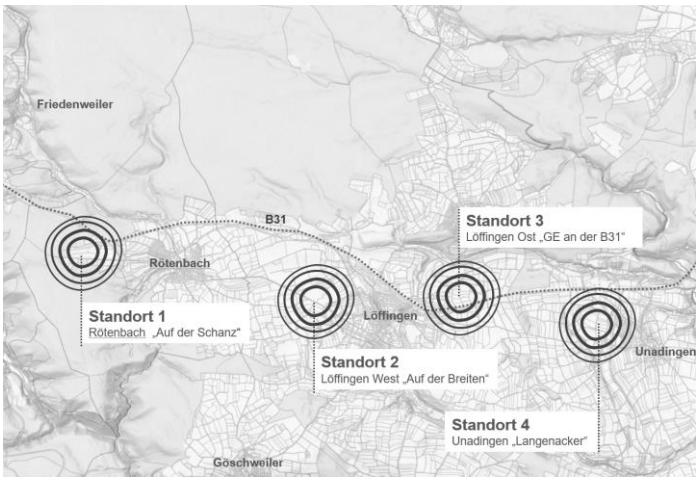
Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler

Standortalternativenprüfung Holzwerk Rötenbach

Stand: 04.06.2024
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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 4

2 STANDORTALTERNATIVEN – REGIONALE EBENE 4

2.1 Regionale Zielsetzung 4

2.2 Auswahlkriterien 6
2.2.1 Bestehendes Sägewerk 6
2.2.2 Betriebsinteresse 6
2.2.3 Lage und Verkehrsanbindung 6
2.2.4 Flächenverfügbarkeit 7
2.2.5 Strukturelle Auswirkungen 7
2.2.6 Zwischenergebnis 7

2.3 Bewertung Sonstige Standorte der Region 7

2.4 Bewertung Standort Rötenbach 8
2.4.1 Bestehendes Sägewerk 8
2.4.2 Betriebsinteresse 9
2.4.3 Lage und Verkehrsanbindung 9
2.4.4 Flächenverfügbarkeit 10
2.4.5 Strukturelle Auswirkungen 10

2.5 Fazit 11

3 STANDORTALTERNATIVEN - VERWALTUNGSGEBIET 11

3.1 Standortauswahl 11

3.2 Auswahlkriterien 12
3.2.1 Flächengröße und Topographie 12
3.2.2 Städtebau / Immissionen 13
3.2.3 Verkehrsanbindung B31 13
3.2.4 Forst- und Landwirtschaft 13
3.2.5 Umweltbelange 13
3.2.6 Wirtschaftlichkeit 13
3.2.7 Betriebsbedingte Umweltauswirkungen 14

3.3 Bewertung der Standorte 15
3.3.1 Rötenbach „Auf der Schanz“ 15
3.3.2 Löffingen West „Auf der Breiten“ 17
3.3.3 Löffingen Ost „GE an der B31“ 18
3.3.4 Unadingen „Langenacker“ 19

3.4 Fazit 20

4 ERWEITERUNGSOPTIONEN - STANDORT RÖTENBACH 22

4.1 Variantenauswahl 22

4.2 Auswahlkriterien 23
4.2.1 Räumliche Anordnung / Städtebau 23
4.2.2 Nutzungskonflikt Wohnen (Lärm) 23
4.2.3 Nutzungskonflikt Wildtierkorridor/Artenschutz 23
4.2.4 Forst- und Landwirtschaft 23
4.2.5 Landschaftsschutz (LSG) 23
4.2.6 Umwelt- und Naturschutz (Schutzgüter) 24
4.2.7 Wirtschaftlichkeit 24

4.3 Bewertung der Varianten ... 24
4.3.1 Variante West ... 24
4.3.2 Variante Süd ... 26
4.3.3 Variante Nord-Süd ... 27
4.3.4 Variante Ost ... 29
4.4 Fazit ... 30
5 OPTIMIERUNG: VARIANTE NORD-SÜD ... 32
5.1 Einbeziehung Hotelfläche ... 32
5.2 Reduziertes und kompaktes Werkslayout ... 32
5.3 Abgrenzung am Wildtierkorridor ... 32
5.4 Optimierung Schanzweg ... 33
5.5 Zufahrt Nord ... 33
6 ZUSAMMENFASSUNG ... 34

Wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:
Georg Kunz, galaplan decker
Peter Neusüß, Sparwasser & Schmidt Rechtsanwaltsgesellschaft mbh

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK

Die Fa. Ante betreibt bereits einige Holzwerke und sieht im bestehenden Sägewerk Rötenbach ein großes Entwicklungspotenzial. In einem integrierten Holzwerk sollen Sägewerks- und Weiterverarbeitungsprozesse kombiniert werden, wodurch der Standort im Bereich der Brettsperrholzproduktion zukünftig eine regional bedeutsame Rolle übernehmen wird. Das vorgelegte Entwicklungskonzept der Firma Ante legt den Schwerpunkt der Betriebserweiterung auf den Ausbau der Weiterverarbeitung insbesondere in der Produktion baustellenfertiger Holzbauelemente (Brettsperrholz). Der Sägewerksbetrieb wird nicht signifikant erhöht, soll aber insbesondere auf Starkholz und Schadholz ausgerichtet werden. Die Firma Ante hat sich hierauf spezialisiert und erkennt im Schwarzwald ein Überangebot, dass derzeit von den regionalen Sägewerken nicht verarbeitet wird.

Zur Realisierung seines Entwicklungskonzepts wollte der Eigentümer die Betriebsfläche von derzeit 15 ha auf rund 43 ha erweitern. Durch Optimierung der Planung konnte der Flächenbedarf reduziert werden und liegt damit bei rund 40 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan bietet bereits ein Entwicklungspotenzial von insgesamt ca. 24 ha (Gewerbe, Altlasten und SO Tank- und Rastanlage), womit es auf der Ebene des Flächennutzungsplans einer Neuausweisung von ca. 16 ha am vorhandenen Standort bedarf.

Der Ausbau in diesem Umfang zu einem regionalbedeutsamen Holzwerk entspricht nicht den Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein, der die Gemeinde Friedenweiler bezüglich der Funktion Gewerbe als Gemeinde der Eigenentwicklung einstuft (Plansatz 2.4.2.1). Der Regionalverband möchte das Vorhaben unterstützen und hat bereits am 09.02.2023 eine Regionalplanänderung eingeleitet. Dadurch kann der raumordnerische Rahmen für die weitere Planung auf kommunaler Ebene geschaffen werden.

Als Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben möchte die Gemeinde Friedenweiler einen Bebauungsplan für das Holzwerk aufstellen. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert werden. Im Vorfeld des formellen Verfahrens wurden bereits Abstimmungen mit den Behörden vorgenommen, Planoptimierungen durchgeführt und die Bürger über die Planung informiert. Im Sommer 2022 wurde dazu ein Scoping sowie die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Für die vorgenannten Planungsverfahren ist ein umfassendes Abwägungsmaterial bereitzustellen. Neben der Bedarfsbegründung sind ernsthaft in Betracht kommende Standort- und Ausführungsalternativen zu prüfen. Die Alternativenprüfung wird auf die unterschiedlichen Planungsebenen abgeschichtet und aufgrund ihres Umfangs in einer eigenständigen Unterlage dokumentiert. Zudem wurden Planoptimierungen geprüft und umgesetzt.

2 STANDORTALTERNATIVEN – REGIONALE EBENE

2.1 Regionale Zielsetzung

Auf der Ebene der Raumordnung erscheint es zweckmäßig, im Schwarzwald ein integriertes Holzwerk zu errichten, um den gewachsenen Anforderungen an die Holzwirtschaft gerecht zu werden.

Schon auf Landesebene wurden die Vorzüge des Holzbaus erkannt und infolgedessen eine Holzbauoffensive eingeleitet. Denn die traditionelle betonfixierte Bauwirtschaft zählt zu den Hauptverursachern des Klimawandels (graue Energie). Gleichzeitig kann die Bauwirtschaft durch die Stärkung des Holzbaus einen Beitrag zur CO2-Einsparung und CO2-Einspeicherung in Gebäuden leisten.

Die Region zeichnet sich innerhalb von Deutschland durch den derzeit höchsten Holzbauanteil aus. Sie weist grundsätzlich eine hohe Nachfrage nach Holzbaustoffen und gleichzeitig auch ein großes Rohstoffangebot auf. Auch wenn aufgrund der derzeitigen Flaute im Bausektor die Nachfrage nach Baustoffen abgenommen hat, ist aufgrund der Holzbauoffensive und dem Rückstand im Wohnungsbau davon auszugehen, dass die Nachfrage nach baustellenfertigen Holzbauelementen (Brettsperrholz) wieder ein hohes Niveau erreichen wird.

Auf der Seite des Rohstoffangebots ist festzustellen, dass innerhalb der Region immer dicker werdendes Holz aus der Nutzung wächst, weil die vorhandene Sägewerksinfrastruktur das sog. Starkholz nicht im vorhandenen Umfang verarbeiten kann. Gleichzeitig findet Schadholz durch die regionalen Betriebe kaum Verwendung, weshalb es überwiegend aus dem Schwarzwald hinaus exportiert wird – häufig sogar über Europa hinaus bis nach China. Zudem sind die vorhandenen Werke bisweilen nicht darauf eingerichtet, das breite Spektrum an Nadelholzarten, das über Fichte und Tanne hinausgeht, im erwarteten Umfang aufzunehmen. Damit besteht ein Überangebot im Bereich bestimmer Sorten, Stärken und Qualitäten. Während die Region mit Sägewerksbetrieben ansonsten gut ausgestattet ist, besteht eine Unterversorgung im Bereich der leistungsstarken Weiterverarbeitung und Vorfertigung für regionale Großbaustellen, weshalb Brettsperrholz häufig aus anderen Regionen zugeliefert wird. Zwar bestätigt die vorliegende Studie zum Stadtteil Dietenbach, dass im Radius von 100 km grundsätzlich genügend Holz und eine große Anzahl an Säge- bzw. Zimmereibetrieben vorhanden sind; die Studie trifft aber keine Aussage darüber, ob für den Geschosswohnungsbau genügend regionales Brettsperrholz geliefert werden kann. Da es im gesamten Schwarzwald kaum mehr als zwei Produzenten gibt, bleibt dies zu bezweifeln.

Die Weiterverarbeitung innerhalb der Region wird gegenüber dem derzeit hohen Rohstoffexport landesweit als große Chance für die Region gesehen. Zur Stärkung der regionalen Holzwirtschaft mit all ihren positiven Effekten bedarf es leistungsstarker und wettbewerbsfähiger Betriebe mit einer Ausrichtung auf die Weiterverarbeitung und einer Ausrichtung auf das bisher nicht genutzte Rohstoffpotenzial von Starkholz und Schadholz.

Grundsätzlich kann die Weitverarbeitung und Veredelung des Rohholzes in einem eigenständigen Werk an einem beliebigen Standort erfolgen. Eine solche Insellösung weist jedoch gegenüber einem integrierten Holzwerk erhebliche wirtschaftliche und ökologische Nachteile auf. Dies hat dazu geführt, dass sich einige Sägewerksbetriebe in anderen Regionen und Ländern mit der Holzweiterverarbeitung und Veredelung auf über 80 ha ausgedehnt haben und als hocheffiziente Industriebetriebe den Markt bestimmen. Bezüglich einer prozessoptimierten Produktion von großformatigen Holzelementen mit hohem Vorfertigungsgrad kann die Region im internationalen Vergleich derzeit nicht konkurrieren. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und um die Wertschöpfung innerhalb der Region zu halten, sollen an einem geeigneten Standort innerhalb der Region die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Sägewerks- und Weiterverarbeitungsprozesse in einem integrierten Holzwerk kombiniert werden.

Der Ausbau zu einem überregional bedeutsamen integrierten Holzwerk muss hinsichtlich der Auswirkungen auf die Ressource Holz und der Auswirkungen auf die bestehenden holzverarbeitenden Betriebe geprüft werden. Die Verträglichkeit wird in der Bedarfsbegründung mit Marktanalyse der Firma Afry Management Consulting GmbH aus München nachgewiesen.

