

Es wird begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | von den Grundstücken 1143/1, 1143/2, 1142/1, 1141/2, 1159/1, 1158/2, 1157, 1187 (Teilfläche) auf der Gemarkung Altheim, vorwiegend Grünlandnutzung |
| im Süden | von der Kreisstraße K 4703 (431) und den Flurstücken 415, 403/1, 404 (Grünmettstetten) mit Grünlandnutzung |
| im Westen | von den Grundstücken 406/2, 406/1, 398, 392, 393, 385, 384, 383 (Grünmettstetten)
und von den Grundstücken 1134, 1135, 1136/1, 1136/2 (Altheim), alle Grundstücke mit Grünlandnutzung |
| im Osten | von der Kreisstraße K 4703 und von den Grundstücken 1192/2, 1187 (Altheim), teilweise bebaut, sonstige Flächen mit Streuobst- und Grünlandnutzung. |

Das Gebiet befindet sich am Beginn des Steinachtals in einem langgestreckten Talbereich. Das bisherige Betriebsgelände grenzt direkt an das Grundstück der Steinach an und liegt durch eine Böschung im südwestlichen Bereich ca. 2,00 m, im nördlichen Bereich bis zu 7 m höher als das Bachbett. Die durchschnittliche Geländehöhe der Steinach liegt im Südwesten bei ca. 561,00 m.ü.NN und im Norden bei ca. 552,00 m.ü.NN. Richtung Westen steigt das Gelände bis zu einer Böschungskante bis auf eine Höhe von ca. 562,00 m an.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

An den Geltungsbereich grenzt das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Waldbrunnen". Die Rechtsverordnung für dieses Natur- und Landschaftsschutzgebiet vom 16. Dezember 1994 ist am 16. März 1995 in Kraft getreten. Kleine Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes überschneiden sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Bereiche sind dem Lageplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Holzwerk" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bisherigen Säge- und Holzwerkes schaffen. Eine angemessene Erweiterung dieses Betriebes ist grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig. Insbesondere im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Belange und die hierzu notwendige Abwägung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für notwendig erachtet.

5.1. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 9,65 ha und ist sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus versorgungstechnischer Hinsicht (Abwasser, Wasser, Strom) bereits durch das bestehende Betriebsgelände erschlossen. Die Steinach durchfließt den Geltungsbereich von südwestlicher in nördliche Richtung und stellt damit einen erheblichen Planungsfaktor dar, der in zwei Planungsvarianten im Vorfeld der Planung untersucht wurde.

5.2. Planungsvarianten

5.2.1. Variante 1 "Überquerung der Steinach"

Die Variante 1 behält den derzeitigen Verlauf der Steinach bei und weist zusätzliche Betriebs- und Lagerflächen auf der westlichen Uferseite aus. Dadurch wird der Bau zweier Brückenbauwerke, die Aufschüttung des westlichen Geländebereichs und der Bau von Förderbändern über die Steinach hinweg erforderlich. Die Vorteile dieser Variante bestehen darin, daß das Bachbett nur im Bereich des vorzusehenden Brückenbaus beeinträchtigt wird und daß einige höherwertige Pflanzenstandorte, die direkt an das Bachbett angrenzen, erhalten werden können.

Die Nachteile bestehen insbesondere in der Reduzierung des Abstandes zum Neubaugebiet "Maiacker" in Horb a.N. - Grünmettstetten, im Bau der Brücken, in den längeren Verkehrswegen, in einem höheren Kostenaufwand für die Hochbauten (Förderbänder), und insbesondere in einem höheren Flächenverbrauch durch Gewässerschutzstreifen parallel zur Steinach, die von jeglicher Überbauung und Geländeaufschüttung freizuhalten sind. Trotz dieser Schutzstreifen ist mit einer weiteren Einengung des Bachverlaufs und zusätzlichen Belastungen und Gefährdungen der Steinach zu rechnen.