2.2 Auswahlkriterien

2.2.1 Bestehendes Sägewerk

Als Standort für ein integriertes Holzwerk kommt vorrangig ein bestehender Sägewerksbetrieb in Frage, der hinsichtlich Größe und jährlichem Einschnitt ein hohes Potenzial für eine entsprechende Erweiterung im Bereich der Holzweiterverarbeitung und Veredelung aufweist.

Es steht außer Diskussion, einen neuen Marktteilnehmer zu suchen. Damit kommen überhaupt nur bestehende Betriebe in der Region zur Aufwertung zu einem regional bedeutsamen Holzwerk in Betracht. Auch setzt die angestrebte Betriebsgröße und -bedeutung beträchtliches Know-how voraus und eine Verwurzelung in der Region, aus der auch der Rohstoff kommen soll. Damit schränkt sich der in Betracht kommenden Kreis auf bestehende Sägewerke in der Region ein.

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs ist gegenüber einer Neugründung auch deshalb zu bevorzugen, weil damit geringere Auswirkungen auf die bestehenden holzverarbeitenden Betriebe zu erwarten sind, als dies bei der Ansiedlung eines zusätzlichen Unternehmens bzw. Marktteilnehmers der Fall wäre. Als relevante Größe kann dabei der Zuwachs des jährlichen Einschnitts herangezogen werden, der bei der Erweiterung eines großen Sägewerks im Verhältnis kleiner ausfällt als beim Ausbau eines Kleinbetriebs.

2.2.2 Betriebsinteresse

Es ist nicht Sache des Regionalverbands, einen neuen Marktteilnehmer zu suchen, ganz abgesehen von den grundsätzlichen und hohen Anforderungen, um ein regional bedeutsames Holzwerk überhaupt ins Werk setzen zu können. Der Regionalverband sieht es aber auch nicht als seine Aufgabe, bestehende Betriebe zu großzügigen Erweiterungen zu drängen, wenn diese nicht von sich aus ihr Interesse bekunden und ihre Fähigkeit belegen. In Frage kommen solche Betriebe, die ihr Interesse an einem überregional bedeutsamen Holzwerk anhand eines plausiblen Entwicklungskonzepts bekunden und plausibel darlegen können, dass sie über die notwendigen Erfahrungen und Mittel verfügen. Es ist zu klären, ob sie gewillt und in der Lage sind, ihren Schwerpunkt auf die Holzweiterverarbeitung und Veredelung zu setzen.

2.2.3 Lage und Verkehrsanbindung

Bei der Standortwahl spielt die Verkehrsanbindung eine große Rolle. Durch eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Bundesstraße, Autobahn) kann der für den Holztransport erforderliche Schwerlastverkehr so verträglich wie der Sache nach möglich abgewickelt werden.

Für die Rohstoffanlieferung ist die Lage innerhalb einer waldreichen Gegend Voraussetzung, weil nur so lange Rohstofftransporte vermieden werden. Auch Gründe der Gewinnung im Umgang mit dem Werkstoff Holz qualifizierten und erfahrenen Personals sprechen für die Konzentration auf waldreiches Gebiet. Damit beschränkt sich der regionale Suchraum von vornherein auf den Schwarzwald, während die Rheinebene ausscheidet.

Die Anbindung an das Schienennetz spielt für das integrierte Holzwerk eine untergeordnete Rolle. Denn es ist das Ziel, dass die Holzbauelemente baustellenfertig vorbereitet, und „just in time“ zur Baustelle geliefert werden. Ein kombinierter Verkehr (Schiene-LKW) ist hierfür in der Regel nicht darstellbar, denn hierfür bräuchte es längere Strecken und größere Frachtmengen an einen Adressaten, um den zusätzlichen Aufwand der mehrfachen Umladung zu rechtfertigen.

Damit scheidet es aus, ein regional bedeutsames Holzwerk in einer für den relevanten Rohstoff armen Gegend oder so anzusiedeln, dass der Rohstoff erst über größere

Entfernung angeliefert werden muss. Der Suchraum konzentriert sich damit auf den Schwarzwald und auch dort bereits angesiedelte, gut eingeführte, grundsätzlich leistungsfähige und konkret innovationswillige Betriebe. Innerhalb dieser Fläche sollte das Holzwerk nicht randlich, sondern möglichst zentral liegen.

2.2.4 Flächenverfügbarkeit

Es ist zu klären, ob ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden kann. Für ein integriertes Holzwerk wird insgesamt eine Fläche von ca. 40 ha benötigt.

Im Sinne des Flächensparens stellt sich die Erweiterung eines bestehenden Sägewerks gegenüber einer Neugründung günstiger dar. Als relevante Größe kann die vorhandene Betriebsfläche (Einwurfsfläche) bzw. die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche herangezogen werden.

2.2.5 Strukturelle Auswirkungen

Innerhalb der Region soll eine ausgeglichene Wirtschaftsstruktur angestrebt werden. Dabei ist die Entwicklung entlang der Entwicklungsachsen auszurichten. Ländliche Räume sollen als Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung erhalten und entwickelt werden. Im Hinblick auf eine räumlich ausgeglichene Wirtschaftsstruktur in der Region soll ihre Bedeutung insbesondere für die Forstwirtschaft und das verarbeitende Gewerbe gestärkt werden.

Die Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur und das Ausbildungs- und Fachkräfteangebot sind bei der Ansiedlung raumbedeutsamer Unternehmen zu prüfen.

2.2.6 Zwischenergebnis

Damit verdichtet sich der Suchraum auf ein bestehendes leistungsfähiges und konkret expansionswilliges Unternehmen in der waldreichen Region des Schwarzwaldes und möglichst nicht ganz am Rande.

2.3 Bewertung Sonstige Standorte der Region

Die Region Südlicher Oberrhein verfügt über einen insgesamt großen Besatz an Sägewerksbetrieben, die sich traditionell aufgrund der Wasserkraftnutzung in der Regel innerhalb von Tallagen des Schwarzwalds – jedoch in allen Fällen innerhalb waldreicher Umgebung befinden. Für die Entwicklung zu einem integrierten Holzwerk kommen von den bestehenden Betrieben aufgrund des erforderlichen Know-Hows und Investitionsbedarfs nur die größeren und leistungsstarken Betriebe in Frage. Näher betrachtet werden deshalb die folgenden Betriebsstandorte mit einem jährlichen Einschnitt von über 100.000 fm in alphabetischer Reihenfolge:

- Buchenbach (Firma Dold)
- Hausach (Firma Streit)
- Oberachern (Firma Keller)
- Rötenbach (Firma Ante)

Der Standort Buchenbach befindet sich in enger Tallage an der L128. Vom Holztransport ist insbesondere die Ortsdurchfahrt von Buchenbach betroffen. Der Standort ist in seiner Entwicklung räumlich stark begrenzt durch den Wagensteigbach, die Talstraße und durch angrenzende Wohnbebauung. Expansionsflächen in der näheren Umgebung stehen nicht zur Verfügung. Der Standort befindet sich nicht an einer Entwicklungsachse und ist für eine großflächige Entwicklung vor Ort ungeeignet. Ein Interesse an einer solchen Entwicklung wurde auch nicht vorgetragen.

Der Standort Hausach befindet sich im Kinzigtal an der B33 an einer Landesentwicklungsachse. Der Standort ist gut erschlossen, vom Holztransport ist insbesondere die

Ortsdurchfahrt von Hausach betroffen. Der Standort ist in seiner Entwicklung räumlich stark begrenzt durch die Bundesstraße/Bahnlinie im Norden, die umgebende Bebauung im Süden und Westen und durch die Hangsituation im Südosten. Eine Expansion nördlich der Bundesstraße wäre grundsätzlich denkbar, das Flächenangebot im Bereich der Talaue an der Kinzig beträgt ca. 15 ha und ist damit für die Erweiterung zu einem integrierten Holzwerk mit 40 ha ungeeignet. Ein Interesse an einer solchen Entwicklung wurde auch nicht vorgetragen.

Der Standort Oberachern befindet sich im Ausgang des Achertals. Er ist über die L87 und die K5310 gut erschlossen und gut ohne Ortsdurchfahrt an die Autobahn A5 angebunden. Der Standort ist in seiner Entwicklung räumlich stark begrenzt durch die Weinberge und Gewässer im Norden und die Achertalbahn im Süden. Im Nordwesten befinden sich schutzwürdige Wohnlagen, im Südosten schränken Sonderkulturen, Offenlandbiotopflächen und Wohnlagen die Entwicklung ein. Eine großflächige Expansion südlich der Bahnlinie ist aufgrund der wertvollen Sonderkulturen und Biotopstrukturen nicht möglich. Der Standort befindet sich nicht an einer Entwicklungsachse und ist für ein integriertes Holzwerk ungeeignet. Ein Interesse an einer solchen Entwicklung wurde auch nicht vorgetragen.

Der Standort Rötenbach ist über die B31 gut erschlossen. Er befindet sich in waldreicher Gegend. Die Topographie ist bewegt, steht aber einer räumlichen Ausdehnung nicht von vornherein entgegen. Die angrenzenden Flächen befinden sich weitgehend im Betriebseigentum. Der Standort liegt durch Wald- und Wiesenflächen räumlich getrennt von den nächstgelegenen Wohnlagen. Der Standort Rötenbach liegt an einer regionale Entwicklungsachse. Er bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Erweiterung und wird deshalb im nachfolgenden Kapitel näher betrachtet.

Grundsätzlich wäre auch eine Neugründung z. B. durch eine Standortverlagerung eines bestehenden Betriebs an einen neuen Standort eine denkbare Lösung. Eine solche Fläche steht in den Gewerbegebieten innerhalb der Region nicht zur freien Verfügung. Die größten Gewerbeflächen befinden sich im Gewerbepark Breisgau und rund um den Flugplatz Lahr (Industrie- und Gewerbezentrum – IGZ Lahr) in der Rheinebene. Sie bieten zwar ein hohes, aber nicht ausreichendes Potenzial für eine großflächige Gewerbeansiedlung. Die Standorte sind zudem aufgrund der waldfernen Lage ungeeignet für ein integriertes Holzwerk von regionaler Bedeutung.

2.4 Bewertung Standort Rötenbach

2.4.1 Bestehendes Sägewerk

Das Sägewerk Rötenbach wurde nach der Betriebsübernahme modernisiert und ertüchtigt. Der Einschnitt liegt bei Vollauslastung derzeit bei ca. 450.000 fm/a und soll entsprechend dem vorgelegten Entwicklungskonzept im Zweischichtbetrieb auf 500.000 fm/a erhöht werden, wobei der Betrieb zukünftig auch auf Starkholz und Schadholz ausgerichtet wird. Im Bedarfsfall kann durch die Erhöhung auf einen Dreischichtbetrieb zusätzlich anfallendes Sturm- und Käferholz aufgenommen und die Kapazität in Spitzen auf 750.000 fm/a erhöht werden.

Das Verkehrsaufkommen liegt bei Vollauslastung und einem Einschnitt von 450.000 fm/a derzeit bei 115 Lkw pro Tag (115 Anfahrten + 115 Abfahrten). Davon entfallen 51 Lkw auf die Rundholzanfuhr, 32 Lkw auf die Schnittholzabfuhr (frisch und getrocknet) und 32 Lkw auf die Reststoffabfuhr (Hackschnitzel und Sägespäne). Grundsätzlich führt die geplante Weiterverarbeitung zu einem geringeren Verkehrsaufkommen, da durch das Hobeln mehr Späne anfallen und weil die Reststoffe (Hackschnitzel, Sägespäne, Hobelspäne und Kappholz) insgesamt durch das Pelletieren um Faktor 7 verdichtet werden bzw. durch die Nahwärmeerzeugung vor Ort zu Energie umgewandelt

werden. Aus diesen Gründen wird das Verkehrsaufkommen trotz der Erhöhung des Einschnitts von 450.000 fm/a auf 500.000 fm/a auf rund 98 Lkw pro Tag sinken und damit um 17 Lkw (17 Anfahrten + 17 Abfahrten) täglich abnehmen. Eine ausführliche Übersicht liefert die Tabelle im Anhang (Produktionsentwicklung und Verkehrsentwicklung ante Rötenbach, ante-holz GmbH, 05/2024).