5.2.2. Variante 2 "Verlegung der Steinach"

Die Variante 2 "Verlegung der Steinach" sieht demgegenüber die Verlegung eines Abschnitts der Steinach nach Westen hin mit einer Verbindung und einem direkten Anschluß der Erweiterungsflächen an das bestehende Betriebsgelände vor. Die Vorteile dieser Variante liegen in einem größeren Abstand zum Wohngebiet "Maiacker", in kürzeren innerbetrieblichen Verkehrswegen (weniger Lärm), einem Verzicht auf Brückenbauwerke und insgesamt geringerem Kostenaufwand für die Förderbänder. Weiterhin wirkt die geplante Sortierhalle als Lärmschutz zur Sägehalle hin. Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Vorteile in einem geringeren Flächenverbrauch für die Anlagen des Holzwerks sowie in der Möglichkeit, einen naturnahen und zukünftig ungestörten Lauf der Steinach zu sehen. Weitere bachbegleitende Gehölzpflanzungen dienen als Sicht- und Lärmschutz.

Die Nachteile dieser Variante liegen in den noch umfangreicheren Erdarbeiten, die erforderlich werden, in der teilweise ungeklärten Grundstückssituation sowie in einer möglichen Verlegung des Abwasserkanals in einigen Teilabschnitten.

Die Verlegung der Steinach nach Westen in Richtung Hangbereich erfordert zum Teil stärkere Erdarbeiten, einige skizzenhaft erstellte Geländeschnitte weisen jedoch die Realisierbarkeit dieser Variante nach. Dies wird durch einen alten Lageplan aus früheren Jahren, der den Verlauf der Steinach weiter im Westen zeigt, zusätzlich unterstützt (siehe Grünordnungsplan).

Aus den geschilderten Gründen wurde nach mehreren Vorabterminen, bei dem sowohl Vertreter und Bürger der betroffenen Gemeinden, Vertreter der Stadt, des Holzwerkes Dölker und Vertreter der Wasserwirtschaftsbehörden beteiligt waren, für eine Weiterentwicklung der Variante 2 im Bebauungsplanverfahren entschieden.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches "Sondergebiet Holzwerk" gelten für die Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb in den Lageplan folgende Festsetzungen:

- SO Holzlager
- SO Rundholzaufbereitung
- SO Sortier-, Lager-, Imprägnier- und Trocknungshalle
- SO Sägehalle
- SO Imprägnier- und Verladehalle

- SO Holzlagerhalle
- SO Imprägnier- und Hobelhalle
- SO Holzlager- und -bearbeitungshalle
- SO Wohngebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Bauweise ist offen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und als Dachform sind Satteldächer zulässig.
- SO Wohngebäude und Verwaltung mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6 in offener Bauweise. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und als Dachform sind Satteldächer zulässig.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese orientieren sich an der Art und Weise der vorhandenen und betriebsnotwendigen Bebauung. Die Betriebshallen sind entsprechend dem Charakter eines holzverarbeitenden Betriebes in Holzbauweise zu erstellen.

5.5. Grünordnung

Aufgrund der Größe des geplanten Eingriffs und der Veränderung eines Gewässers II. Ordnung ist die gesonderte Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erforderlich. Die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplans getroffenen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

5.6. Wasserrechtliche Belange

Es ist bekannt, daß für die Verlegung der Steinach ein wasserrechtliches Verfahren notwendig ist. Derzeit werden die hierzu notwendigen Antragsunterlagen ausgearbeitet.

5.7. Äußere und innere Erschließung

Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten von der K 4703 zwischen Altheim und Grünmettstetten. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Die innere Erschließung orientiert sich an den Betriebsabläufen und findet auf dem gesamten Betriebsgelände statt.

5.8. Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung sowie der Anschluß an die Abwasserleitungen und an die Stromversorgung ist bereits durch das bestehende Betriebsgelände sichergestellt. Die entsprechenden Leitungsrechte sind im Lageplan eingetragen.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1. Lärmschutz

6.1.1. Lärmschutzuntersuchung

Zur Erfassung der schalltechnischen Belastung im Umfeld der bestehenden Anlage bzw. der Betriebserweiterung wurde eine Lärmimmissionsprognose notwendig. Die Lahmeyer International GmbH, Frankfurt, ist mit der Erstellung einer vereinfachten schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden.

Diese schalltechnische Untersuchung hatte zum Ziel, zu verdeutlichen, welche schalltechnischen Anforderungen an den Betrieb "Holzwerk" gestellt werden müssen, so daß es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im benachbarten Wohngebiet Maiacker kommt.

6.1.2. Gesetzliche Regelungen, Normen, Vorschriften und Richtlinien

Die bei der Untersuchung angewandte Methodik zur Beurteilung und Ermittlung der Schallimmissionen in der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben ist beschrieben in der:

- TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm bzw. der
- VDI 2058, Blatt 1, "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft".

Die DIN 18005, eine Richtlinie zur Beurteilung schalltechnischer Belastungen im Bereich der Bauleitplanung, ist in der vorliegenden Situation nur bedingt heranzuziehen, da das Holzwerk ein schon bestehender Betrieb ist. Beim Betrieb und bei der baulichen Erweiterung ist die TA-Lärm heranzuziehen.

Die berechneten Beurteilungspegel sind mit den Immissionsrichtwerten nach der TA-Lärm zu vergleichen. Diese Richtwerte sind für die vorliegenden baulichen Nutzungen nachfolgend zusammengestellt:

- b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind
(Gewerbegebiete)

tagsüber	65 db(A)
nachts	50 db(A)

- c) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (allgemeines Wohngebiet)

tagsüber	55 db(A)
nachts	40 db(A)

Folgende ergänzende Regelungen sind zu berücksichtigen:

(TA Lärm, VDI 2058 Bl.1, Entwurf einer Musterverwaltungsvorschrift)

- Bezugszeitraum während der Nacht ist die lauteste Stunde
- Vermeidung kurzzeitiger Überschreitungen am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) (Spitzenpegel)
- Ruhezeitzuschlag von 6 dB(A) wegen erhöhter Störwirkung für Geräuscheinwirkungen zu den Mitteilungspegel in den Teilzeiten:
an Werktagen: 6 - 7 Uhr, 19 - 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen: 6 - 22 Uhr

6.1.3. Beurteilung

Es liegt folgende Einstufung des Untersuchungsraumes vor:

Sondergebiet Holzwerk: Gewerbegebiet

Wohngebiet Maiacker: allgemeines Wohngebiet

Folgende Immissionsrichtwerte sind einzuhalten:

an den Grundstücksgrenzen des Holzwerkes:
tagsüber 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

am / im Wohngebiet Maiacker:
tagsüber 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

Folgende Spitzenpegel dürfen nicht überschritten werden:

an den Grundstücksgrenzen des Holzwerkes:
tagsüber 95 dB(A) nachts 70 dB(A)

am / im Wohngebiet Maiacker:
tagsüber 85 dB(A) nachts 60 dB(A)

Zur Abschätzung der Beurteilungspegel in der Nachbarschaft des Holzwerkes wurden die Immissionspegel berechnet. Folgende Annahmen zum flächenbezogenen Schalleistungspegel, die z.T. vom Hersteller stammen bzw. auf Erfahrungen beruhen, wurden zugrundegelegt:

Geräuschquelle	Schalleistungspegel
Sägewerk	70 dB(A) / m ²
Sortier-, Lager-, Imprägnier- und Trocknungshalle	65 dB(A) / m ²
Holzlagerhalle	65 dB(A) / m ²
Imprägnier- und Verladehalle	65 dB(A) / m ²
Imprägnier- und Hobelhalle	65 dB(A) / m ²
Holzlager und Bearbeitungshalle	65 dB(A) / m ²
Rundholzaufbereitung	65 dB(A) / m ²
Freiflächen mit Fahrwegen und Lager	55 dB(A) / m ²

Mit diesen Grunddaten berechnet sich ein Mittelungspegel von weniger als 63 dB(A) an der Grundstücksgrenze des Holzwerkes und ein Pegel von maximal 50 dB(A) an den Häusern Maiacker 19/21. In diesen Mittelungspegeln sind noch keine Zuschläge für besondere tonhaltige Geräusche, Ruhezeitzuschläge, Betriebszeiten, etc. enthalten. Aus Erfahrung ergeben sich damit Änderungen für den Beurteilungspegel von der Größe +/- 2-3 dB(A).

Zur Abschätzung der Spitzenpegel wurden auf dem gesamten Gelände Punktquellen verteilt und damit die Spitzenpegel an den Immissionsorten, Grundstücksgrenze und Maiacker, berechnet. Für diese Einzelereignisse (Aufsetzen von Container, Beladung, Schläge auf Metallteile, etc.) wurde ein Schalleistungspegel von 130 dB(A) angesetzt. Damit ergeben sich Spitzenpegel von weniger als 95 dB(A) an der Grundstücksgrenze des Holzwerkes und ein Pegel von maximal 75 dB(A) an den Häusern Maiacker 19/21.