Das Sägewerk Rötenbach gehört schon heute zu den größten Sägewerken der Region. Der durch die Planung begründete Zuwachs wird das Wettbewerbsgeschehen im Bereich Rohholz nicht signifikant verändern, zumal sich die Ausrichtung auch auf Starkholz und Schadholz verlagern wird. Aus Expertensicht sind erhebliche Auswirkungen auf die Ressource Holz und auf die bestehenden holzverarbeitenden Betriebe im Regelbetrieb auch nach Umsetzung des Entwicklungskonzepts nicht zu erwarten (vgl. Bedarfsbegründung Standort Rötenbach, Afry Management Consulting GmbH, München, 06/2024). Damit bietet der bestehende Sägewerksbetrieb in Rötenbach günstige Voraussetzungen für die geplante Erweiterung im Bereich der Holzweiterverarbeitung und Veredelung.

2.4.2 Betriebsinteresse

Die Firma Ante hat ein plausibles Konzept für ein integriertes Holzwerk mit dem Schwerpunkt Holzweiterverarbeitung und Veredelung vorgelegt und ihr Interesse an der Entwicklung eines regionalbedeutsamen Holzwerks bekundet. Das Entwicklungskonzept zielt vorrangig auf den Ausbau der Wertschöpfungskette im Bereich der Holzweiterverarbeitung und Veredelung ab. Dies zeigt sich daran, dass die Einschnittmengen über die bestehende Kapazität nicht signifikant gesteigert werden sollen. Zudem zielt das Entwicklungskonzept darauf ab, das bislang nicht genutzte Potenzial des Starkholzes aller Nadelholzarten (Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche und Kiefer) bis 80 cm Durchmesser zu erschließen, was aber einen erhöhten Flächenbedarf im Bereich der Rundholzsortierung erfordert.

Die Firma Ante verfügt über mehrere Holzwerke und damit über umfassende Erfahrungen im Bereich Sägewerk und Weiterverarbeitung. Hervorzuheben sind dabei die Erfahrungen, die mit dem Brettsperrholzwerk in Berga (Sachsen-Anhalt) gemacht wurden.

Alternative Interessensbekundungen und Entwicklungskonzepte anderer Sägewerke liegen nicht vor.

2.4.3 Lage und Verkehrsanbindung

Der Standort befindet sich mitten im Rohstoffvorkommen Hochschwarzwald und verkehrsgünstig an der Querspange B31 zwischen A5 und A81. Durch die Holzverarbeitung im Revier können die mit dem Rundholzverkehr verbundenen Belastungen minimiert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Rohwarentransport auf kurzem Weg (vom regionalen Wald zum Holzwerk) erfolgen kann.

Der Ortsteil Rötenbach verfügt über einen eigenen Bahnhof. Der S-Bahn-Anschluss ist für Arbeitnehmer in 800 m Entfernung über die Schanzstraße fußläufig gut erreichbar.

Darstellung Lage und Verkehrsanbindung des Standorts (Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab)

2.4.4 Flächenverfügbarkeit

Die bestehenden Sägewerke in der Region befinden sich meist in beengten Tallagen (historische Entwicklung durch Nutzung der Wasserkraft), wo die Entwicklungsspielräume oft auch durch benachbarte Wohnlagen eingeschränkt werden. Demgegenüber weist der Standort Rötenbach günstige topographische Verhältnisse und eine ausreichend große Distanz zu den nächstgelegenen Wohnlagen auf.

Das Betriebsgelände in Rötenbach hat eine Größe von ca. 15 ha, darüber hinaus bietet der wirksame Flächennutzungsplan ein Entwicklungspotenzial von ca. 7,5 ha. Ein weiteres Potenzial bietet die nicht bebaute Fläche der Tank- und Rastanlage, die für eine Hotelnutzung vorgesehen war. Die sogenannte „Hotelfläche“ hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Zwischen dem Sägewerk und der „Hotelfläche“ befindet sich eine festgesetzte Verkehrsfläche, die für die Anbindung der Tank- und Rastanlage an den zukünftigen Vollanschluss Rötenbach West benötigt wird.

Der Standort um das bestehende Sägewerk bietet für die Erweiterung insgesamt ein großes Flächenpotenzial. Die vorliegende Umweltanalyse kommt zum Ergebnis, dass die naturräumlichen Restriktionen in diesem Bereich überwunden werden können. Auch wenn dies erhöhte Anforderungen an die weitere Planung stellt, bietet der Standort in Relation zu anderen Standorten gute Voraussetzungen für eine großflächige Expansion.

2.4.5 Strukturelle Auswirkungen

Der Standort Rötenbach liegt im ländlichen Raum auf der Landesentwicklungsachse Freiburg - Titisee-Neustadt- Donaueschingen. Rötenbach ist traditionell eng mit der Wald- und Holzwirtschaft verbunden. Daher handelt sich bei dem Vorhaben um eine ortstypische Gewerbebrache.

Der ländliche Raum kann durch den Ausbau regionaler Wertschöpfungsketten und durch das vielfältige Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot innerhalb des Holzwerks im Hinblick auf eine ausgeglichene Wirtschaftsstruktur gestärkt werden. Dies trägt dazu bei, Abwanderungen und der sich verschärfenden Wohnungsnot in den Zentren entgegenzuwirken. Zugleich hat die Stärkung des ländlichen Raums auch positive Auswirkungen auf das Pendleraufkommen und die damit verbundenen Verkehrsprobleme.

Mit den ebenfalls ländlich geprägten Umlandgemeinden steht bereits ein geeignetes Fachkräftepotenzial aus Holzwirtschaft und Handwerk vor Ort zur Verfügung, während in zentrumsnahen Lagen das Ringen um Fachkräfte zunehmend schwieriger wird.

2.5 Fazit

Die Firma Ante hat als einzige Firma ein Entwicklungskonzept für ein regionalbedeutsames Holzwerk mit dem Schwerpunkt auf der Weiterverarbeitung zu baustellenfertigen Holzbauelementen vorgelegt. Das Unternehmen verfügt über Erfahrungen aus vergleichbaren Werken und ist in der Lage das anfallende Starkholz und Schadholz zu verarbeiten.

Für ein regionalbedeutsames integriertes Holzwerk ist der Standort Friedenweiler - Rötenbach ideal gelegen und über die B31 gut erschlossen. Der Standort bietet im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Region günstige Voraussetzung für eine raumgreifende Entwicklung. Die naturräumlichen Restriktionen in diesem Bereich werden als hohe, aber überwindbare Hürden eingestuft.

3 STANDORTALTERNATIVEN - VERWALTUNGSGEBIET

3.1 Standortauswahl

Aus der betriebswirtschaftlichen Sicht des Betreibers ist ein integriertes Holzwerk gegenüber einer gesplitteten Lösung (Stammwerk + Ergänzungsstandort) bei weitem zu bevorzugen. Auch unter raumplanerischen Gesichtspunkten sollten zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Sägewerks- und Weiterverarbeitungsprozesse in einem integrierten Holzwerk kombiniert werden. Dennoch sind im Rahmen einer Alternativenprüfung auch anderweitige in Frage kommende Lösungen in den Abwägungsvorgang einzustellen. Bei der Standortalternativenprüfung auf Flächennutzungsplanebene wird deshalb die gesamte Fläche der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Löffingen – Friedenweiler als Suchraum betrachtet.

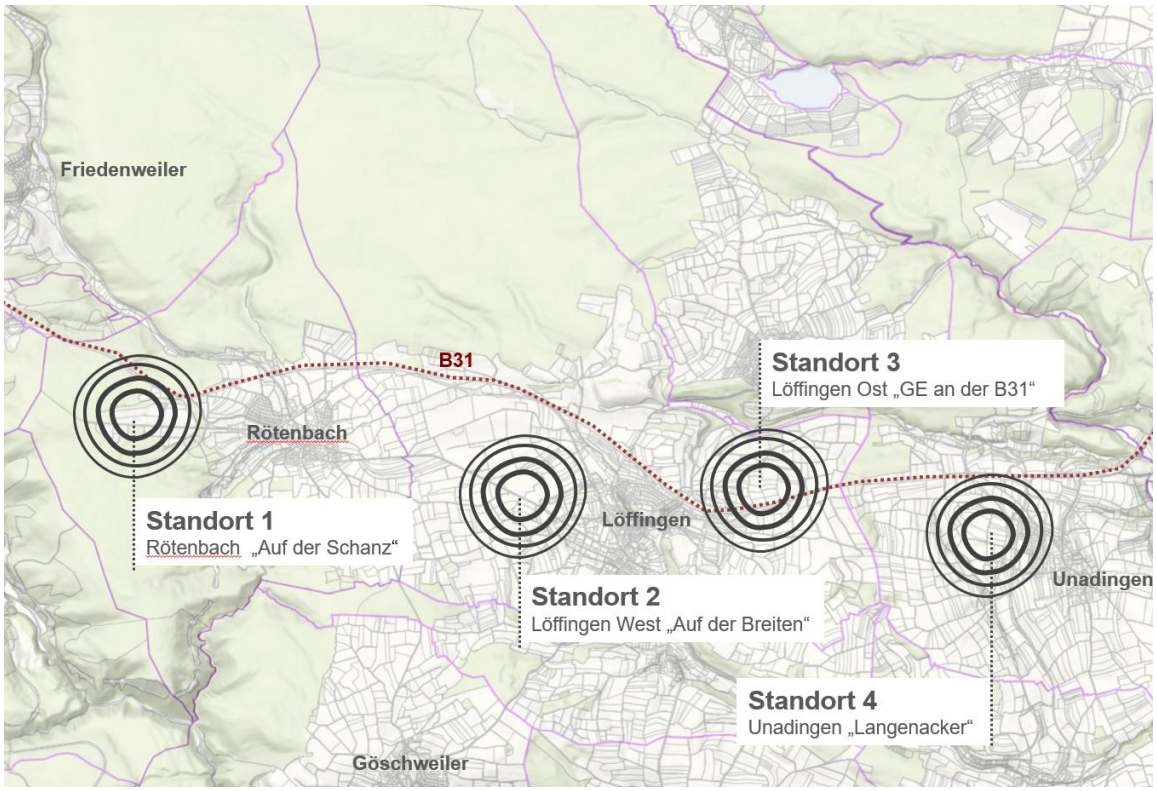
Eine Umsiedlung des bestehenden Sägewerks an einen Ersatzstandort ist aufgrund der getätigten Investitionen am bestehenden Standort wirtschaftlich nicht vertretbar. Im Sinne der Innenentwicklung ist der Erhalt in Verbindung mit einer Modernisierung auf der bestehenden und zum Teil mit Altlasten belasteten Fläche gegenüber einer neuen Flächeninanspruchnahme grundsätzlich zu bevorzugen. Die Aufgabe des Stammwerks wird als Alternative ausgeschlossen.

Als Alternative zur großen Erweiterung am Bestand werden auch gesplittete Lösungen (Insellösungen) untersucht. Dabei ist zu prüfen, welche Standorte zur Ergänzung des Stammwerks für die Weiterverarbeitung und Veredelung (Ergänzungsstandorte) in Frage kommen. Bei allen Alternativen wird vorausgesetzt, dass der Sägewerksbetrieb am Standort verbleibt und im Rahmen des Notwendigen dort erneuert und erweitert wird.

Nach dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wurde in einem ersten Schritt nach geeigneten Baulücken oder Nachverdichtungspotenzialen gesucht. Eine passende Fläche im Innenbereich konnte dabei nicht gefunden werden.

In einem weiteren Schritt erfolgte die Vorauswahl auf Grundlage der tatsächlichen Siedlungskörper innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft, sodass zumindest aus raumplanerischer Sicht alle in Frage kommenden Standorte das Kriterium der Siedlungsentwicklung am Bestand erfüllen. Dabei sind häufig Nutzungskonflikte mit bestehenden Wohngebieten zu befürchten. Eine Ausweisung kommt also nur an lärmverträglichen Ortsrandlagen z. B. in der Fortsetzung bestehender Gewerbegebiete in Frage.

Dadurch ergeben sich vier Standorte, die vorausgewählt wurden. Sie können der nachfolgenden Standortübersicht entnommen werden.