Liegen die Beurteilungspegel an den Grundstücksgrenzen des Holzwerkes unterhalb des Immissionsrichtwertes von 65/50 dB(A), so werden die Beurteilungspegel im Wohngebiet Maiacker die Richtwerte von 55/40 dB(A) um ca. 3 dB(A) unterschreiten.

Analog gilt dies auch für Spitzenpegel: liegen die Spitzenpegel an den Grundstücksgrenzen des Holzwerkes unterhalb der Werte von 95/70 dB(A), so werden die Spitzenpegel im Wohngebiet Maiacker die Richtwerte von 85/60 dB(A) um ca. 10 dB(A) unterschritten. Geräusche, die einen Spitzenpegel von 95 dB(A) an den Grundstücksgrenzen erreichen, werden die Nacht-Richtwerte überschreiten, so daß diese Art von Geräuschen in der Nacht nicht auftreten dürfen.

Bei diesem Vergleich ist berücksichtigt, daß spezielle Zuschläge (Tonhaltigkeit, Ruhezeit, etc.) in allen Pegeln berücksichtigt wurden.

6.1.4. Zusammenfassung

Eine Festsetzung im Bebauungsplan, daß die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet (i.all. an den Grundstücksgrenzen) nicht überschritten werden dürfen, reicht aus, um den Schutz des allgemeinen Wohngebietes Maiacker zu gewährleisten. Diese Forderung schließt die Begrenzung der Spitzenpegel ein.

Die Bepflanzung an der Bebauungsplangrenze mit einer Ausdehnung von einigen Metern hat schalltechnisch keine Wirkung. Diese kann allenfalls subjektiver Natur (unter schalltechnischen Gesichtspunkten) sein.

Aufgrund der Erfahrungen kann festgestellt werden, daß eine vorhandene Überschreitung der Beurteilungspegel vermutlich nicht vorhanden ist. Andererseits kann eine Überschreitung der Spitzenpegel nicht ausgeschlossen werden.

6.1.5. Empfehlungen

Es wird empfohlen, in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufzunehmen, daß die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) bzw. die Spitzenpegel von 95/70 dB(A) an den Grenzen des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietes einzuhalten sind.

Eine Ausdehnung des Wohngebietes Maiacker in Richtung Sondergebiet Holzwerk ist nicht möglich, da für dieses Ausdehnungsgebiet kein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. In diesem Fall wären Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2. Landschafts- und Naturschutz

Der Grünordnungsplan untersucht die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Landschaft und Erholung und zeigt die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, des Ausgleichs und des Ersatzes für schädliche Umweltauswirkungen auf. Diese fließen in den Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan mit ein und werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

Aus diesem Grund wird auf eine nähere Darstellung dieser Thematik an dieser Stelle verzichtet. Die Klimafunktion der Talsituation als Kaltluftabfluß ist weiterhin gewährleistet.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1. Bodenordnung

Ein Teil der Grundstücke ist bereits im Besitz der Firma Dölker. Zusätzlich sind jedoch Verhandlungen mit Privateigentümern betroffener Grundstücke erforderlich, um den vorliegenden Bebauungsplan realisieren zu können. Über ein anstehendes Flurbereinigungsverfahren besteht die Möglichkeit für den Betrieb, für die Gemeinden Altheim und Grünmettstetten und für die betroffenen Eigentümer, eine gerechte Neuordnung der Grundstückssituation erzielen zu können.

7.2. Folgeeinrichtungen

Weitere Einrichtungen als Folge der vorgesehenen Betriebserweiterung sind nicht vorgesehen und sind auch nicht im Sinne einer geordneten und ökologisch vertretbaren Entwicklung des Landschaftsraumes.

8. Flächenbilanz

Sondergebiet	60.900 qm	
Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche)	200 qm	
Verlauf der Steinach	8.200 qm	
Extensive Wiesenbereiche, Gehölze	27.200 qm	
Gesamtfläche	96.500 qm	(9,65 ha)

Eine ausführliche Flächenbilanz einschließlich Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

9. Kosten

Über die zu erwartenden Kosten kann zu diesem Zeitpunkt der Planung noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

Aufgestellt:
Empfingen, 23.03.1995

zuletzt geändert:
Empfingen, den 24.07.1995

Gebhard Gfrörer Dipl.Ing.(FH)
Freier Landschaftsarchitekt

Anerkannt: 11. Dez. 1995
Große Kreisstadt Horb a.N.,
den

Munding
Bürgermeister