Übersicht der Standortalternativen (eigene Darstellung, Grundlagenkarte Geoportal BW 2024)

3.2 Auswahlkriterien

3.2.1 Flächengröße und Topographie

Die für ein integriertes Holzwerk benötigte Fläche beträgt rund 40 ha. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann sich der bestehende Betrieb in Rötenbach bereits auf 22,5 ha bzw. inkl. „Hotelfläche“ ca. 24 ha ausdehnen. Für die Entwicklung am Bestand wird zusätzlich eine ca. 16 ha große Entwicklungsfläche (Neuausweisung) benötigt.

Der Flächenbedarf erhöht sich bei einer räumlichen Trennung (Insellösung) in Summe um rund 5 ha. Denn bei einer Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung werden aufgrund fehlender Synergieeffekte und zusätzlicher Betriebsanforderungen (Logistikflächen, zusätzlicher Betriebshof, Werkstätten etc.) weitere Flächen erforderlich. Bei einer Insellösung ist es naheliegend und zulässig, dass die Rohholzverarbeitung inklusive Nahwärmeversorgung und Pelletwerk auf der vorhandenen Entwicklungsfläche von insgesamt ca. 24 ha in Rötenbach realisiert wird. Für die großflächige Rundholzsortierung, die für die Aufnahme alle Nadelholzarten und Durchmesser bis 80 cm (Starkholz) benötigt wird, wäre eine Ausdehnung am Standort auf ca. 30 ha erforderlich. Für die

Entwicklung eines nahe gelegenen Ergänzungsstandorts für die Weiterverarbeitung (Brettsperrholzwerk) wäre eine Fläche von weiteren ca. 15 ha erforderlich.

Die Alternativen sind hinsichtlich der Größe, des Zuschnitts und der Topographie auf ihre Eignung für eine gewerbliche Ansiedlung zu prüfen.

3.2.2 Städtebau / Immissionen

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Eignung ist insbesondere die Nachbarschaft von Bedeutung. Es gilt zu klären, welche Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden sind und wie sich das Vorhaben funktional, aber auch städtebaulich, einfügt.

Die geplanten Nutzungen werden im Hinblick auf das erforderliche Raumprogramm eine entsprechende Baukörpergröße aufweisen. Eine Vereinbarkeit mit kleinteiliger Nachbarbebauung ist zu prüfen.

Zudem gilt es mögliche Synergien oder Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen zu berücksichtigen. Zur schalltechnischen Beurteilung des Standorts ist zu klären, welche schutzwürdigen Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

3.2.3 Verkehrsanbindung B31

Die überörtliche Verkehrsanbindung an die B31 spielt schon auf überregionaler Ebene eine große Rolle. Die Rohstoffanlieferung ebenso wie der Transport der fertigen Ware soll auf kurzem Weg und über eine vorhandene Anschlussstelle an die B31 angebunden werden. Erhöhte Raumwiderstände (z.B. Engstellen), Verkehrsbelastungen (z. B. Ortsdurchfahrten) sowie die Flächeninanspruchnahme durch Neuausbau von Zufahrtswegen sind zu vermeiden.

3.2.4 Forst- und Landwirtschaft

Bei der Beurteilung der ausgewählten Standorte ist die Bewertung der Flächen hinsichtlich der Bedeutung für die Forst- und Landwirtschaft zu prüfen. Dabei sind die Belange der Forst- und Landwirtschaft zur Minimierung des Flächenverbrauchs von landwirtschaftlichen Produktionsflächen oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu betrachten, z.B. durch Nachverdichtung im Siedlungsbereich oder die Beanspruchung von möglichst geringwertigen Böden für die Landwirtschaft. Hinsichtlich der Waldinanspruchnahme gilt es ebenfalls den Flächenverbrauch zu minimieren, da hier neben dem Verlust an produktiven Waldstandorten in der Regel auch die Waldfunktionen im Hinblick auf das Kleinklima, Naherholung oder Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu beachten sind. Zudem sind die forstrechtlichen Ausgleichsbelange zu berücksichtigen.

3.2.5 Umweltbelange

Bei der Auswahl eines geeigneten Standorts sind neben dem Umweltbelang Boden die Belange des Arten- und Biotopschutz, Wasser, Klimaschutz, Landschaftsbild und Erholungsfunktion sowie Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) zu betrachten. Dabei sind insbesondere die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Flächen mit Schutzfunktion (z.B. LSG, Natura 2000 Gebiet, FFH-Mähwiesen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, WSG) oder Flächen, die von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind, zu vermeiden.

3.2.6 Wirtschaftlichkeit

Zur Stärkung der regionalen Holzwirtschaft mit all ihren positiven Effekten bedarf es leistungsstarker Betrieb mit einer Ausrichtung auf die Weiterverarbeitung und einer Ausrichtung auf das bisher nicht genutzte Rohstoffpotenzial. Voraussetzungen für einen nachhaltigen Betrieb, sind die Wirtschaftlichkeit und die Wettbewerbsfähigkeit.

Eine Ergänzung des bestehenden Sägewerkbetriebs durch eine Expansionsfläche für die Weiterverarbeitung erscheint schon auf regionaler Ebene gegenüber einer kompletten Neugründung an einem Alternativstandort auch in wirtschaftlicher Hinsicht vorzugswürdig. Denn die Prozesse der geplanten Weiterverarbeitung sind eng mit den Säge-, Hobel- und Trocknungsprozessen verflochten und alle Produktionsstufen stehen in einem funktionalen Zusammenhang zum geplanten Pelletwerk und zur Heizzentrale, wo die anfallenden Reststoffe (Rinde, Späne und Verschnitt) verwertet werden. Funktionale Zusammenhänge bestehen auch in weiteren Bereichen wie Verwaltung, Logistik und Betriebshof mit Werkstatt. Zur Prozessoptimierung sollten die Betriebseinheiten aus Sicht des Betreibers möglichst in räumlicher Nähe zueinander verortet werden, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

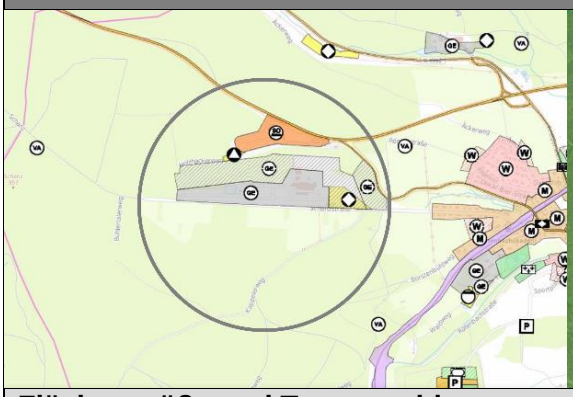
Deshalb ist zu prüfen, wie der Ergänzungsstandort funktional an den bestehenden Betrieb angebunden werden kann und welche Auswirkungen auf den zukünftigen Betrieb und damit auf den Nutzwert des Standorts zu erwarten sind. Zudem ist zu klären, welche innerbetriebliche Folgen bei einer Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung zu erwarten sind, denn unter Umständen können Betriebsprozesse eingeschränkt oder erschwert und zusätzliche Investitionen erforderlich werden. Die Folgen sind hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und damit hinsichtlich einer nachhaltigen Standortentwicklung zu bewerten.

3.2.7 Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Im vorangestellten Punkt „Wirtschaftlichkeit“ wird dargelegt, dass die Standortwahl Auswirkungen auf die Betriebsprozesse haben kann. Neben dem Transport und Betriebsaufwand innerhalb der Wertschöpfungskette sind die Prozesse hinsichtlich der betriebsbedingten Umweltauswirkungen zu prüfen. Insbesondere sind die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs bei einer Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung zu betrachten.

3.3 Bewertung der Standorte

3.3.1 Rötenbach „Auf der Schanz“



Flächengröße und Topographie (o)

Der Standort des bestehenden Sägewerks bietet Erweiterungsoptionen in mehrere Himmelsrichtungen, womit ein insgesamt ausreichend großes Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Das hängige Gelände führt zu Einschränkungen, die jedoch planerisch durch Terrassierung bewältigt werden können.

Städtebau / Immissionen (+)

Durch die Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen kann ein kompakter Siedlungskörper am Bestand ausgebildet werden kann. Die Erweiterung am Bestand bietet Synergieeffekte zwischen Sägewerk und Weiterverarbeitung und gegenüber einer Insellösung ein hohes Potenzial zum Flächensparen. Die Dimension des Holzwerks und der Betriebsgebäude steht in einer ungünstigen Relation zur kleinteiligen Struktur des Ortsteils Rötenbach, was durch die Lage innerhalb der Waldkulisse aber kaum wahrnehmbar sein wird. Die Nachbarschaft zur Bundesstraße und zur Tank- und Rastanlage ist hinsichtlich des Immissionsschutzes positiv zu bewerten. Lärmkonflikte zur Tank- und Rastanlage stehen einer Ausdehnung des Gewerbegebiets nicht entgegen. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnnutzung befindet sich erst in ca. 400 m Entfernung und ist durch das vorhandene Sägewerk bereits vorbelastet, womit der Standort bereits gute Voraussetzungen für die Konfliktbewältigung aufweist.

Verkehrsanbindung an die B31 (+)

Die Anbindung des Standorts an die B31 erfolgt auf kurzem Weg über den vorhandenen Anschluss Rötenbach-West. Der Siedlungsbereich von Rötenbach ist vom Werksverkehr kaum betroffen. Mit dem geplanten Ausbau zum Vollanschluss wird sich die Anbindung weiter verbessern.

Forst- und Landwirtschaft (-)

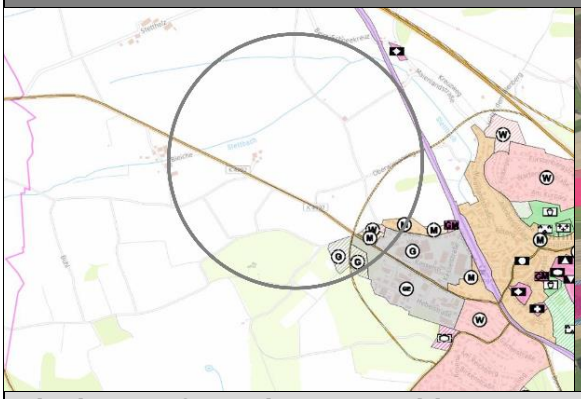
Die Erweiterung am bestehenden Standort bietet Synergieeffekte (Verwaltung, Logistik, Betriebshof, Reststoffverwertung etc.), womit die Flächeninanspruchnahme insgesamt minimiert wird. Landwirtschaftliche Flächen sind nur in kleinerem Umfang betroffen. Die Flächen sind lt. digitaler Flurbilanz der Untergrenz-/Grenzfläche zugeordnet, sie werden aber lt. der Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur Stufe II eingestuft, die im Hochschwarzwald die produktivsten landwirtschaftlichen Flächen darstellen. Gemäß der vorliegenden Information des LRA Breisgau – Hochschwarzwald (FB Landwirtschaft) wird das Grünland für die Winterfuttergewinnung örtlicher Tierhalter genutzt. Die Beanspruchung grundsätzlich wertvoller landwirtschaftlicher Flächen ist städtebaulich abzuwägen. Waldflächen sind an diesem Standort in größerem Umfang betroffen. Hierbei handelt es sich sowohl um höherwertigere Fichten-Tannen-Waldbestände und Sukzessionswälder aus Laub- und Nadelbäumen als auch um geringwertigere Mischbestände mit überwiegendem Laubbaumanteil und Fichtenbestand. Im weiteren Verfahren ist mit einem hohen, aber bewältigbaren Aufwand bei der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu rechnen. Da die Waldflächen überwiegend im Eigentum der Gemeinde sind, ergeben sich durch die Inanspruchnahme der Waldflächen allenfalls geringe betriebliche Auswirkungen für die Land- und Fortwirtschaft.

Umweltbelange (o)

Zwischen der Tank- und Rastanlage befindet sich ein erhaltenswertes archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich um ein Hindernis, das im Rahmen der Planung überwunden werden kann. An diesem Standort sind Böden von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung gemäß den Informationen der LGRB betroffen. An dem Standort und in räumlicher Nähe sind zudem Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung sowie Schutzgebiet (z.B. § 30 Biotope, LSG, Natura 2000, NSG) vorhanden und z.T. betroffen. Der Standort liegt zu großen Teilen im LSG „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ (Nr. 3.15.019). Biotopverbundflächen sind auf den Flächen nicht ausgewiesen. Auch Wasserschutz- oder Quellengebiete sind gemäß der LUBW nicht ausgewiesen. V.a. die Flächen außerhalb des Sägewerkbetriebs sind aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Artenschutzrechtliche Belange und Konflikte sind gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) sind unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleich) lösbar. Das Landschaftsbild ist an diesem Standort durch die nördlich angrenzende B31, das Holzwerk und die im Südschwarzwald typische Mischung aus Grünland bzw. landwirtschaftlichen Offenlandflächen und weitläufigen Wald- und Gehölzflächen geprägt. Die Waldinnenlage ist aufgrund der geringen Einsehbarkeit der Flächen jedoch im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von Vorteil. Dem Standort kommt v.a. aufgrund den überwiegenden Waldflächen eine hohe bis sehr hohe klimatische und lufthygienische Bedeutung zu.

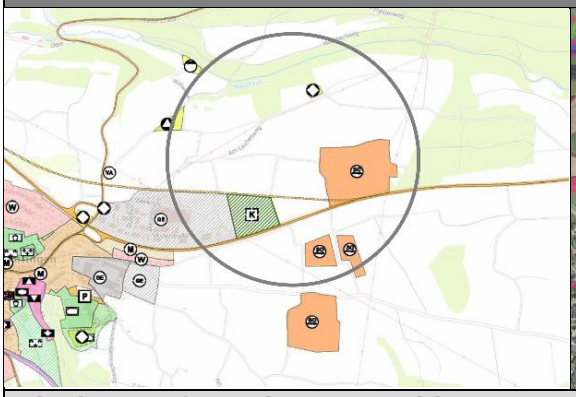
Wirtschaftlichkeit	**(+)**
Der Holztransport innerhalb der Wertschöpfungskette erfolgt durch Förderbänder. Ein hoher Automatisierungsgrad ermöglicht Personaleinsparungen. Durch geschickte Anordnung der Betriebseinheiten auf kurzem Weg können Betriebsprozesse optimiert und Ressourcen eingespart werden. Insbesondere können zusätzliche Logistikflächen, Lkw-Verladungen und Transporte, Infrastrukturinvestitionen (Werkstatt, Verwaltung, Verladung) und zusätzliche Personalkosten eingespart werden. Die guten Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb erhöhen die Wettbewerbsfähigkeit. Die Betriebserweiterung am Bestand bietet optimale Voraussetzungen für einen nachhaltigen Betrieb.	
Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	**(+)**
Der Holztransport zwischen den Betriebseinheiten erfolgt auf kurzem Weg und über Förderbänder. Durch Prozessoptimierung wird der Energieaufwand und der CO^2 Ausstoß reduziert. Lkw-Verladungen und Fahrten innerhalb der Wertschöpfungskette sind entbehrlich, wodurch zusätzliche Lärm- und Umweltbelastungen vermieden werden. Bei ressourcenschonender Erweiterung vor Ort sind geringe betriebsbedingten Umweltbelastungen zu erwarten.	

3.3.2 Löffingen West „Auf der Breiten“



Flächengröße und Topographie	**(+)**
Der Standort liegt östlich des Gewerbegebiets. Die Fläche südlich der K4992 ist durch die Schutzgebiete im Süden begrenzt und zu klein, während der Standort nördlich der Kreisstraße ein ausreichend großes Flächenpotenzial aufweist. Die Fläche ist weitgehend eben und kommt für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich in Frage.	
Städtebau / Immissionen	**(-)**
Der Bereich südwestlich der Bahnlinie ist überwiegend geprägt durch gewerbliche Strukturen. Ebenfalls positiv ist die Nähe zum Bahnhof zu bewerten. Bei einer Entwicklung am Siedlungsbestand sind jedoch Nutzungskonflikte mit vorhandenen nicht vorbelasteten Wohnlagen am Ortsrand zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich durch kollidierende Interessen vorhandener Aussiedlerhöfe.	
Verkehrsanbindung an die B31	**(-)**
Die Anbindung des Standorts an die B31 erfolgt über den Anschluss Löffingen durch die Ortsmitte (L170) und über die beschrankte Bahnquerung (Rötenbacher Straße). Durch den stark zunehmenden LkW-Verkehr im Bereich der Ortsdurchfahrt sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner, weitere Trenneffekte und städtebauliche Qualitätsverluste in der Ortsmitte zu erwarten.	
Forts- und Landwirtschaft	**(-)**
An diesem Standort sind v.a. landwirtschaftliche Flächen betroffen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächen werden wertvolle Ertragsflächen für Voll- und Nebenerwerbslandwirte darstellen. Durch die Beanspruchung grundsätzlich wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsflächen sind erhebliche Einbußen für Voll- und Nebenerwerbslandwirte zu erwarten. Die Beanspruchung ist städtebaulich abzuwägen. Waldflächen sind an diesem Standort nur in geringem Umfang betroffen, sodass ein geringerer Aufwand bei der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu erwarten ist.	
Umweltbelange	**(0)**
Die Fläche befindet sich im Offenland und ist weithin sichtbar. Sie liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet und auch nicht innerhalb von NSG oder Natura 2000-Flächen. Für das wertvolle Orts- und Landschaftsbild der offenen Kulturlandschaft sind bei einer Inanspruchnahme aufgrund der topographisch bedingten Fernwirkung hohe Beeinträchtigungen zu erwarten. An dem Standort und in räumlicher Nähe sind zudem Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. § 30 Biotope, FFH-Mähwiesen) vorhanden. Auch Biotopverbundflächen trockener und mittlerer Standorte sind auf den Flächen ausgewiesen. Wasserschutz- oder Quellengebiete sind gemäß der LUBW nicht ausgewiesen. Aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung entfaltet der Standort für den Arten- und Biotopschutz eine mittlere bis ggf. kleinräumig auch eine hohe Bedeutung. Dem Standort kommt mit den überwiegenden Offenlandflächen eine mittlere klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. An diesem Standort sind Böden von mittlerer bis hoher Bewertung gemäß den Informationen der LGRB betroffen. Informationen bzgl. dem Vorkommen eines erhaltenswertes archäologischen Bodendenkmals liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.	
Wirtschaftlichkeit	**(-)**
Aufgrund der Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung (Insellösung) werden Lkw-Transporte innerhalb der Wertschöpfungskette erforderlich. Durch einen Pendelverkehr muss der ständige Holztransport zwischen beiden Werksarealen sichergestellt werden. Dies betrifft auch die unverdichteten Reststoffe (Späne) der Weiterverarbeitung, die zurück zum Pelletwerk in Rötenbach transportiert werden müssen. Dies erfordert zusätzliche Investitionen in die Verladeinfrastruktur beider Werke und in die gemeinsame Fahrzeugflotte. Neben dem erhöhten Personalaufwand für die Verladung und den Lkw-Verkehr erhöht sich der Personalaufwand auch im Bereich des Betriebshofs mit Werkstätten und der Verwaltung. Durch den zusätzlichen Betriebsaufwand wird der Produktionsprozess insgesamt stark eingeschränkt und die Störanfälligkeit erhöht. Der zusätzliche und anhaltende Kostenaufwand (Infrastruktur, Personal, Energie) vermindert die Wirtschaftlichkeit und damit auch die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.	
Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	**(-)**
Die Anbindung an den bestehenden Sägewerksbetrieb erfolgt über die Relation L182 – Ortsdurchfahrt Rötenbach - K4992 mit ca. 4 km Entfernung oder alternativ über die Relation L182 – B31 – L170 – Ortsdurchfahrt Löffingen – K4992 mit ca. 8 km Entfernung. Beide Anbindungen sind für den notwendigen LkW-Pendelverkehr aufgrund der Verkehrsbelastungen und Engestellen im Bereich der Ortsdurchfahrten ungeeignet. Selbst bei 4 km Distanz ist von einem hohen Verkehrsaufwand des zusätzlichen Pendelverkehrs auszugehen. Infolgedessen sind erhebliche Umweltbelastungen zu erwarten.	

3.3.3 Löffingen Ost „GE an der B31“



Flächengröße und Topographie	**(o)**
Der Standort grenzt an das Gewerbegebiet an der B31 und ist räumlich begrenzt durch die B31, den geplanten Solarpark und durch Ausgleichsflächen des Gewerbegebiets. Gleichzeitige wird die Fläche durch im FNP durch eine geplante Straßentrasse stark zerschnitten. Das Flächenpotenzial des Standortes ist dadurch stark eingeschränkt. Das hängige Gelände führt zu Einschränkungen, die jedoch planerisch durch Terrassierung bewältigt werden können.	
Städtebau / Immissionen	**(+)**
Die spornartige Siedlungsentwicklung nach Osten führt gegenüber einer kompakten Siedlungsentwicklung zu unerwünschten Zersiedlungseffekten. Die Nachbarschaft zur Bundesstraße und zur gewerblichen Nutzung ist hinsichtlich des Immissionsschutzes positiv zu bewerten.	
Verkehrsanbindung an die B31	**(o)**
Die Anbindung des Standorts an die B31 erfolgt über den Anschluss Löffingen, der südlich der Bundesstraße unmittelbar an Wohnlagen angrenzt. Durch den stark zunehmenden LkW-Verkehr in diesem Bereich sind Beeinträchtigungen für die Anwohner zu erwarten. Die Anbindung über das Gewerbegebiet (Studerstraße oder Gerwigstraße) ist machbar, führt aber zu Beeinträchtigungen der überwiegend kleinteiligen Gewerbestruktur mit Kundenverkehr.	
Forst- und Landwirtschaft	**(-)**
An diesem Standort sind v.a. landwirtschaftliche Flächen betroffen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächen werden wertvolle Ertragsflächen für Voll- und Nebenerwerbslandwirte darstellen. Durch die Beanspruchung grundsätzlich wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsflächen sind erhebliche Einbußen für Voll- und Nebenerwerbslandwirte zu erwarten. Die Beanspruchung ist städtebaulich abzuwägen. Waldflächen sind an diesem Standort nur in geringem Umfang betroffen, sodass ein geringerer Aufwand bei der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu erwarten ist.	
Umweltbelange	**(0)**
Die Fläche befindet sich im Offenland und ist weithin sichtbar. Sie liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Im nördlichen Bereich kommen Natura 2000-Flächen vor. Für das wertvolle Orts- und Landschaftsbild der offenen und durch Feldgehölze strukturierten Kulturlandschaft sind bei einer Inanspruchnahme aufgrund der Fernwirkung hohe Beeinträchtigungen zu erwarten. An dem Standort und in räumlicher Nähe sind zudem Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. § 30 Biotope, FFH-Mähwiesen) vorhanden. Auch Biotopverbundflächen trockener Standorte sind auf den Flächen ausgewiesen. Wasserschutz- oder Quellengebiete sind gemäß der LUBW nicht ausgewiesen. Aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung entfaltet der Standort für den Arten- und Biotopschutz eine mittlere bis ggf. hohe Bedeutung. Dem Standort kommt mit den überwiegenden Offenlandflächen eine mittlere klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. An diesem Standort sind Böden von geringer bis hoher Bedeutung gemäß den Informationen der LGRB betroffen. Informationen bzgl. dem Vorkommen eines erhaltenswertes archäologischen Bodendenkmals liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.	
Wirtschaftlichkeit	**(-)**
Aufgrund der Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung (Insellösung) werden Lkw-Transporte innerhalb der Wertschöpfungskette erforderlich. Durch einen Pendelverkehr muss der ständige Holztransport zwischen beiden Werksarealen sichergestellt werden. Dies betrifft auch die unverdichteten Reststoffe (Späne) der Weiterverarbeitung, die zurück zum Pelletwerk in Rötenbach transportiert werden müssen. Dies erfordert zusätzliche Investitionen in die Verladeinfrastruktur beider Werke und in die gemeinsame Fahrzeugflotte. Neben dem erhöhten Personalaufwand für die Verladung und den Lkw-Verkehr erhöht sich der Personalaufwand auch im Bereich des Betriebshofs mit Werkstätten und der Verwaltung. Durch den zusätzlichen Betriebsaufwand wird der Produktionsprozess insgesamt stark eingeschränkt und die Störanfälligkeit erhöht. Der zusätzliche und anhaltende Kostenaufwand (Infrastruktur, Personal, Energie) vermindert die Wirtschaftlichkeit und damit auch die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.	
Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	**(-)**
Die Anbindung an den bestehenden Sägewerksbetrieb erfolgt über die Relation L182 - B31 – Dittishauser Straße und durch das Gewerbegebiet mit einer Entfernung von ca. 7,5 km. Aufgrund der großen Distanz ist von einem hohen Verkehrsaufwand des zusätzlichen Pendelverkehrs auszugehen. Infolgedessen sind erhebliche Umweltbelastungen zu erwarten.	

3.3.4 Unadingen „Langenacker“

Flächengröße und Topographie	**(o)**
Der Standort setzt den Bahnhofsbereich mit gewerblichen Nutzungen und Wohnlagen nach Westen fort und bietet ein ausreichend großes Flächenpotenzial. Das hängige Gelände führt zu Einschränkungen, die jedoch planerisch durch Terrassierung bewältigt werden können.	
Städtebau / Immissionen	**(-)**
Die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und zur Bahnlinie ist positiv zu bewerten. Die Dimension des Holzwerks steht in einer ungünstigen Relation zur Größe des angrenzenden Ortsteils und zur Kleinteiligkeit der vorhandenen Nachbarschaft. Die Nähe zur Bahnlinie bietet Synergieeffekte für Berufspendler und die Option einer Bahnverladung. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Wohnlagen sind jedoch gerade im Nahbereich der Bahnstation Nutzungskonflikte zu erwarten.	
Verkehrsanbindung an die B31	**(-)**
Die Anbindung des Standorts an die B31 erfolgt über die Bahnquerung südlich der Bahnstation und über die Ortsdurchfahrt, wodurch die Verkehrsbelastungen durch den Lkw-Verkehr für den gesamten Ortsteil deutlich zunehmen werden.	
Forst- und Landwirtschaft	**(-)**
An diesem Standort sind v.a. landwirtschaftliche Flächen betroffen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächen werden wertvolle Ertragsflächen für Voll- und Nebenerwerbslandwirte darstellen. Durch die Beanspruchung grundsätzlich wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsflächen sind erhebliche Einbußen für Vollerwerbslandwirte zu erwarten. Die Beanspruchung ist städtebaulich abzuwägen. Waldflächen sind an diesem Standort nur in geringem Umfang betroffen, sodass ein geringerer Aufwand bei der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu erwarten ist.	
Umweltbelange	**(o)**
Die Fläche befindet sich im Offenland und ist weithin sichtbar. Sie liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet und auch nicht innerhalb von NSG oder Natura 2000-Flächen. Für das wertvolle Orts- und Landschaftsbild der offenen Kulturlandschaft sind bei einer Inanspruchnahme aufgrund der Fernwirkung hohe Beeinträchtigungen zu erwarten. An dem Standort und in räumlicher Nähe sind zudem Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. § 30 Biotope, FFH-Mähwiesen) vorhanden. Auch Biotopverbundflächen trockener und mittlerer Standorte sind auf den Flächen ausgewiesen. Wasserschutz- oder Quellengebiete sind gemäß der LUBW nicht ausgewiesen. Aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung entfaltet der Standort für den Arten- und Biotopschutz eine mittlere bis ggf. hohe Bedeutung. Dem Standort kommt mit den überwiegenden Offenlandflächen eine mittlere klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. An diesem Standort sind Böden von mittlerer bis hoher Bewertung gemäß den Informationen der LGRB betroffen. Informationen bzgl. dem Vorkommen eines erhaltenswertes archäologischen Bodendenkmals liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.	
Wirtschaftlichkeit	**(-)**
Aufgrund der Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung (Insellösung) werden Lkw-Transporte innerhalb der Wertschöpfungskette erforderlich. Durch einen Pendelverkehr muss der ständige Holztransport zwischen beiden Werksarealen sichergestellt werden. Dies betrifft auch die unverdichteten Reststoffe (Späne) der Weiterverarbeitung, die zurück zum Pelletwerk in Rötenbach transportiert werden müssen. Dies erfordert zusätzliche Investitionen in die Verladeinfrastruktur beider Werke und in die gemeinsame Fahrzeugflotte. Neben dem erhöhten Personalaufwand für die Verladung und den Lkw-Verkehr erhöht sich der Personalaufwand auch im Bereich des Betriebshofs mit Werkstätten und der Verwaltung. Durch den zusätzlichen Betriebsaufwand wird der Produktionsprozess insgesamt stark eingeschränkt und die Störanfälligkeit erhöht. Der zusätzliche und anhaltende Kostenaufwand (Infrastruktur, Personal, Energie) vermindert die Wirtschaftlichkeit und damit auch die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.	
Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	**(-)**
Die Anbindung an den bestehenden Sägewerksbetrieb erfolgt über die Relation L182 - B31 - K4972 und über die vorhandene Bahnquerung südlich der Bahnstation mit einer Entfernung von ca. 11,5 km. Eine Anbindung über die K4992 kommt aufgrund der Ortsdurchfahrten nicht in Betracht. Aufgrund der großen Distanz ist von einem sehr hohen Verkehrsaufwand des zusätzlichen Pendelverkehrs auszugehen. Infolgedessen sind erhebliche Umweltbelastungen zu erwarten.	

3.4 Fazit

Kriterium / Standort	Rötenbach „Auf der Schanz“	Löffingen West „Auf der Breiten“	Löffingen Ost „GE an der B31“	Unadingen „Langen-acker“
Flächengröße & Topographie	**o**	**+**	**o**	**o**
Städtebau / Immissionen	**+**	**-**	**+**	**-**
Verkehrsanbindung an die B31	**+**	**-**	**o**	**-**
Forst- und Landwirtschaft	**-**	**-**	**-**	**-**
Umweltbelange	**o**	**o**	**o**	**o**
Wirtschaftlichkeit	**+**	**-**	**-**	**-**
Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	**+**	**-**	**-**	**-**
Gesamtbewertung	**weitgehend** geeignet	**nicht** geeignet	**nicht** geeignet	**nicht** geeignet

+ weitgehend geeignet
o bedingt geeignet
- nicht geeignet

Die Erweiterung des Standorts Rötenbach erweist sich unter Berücksichtigung ALLER Belange als beste Lösung. Die Topographie ist bewegt, durch Geländeanpassungen können nutzbare Erweiterungsflächen geschaffen werden. Angrenzend an das ca. 15 ha große Betriebsgelände sind im Flächennutzungsplan bereits rund 7,5 ha für die gewerbliche Entwicklung dargestellt. Die Flächeninanspruchnahme kann aufgrund von Synergieeffekten minimiert werden.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Integration innerhalb des Waldes positiv zu bewerten. Denn dadurch wird das Werk trotz der großen Erweiterung aus der näheren und weiteren Umgebung kaum wahrnehmbar sein. Die Ansiedlung der Weiterverarbeitung in der Nachbarschaft zu den bestehenden Lärmquellen (Straße und Sägewerk) erweist sich im Sinne des allgemeinen Immissionsschutzes (Lärm zu Lärm) als vorteilhaft.

Der Standort ist über die L182 bereits auf kurzem Weg an die B31 angebunden. Durch den geplanten Vollanschluss in diesem Bereich wird die Erreichbarkeit zukünftig verbessert. Zum Schutz der Wohnbevölkerung wäre eine weitere Zufahrt für den Rundholzverkehr weiter westlich erstrebenswert.

Während an allen Standorten im Offenland in großem Umfang wertvolle Ertragsflächen verloren gehen würden, sind am Standort Rötenbach keine existenziellen Verluste für die Landwirtschaft zu erwarten. Die großen Waldverluste werden angesichts der weiterhin waldreichen Gegend und zugunsten des Holzwerks, das im weiteren Sinne der Waldwirtschaft dient, als weniger gravierend eingestuft. Hierbei wird berücksichtigt, dass am Erhalt der verbliebenen Vollerwerbslandwirte innerhalb der waldreichen Gegend ein besonders hohes Interesse besteht.

Alle Standorte sind von Schutzgebieten umgeben und weisen insgesamt hohe naturräumliche Restriktionen auf. Bei den drei Standorten in Löffingen / Unadingen sind verstärkt landwirtschaftliche Offenlandflächen betroffen, während beim Standort Rötenbach überwiegend Waldflächen betroffen sind. Die hohen naturräumlichen Restriktionen am Standort Rötenbach werden erkannt und auf der Grundlage der erfolgten Vorprüfungen und Abstimmungen mit den Behörden als überwindbare Hürden eingestuft.

Im Falle einer Trennung von Sägewerk und Weiterverarbeitung (Insellösung) werden Lkw-Transporte innerhalb der Wertschöpfungskette und hierfür auch zusätzliche Logistikflächen erforderlich. Dies erfordert zusätzliche Investitionen in die Fahrzeugflotte und in die deutlich aufwändigere Infrastruktur beider Werke. Mit zunehmender Distanz erhöhen sich der Personal- und Verkehrsaufwand des Pendelverkehrs zwischen den Werksarealen und damit auch der Umfang der Betriebseinschränkungen und der zusätzlichen Umweltbelastungen. Der zusätzliche und anhaltende Kostenaufwand für Infrastruktur, Personal und Energie vermindert die Wirtschaftlichkeit eines isolierten Ergänzungsstandorts erheblich.

Die Verkehrsprognose zeigt (vgl. Produktionsentwicklung und Verkehrsentwicklung ante Rötenbach, ante-holz GmbH, 05/2024), dass im Falle einer Insellösung am Standort Rötenbach der Verkehr von 98 auf 122 Lkw pro Tag (122 Anfahrten und 122 Abfahrten) also um 24 Lkw (ca. 24,5%) zunehmen wird. Zudem werden am Standort der Weiterverarbeitung täglich rund 34 Lkw mit Sägeware (kd gelattet) ankommen, ca. 17 Lkw Fertigware (Hobelware und Leimholz) abfahren und 6 Lkw Reststoffe (Holbelspäne und Kappholz) zum Pelletwerk abfahren. Wenn das Pelletwerk an einem dritten Standort liegt, dann sind dort ca. 32 Lkw-Zulieferungen pro Tag und ca. 19 Lkw-Pellettransporte zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung sind dies zusätzlich 130 Lkw-Verladungen pro Tag, die sowohl die ökologische als auch die ökonomische Bilanz verschlechtern. Das Verkehrsaufkommen würde sich dadurch mindestens verdoppeln.

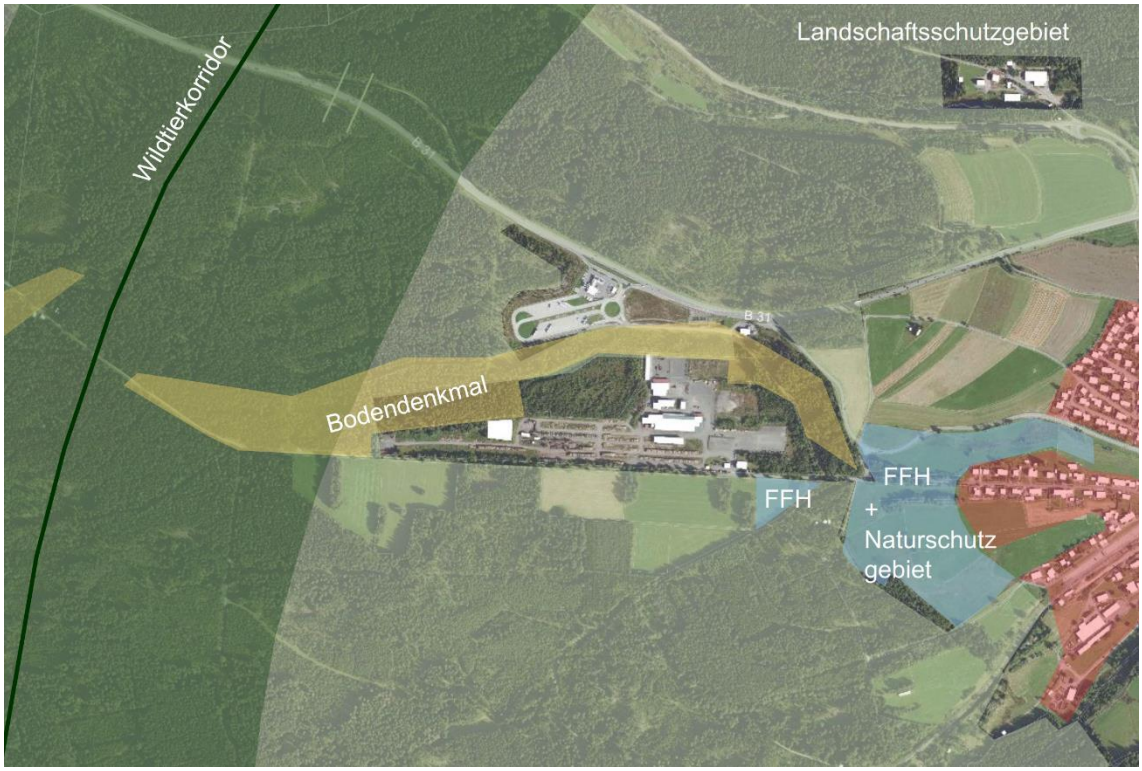
Auch die Flächeninanspruchnahme steigt bei einer räumlichen Trennung der Betriebsprozesse. Denn an jedem Standort werden Flächen für die Verladung und Infrastrukturflächen für Verwaltung, Werkstätten, Lager, Erschließung und Stellplätze benötigt. Hierfür wurden in Rötenbach 7,1 ha angesetzt. An jedem Ergänzungsstandort müssen ähnliche Flächenumfänge erschlossen werden.

Bei einer Erweiterung des bestehenden Standorts zu einem integrierten Holzwerk kann der Holztransport innerhalb der Wertschöpfungskette auf kurzem Weg über Förderbänder erfolgen. Ein hoher Automatisierungsgrad ermöglicht effiziente Betriebsprozesse und Personaleinsparungen. Neben der einhergehenden Flächeneinsparung können auch Verkehre und Umweltbelastungen minimiert und der Energieverbrauch reduziert werden. Die guten Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Betrieb gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung und verbessern die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber der Entwicklung an einem Ergänzungsstandort.

Insgesamt überwiegen die Vorzüge einer Erweiterung des bestehenden Sägewerks gegenüber den Insellösungen, auch wenn dort hohe Anforderungen an die Planung gestellt werden.

4 ERWEITERUNGSOPTIONEN - STANDORT RÖTENBACH

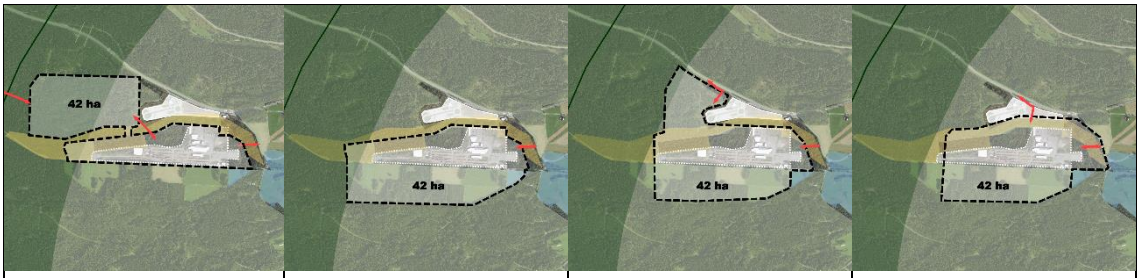
4.1 Variantenauswahl



Übersicht Randbedingungen Standort Rötenbach (Quelle: LUBW + eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Der Standort des bestehenden Sägewerks in Rötenbach ist durch die Bundesstraße im Norden begrenzt, im Westen stellt der Wildtierkorridor (Artenschutz) einen limitierenden Faktor dar und einer Entwicklung nach Osten sind aufgrund der schutzwürdigen Wohnlagen von Rötenbach (durch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm) Grenzen gesetzt. Neben den genannten Randbedingungen sind insbesondere das angrenzende FFH-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet und das archäologische Bodendenkmal sowie vorhandene Biotope und Ausgleichsflächen als naturräumliche Restriktionen zu berücksichtigen.

Als Planungsalternativen wurden unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen vier planerisch sinnvolle Möglichkeiten der Standorterweiterung entwickelt. Die Flächenverfügbarkeit wurde im Vorfeld der Planung geprüft. Sie kann für alle vier Varianten hergestellt werden und spielt daher für die Bewertung der Varianten keine Rolle. Der Flächenumgriff der Varianten beläuft sich jeweils auf insgesamt ca. 42 ha, worin das bereits bestehende Sägewerk mit 15 ha Betriebsgröße und Anpassungsspielräume enthalten sind.



Variante West	Variante Süd	Variante Nord-Süd	Variante Ost

4.2 Auswahlkriterien

4.2.1 Räumliche Anordnung / Städtebau

Die städtebauliche Anordnung und Gliederung der Betriebseinheiten ist in Bezug auf Zersiedelungseffekte, Flächenverbrauch und hinsichtlich des Einfügens in den städtebaulich-landschaftlichen Kontext zu bewerten.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen mit rund 5% Gefälle an. Für einen sicheren Betrieb ist ein weitgehend ebenes Gelände erforderlich. Es ist zu klären, wie mit möglichst geringen Bodeneingriffen z. B. durch Terrassierungen für die jeweiligen Betriebseinheiten ein geeignetes Gelände hergestellt und erschlossen werden kann.

4.2.2 Nutzungskonflikt Wohnen (Lärm)

Die schutzwürdigen Wohnlagen von Rötenbach befinden sich in 400 m Abstand zum heutigen Sägewerk. Weitere schutzwürdige Nutzungen befinden sich im Bereich der Tank- und Rastanlage. Das im Bebauungsplan für ein Hotel festgesetzte Sondergebiet kann zur Konfliktbewältigung in eine Bebauungsplanänderung einbezogen werden.

Im Bestand sind die Trocknungsanlagen die Hauptlärmquelle. Sie sollen durch neue leisere Anlagen ersetzt werden.

Die lauteste Betriebseinheit ist der Rundholzplatz mit dem 400 m langen Sortierstrang. Lärm entsteht insbesondere durch die vom Sortierstrang fallenden Stämme. Ein aktiver Schallschutz ist in diesem Bereich durch Lärmschutzwälle möglich, entfaltet aber hinsichtlich der Fernwirkung nur einen geringen Nutzen. Die Schallabstrahlung der übrigen Betriebseinheiten kann durch Einhausung und Abschirmung wirksam minimiert werden.

Der Lärmkonflikt mit den schutzwürdigen Wohnlagen von Rötenbach schränkt die Entwicklung nach Osten ein. Maßgeblich sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die Lärmauswirkungen der Planung sind frühzeitig zu untersuchen und bei der Standortauswahl sowie bei der Betriebskonfiguration zu berücksichtigen.

4.2.3 Nutzungskonflikt Wildtierkorridor/Artenschutz

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen oder die Funktionsbeeinträchtigung eines international bedeutsamen Wildtierkorridors stellen mit hoher Wahrscheinlichkeit unüberwindbare Hindernisse für die Planung dar. Vor diesem Hintergrund spielt der internationale Wildtierkorridor westlich des Sägewerks in Verbindung mit der geplanten Grünbrücke über die B31 eine große Rolle bei der Beurteilung der Varianten. Auch das Vorkommen und die potenzielle Betroffenheit geschützter Arten sind bei der Variantenprüfung zu berücksichtigen.

4.2.4 Forst- und Landwirtschaft

Bei der Beurteilung der ausgewählten Varianten ist die Inanspruchnahme von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen zu prüfen. Dabei sind die Flächen auch im Hinblick auf die Bedeutung für die Forst- und Landwirtschaft zu betrachten sowie bezüglich der Minimierung des Flächenverbrauchs. Für die Inanspruchnahme von Wald sind im zukünftigen Verfahren noch die forstrechtlichen Ausgleichsbelange zu berücksichtigen.

4.2.5 Landschaftsschutz (LSG)

Bei der Beurteilung der ausgewählten Varianten ist die Inanspruchnahme von Schutzgebieten und hier explizit von Landschaftsschutzgebieten zu prüfen.

Dabei sind die Flächen auch im Hinblick auf die Bedeutung für das Landschaftsschutzgebiet zu betrachten sowie bezüglich der Minimierung des Flächenverbrauchs. Bei größeren Flächeninanspruchnahmen ist ein LSG-Änderungsverfahren nötig.

4.2.6 Umwelt- und Naturschutz (Schutzgüter)

Bei der Beurteilung der ausgewählten Varianten sind die verschiedenen umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange (Schutzgüter) zu betrachten. Neben dem Schutzgut Boden sind die Belange des Arten- und Biotopschutz, Wasser, Klimaschutz, Landschaftsbild und Erholungsfunktion sowie Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) zu betrachten. Dabei sind insbesondere die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Flächen mit Schutzfunktion (z.B. LSG, Natura 2000 Gebiet, FFH-Mähwiesen, geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, WSG, Denkmalschutz) oder Flächen, die von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind, zu vermeiden.

4.2.7 Wirtschaftlichkeit

Bei einem Vergleich der Varianten sind auch die Auswirkungen für das Unternehmen insbesondere in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung zu prüfen. Hierbei spielen neben dem Erschließungsaufwand auch die notwendigen Investitionen in die Werksinfrastrukur und auch die Anforderungen an einen effizienten und sicheren Betriebsablauf eine große Rolle. Die Anordnung und Gliederung der Betriebseinheiten sind hinsichtlich einer funktionalen Zuordnung zu bewerten. Für einen ressourcenschonenden und verträglichen Betriebsablauf sind kurze Wege von Bedeutung.

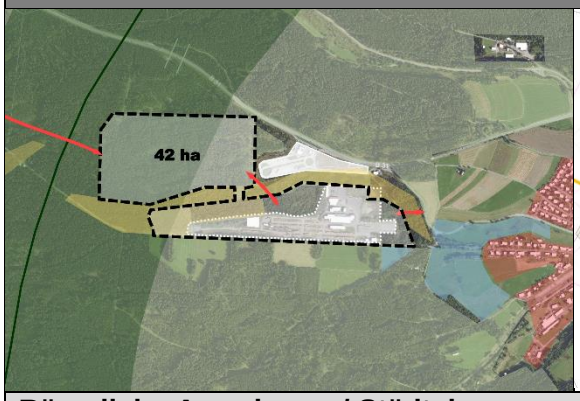
4.3 Bewertung der Varianten

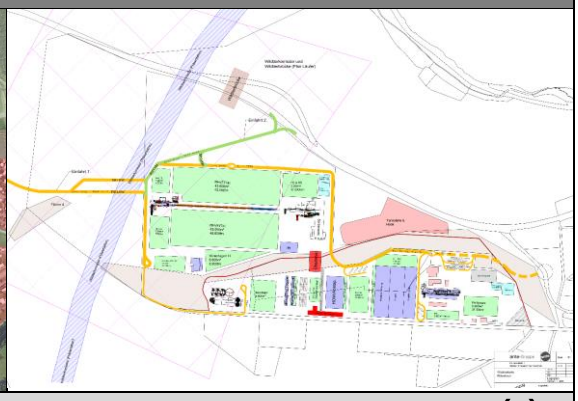
Die Varianten werden in Steckbriefen dargestellt und anhand des vorab festgelegten Kriterienkatalogs bewertet. Die Bewertung der Varianten erfolgt entsprechend einem dreistufigen System:

+	weitgehend geeignet
o	bedingt geeignet
-	nicht geeignet

Bei der Bewertung der Varianten wird die Konfliktlage zu einzelnen Kriterien zusätzlich als „nicht überwindbar“ oder „überwindbar“ eingeschätzt. Varianten mit unüberwindbaren Konflikten kommen für eine weitere Planung nicht in Betracht. Dies wird im Ergebnis der Steckbriefe und auch in der Gesamtschau des Variantenvergleichs (siehe 4.4 Fazit) berücksichtigt.

4.3.1 Variante West





Räumliche Anordnung / Städtebau	**(o)**

Das Gelände ist von großen Höhenunterschieden betroffen. Die topographischen Verhältnisse erfordern starke Terrassierung, um ebene Betriebsflächen herzustellen. Der Schutz des Bodendenkmals bedingt zusätzliche Wegstrecken und erhöht den Grad der Zersiedelung. Es entsteht eine starke räumliche Trennung zwischen den beiden Betriebsflächen. Der Waldsaum im Norden und Osten bietet einen Sichtschutz.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Nutzungskonflikt Wohnen (o)

Eine Entwicklung in Richtung der Wohnlagen wird vermieden. Der lärmintensive Rundholzsortierstrang wird im Westen in großer Distanz zu den schutzwürdigen Wohnlagen von Rötenbach platziert. Die Verträglichkeit mit den östlich des Sägewerks liegenden Wohnlagen des Ortsteils Rötenbach wurde schallgutachterlich durch das Büro IBAS geprüft. Die Variante West ist für den sensiblen Ortsbereich von Rötenbach aus schalltechnischer Sicht als „günstig“ einzuschätzen. Die zulässige Hotelnutzung im Bereich der Tank- und Rastanlage steht im Konflikt mit der lärmintensiven Rundholzanlage.

geringer Konflikt

Nutzungskonflikt Wildtierkorridor / Artenschutz (-)

Der Wildtierkorridor wird in einem großem Flächenumfang (überschlägig ca. 18 ha) tangiert bzw. räumlich in Anspruch genommen. Mit einer direkten Flächeninanspruchnahme in dieser Größenordnung wäre der Nachweis, dass der Wildtierkorridor uneingeschränkt funktionsfähig bleibt, nicht zu erbringen. **hoher, nicht überwindbarer Konflikt**

Es ist mit einem sehr hohen Aufwand bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Ableitung entsprechend aufwendiger Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) sind zu beachten. Der Aufwand für die artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen läge aber voraussichtlich nochmal deutlich über dem Aufwand, der bei den weiteren Varianten betrieben werden muss.

hoher, wenn auch ggf. überwindbarer Konflikt

Forst- und Landwirtschaft (o)

Die im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft ohnehin schon gering verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Abgrenzung der Variante West nicht in Anspruch genommen. Es sind jedoch Waldflächen in einem großem Flächenumfang (überschlägig ca. 27 ha) betroffen. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich überwiegend um höherwertigere Fichten-Tannen-Waldbestände und Sukzessionswälder aus Laub- und Nadelbäumen. Bei der Variante West ist mit einem sehr hohen Aufwand im Hinblick auf den zukünftigen Antrag auf Waldumwandlung und der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu rechnen. Eine Betroffenheit einzelner Landwirte nicht auszuschließen. Die Waldflächen sind überwiegend im Eigentum der Gemeinde, so dass Auswirkungen auf private Forstbetriebe nicht zu erwarten sind. Durch den Schutz des Bodendenkmals verbleibt ein schmaler Waldstreifen mit eingeschränkten Waldfunktionen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen zum Waldstreifen schränken die Nutzung auf beiden Seiten ein.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Landschaftsschutz (o)

Die Variante liegt überschlägig mit ca. 23 ha innerhalb des LSG „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ (Nr. 3.15.019). Die Eingriffe in das LSG liegen mit ca. 23 ha im Vergleich zu den anderen Varianten im mittleren Bereich, allerdings ergeben sich aufgrund der geringen Flächenunterschiede zu den weiteren Varianten keine entscheidungserheblichen Vor- oder Nachteile. Für diese Variante wird eine LSG-Änderung notwendig.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Umwelt- und Naturschutz (o)

In räumlicher Nähe sind Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. Natura 2000, LSG, NSG oder § 30 Biotope) vorhanden und z.T. betroffen. V.a. die Flächen außerhalb des Sägewerkbetriebs sind aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Artenschutzrechtliche Konflikte sind gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand: Februar 2024) unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Vermeidung und Minimierung sowie ggf. Ausgleich) lösbar und zu beachten. Das Landschaftsbild/Erholung ist durch die nördlich angrenzende B31, das Holzwerk und die im Südschwarzwald typische Mischung aus Grünland bzw. landwirtschaftlichen Flächen und weitläufigen Wald- und Gehölzflächen geprägt. Durch das bestehende Sägewerk, die B 31 und die Tank- und Rastanlage bestehen jedoch auch Vorbelastungen. Zwischen der Tank- und Rastanlage befindet sich ein erhaltenswertes archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich um ein Hindernis, das im Rahmen der Planung überwunden werden kann. An diesem Standort sind Böden von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung gemäß den Informationen der LGRB betroffen. Dem Standort kommt v.a. aufgrund den überwiegenden Waldflächen insgesamt eine hohe bis sehr hohe klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. Weiterhin kommt der Entwicklungsvariante aufgrund hoher jährlicher Niederschlagsmengen und der hydrogeologischen Einheit eine insgesamt mittlere Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung zu.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Wirtschaftlichkeit (o)

Die Trennung in zwei Teilflächen und die Anbindung über einen schlanken Verbindungskorridor schränken die Spielräume für eine optimierte Anordnung der Betriebseinheiten stark ein. Um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten, werden zusätzlich Querungen und Eingriffe in das Bodendenkmal erforderlich. Zur konfliktfreien Rundholzanlieferung wäre ein Anschluss an die vorhandene Anschlussstelle der B31 über den Schanzweg anzustreben. Diese Verkehrsanbindung steht in Konflikt mit der denkmalgeschützten Schanzanlage im Westen und dem Wildtierkorridor. Alternativ wäre eine direkte Anbindung nördlich der Rundholzsortierung an die B31 anzustreben.

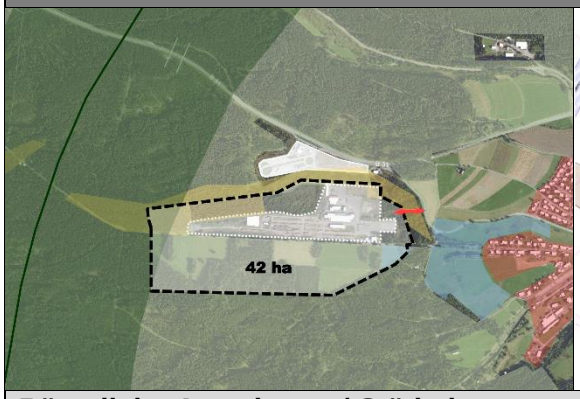
hoher, aber überwindbarer Konflikt

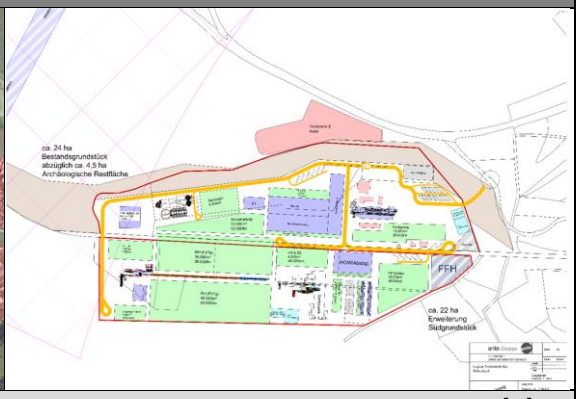
Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt eignet sich die Variante West zunächst weitgehend aufgrund der räumlichen Lage, z.T. auch aus städtebaulicher Sicht und vor allem auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Wohnlagen des Ortsteils Rötenbach. Zudem werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert. Nur als bedingt geeignet für die Entwicklung der Fläche präsentiert sich die Situation bzgl. der Flächeninanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Auch die hohe Flächeninanspruchnahme von Waldflächen erscheint grundsätzlich kritisch. Im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors und die diesbezüglich zu erwartende hohe Flächeninanspruchnahme und die Verlärmung von großen Flächen im Wildtierkorridor ist die Variante West hingegen als „nicht geeignet“ einzustufen. Da ein nicht überwindbarer Konflikt identifiziert werden kann, wird der Standort der Variante West insgesamt als nichtgeeignet eingestuft.

Entwicklungsvariante nicht geeignet (-)

4.3.2 Variante Süd





Räumliche Anordnung / Städtebau (o)

In Richtung Südosten fällt das Gelände sehr stark ab. Der 400 m lange Rundholzsortierstrang erfordert in dieser Variante immense Geländeaufschüttungen und Abgrabungen, um die erforderliche Terrassierung herzustellen. Die Fläche ermöglicht eine kompakte Gebietsentwicklung am Bestand mit geringem Zersiedelungseffekt. Das Bodendenkmal bleibt größtenteils erhalten. Der Waldstreifen in diesem Bereich bietet einen Sichtschutz im Norden und Osten.

überwindbarer Konflikt

Nutzungskonflikt Wohnen (-)

Der lärmintensive Rundholzsortierstrang muss in Ost-West-Richtung platziert werden und rückt damit näher an die schutzwürdigen Wohnlagen von Rötenbach. Die Verträglichkeit mit den östlich des Sägewerks liegenden Wohnlagen des Ortsteils Rötenbach wurde schallgutachterlich durch das Büro IBAS geprüft. Die Variante Süd ist für den sensiblen Ortsbereich von Rötenbach aus schalltechnischer Sicht als „sehr ungünstig“ einzuschätzen. Ein Betrieb des Werks insbesondere zur Nachtzeit wäre mit dieser Variante nicht möglich, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden. Die zulässige Hotelnutzung im Bereich der Tank- und Rastanlage steht im Konflikt mit der lärmintensiven Rundholzanlage.

hoher, nicht überwindbarer Konflikt

Nutzungskonflikt Wildtierkorridor / Artenschutz (o)

Der Wildtierkorridor wird nur in geringfügigem Umfang (überschlägig ca. 2 ha) tangiert. Aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Wildtierkorridor und dessen Funktionsfähigkeit zu erwarten. Bezugnehmend auf die für die aktuelle Vorzugsvariante (vgl. Kapitel 6) vorliegende Einschätzung zum Wildtierkorridor von KIfL (2024) sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Beunruhigungseffekte bei Einhaltung von Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Es ist mit einem hohen Aufwand bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Ableitung entsprechend aufwendiger Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) sind zu beachten. Zusammenfassend kommt die bereits vorliegende Zwischenbewertung (vgl. Kapitel 6) zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG umsetzbar ist. Ein abschließender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgelegt. Dieser Rückschluss kann auch auf die Variante Süd übertragen werden.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Forst- und Landwirtschaft (o)

Waldflächen sind in einem Flächenumfang von überschlägig ca. 16 ha und landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in einem Umfang von überschlägig ca. 11 ha betroffen. Die vorhandenen Grünlandflächen südlich der Schanzstraße gehen weitgehend verloren. Eine Betroffenheit einzelner Landwirte ist zu erwarten. Die Waldflächen sind überwiegend

im Eigentum der Gemeinde, sodass Auswirkungen auf private Forstbetriebe nicht zu erwarten sind. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich sowohl um höherwertigere Fichten-Tannen-Waldbestände und Sukzessionswälder aus Laub- und Nadelbäumen als auch um geringwertigere Mischbestände mit überwiegendem Laubbaumanteil und Fichtenbestand. Die landwirtschaftlich betroffenen Flächen sind lt. Digitaler Flurbilanz der Untergrenz-/Grenzfläche zugeordnet, sie werden aber lt. der Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur Stufe II eingestuft, die im Hochschwarzwald die produktivsten landwirtschaftlichen Flächen darstellen. Aus diesen Gründen ist mit einem hohen Aufwand in Bezug auf den zukünftigen Antrag auf Waldumwandlung und der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu rechnen.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Landschaftsschutz (o)

Überschlägig liegt die Variante mit ca. 23 ha innerhalb des LSG „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ (Nr. 3.15.019). Die Eingriffe in das LSG liegen mit ca. 23 ha im Vergleich zu den anderen Varianten im mittleren Bereich, allerdings ergeben sich aufgrund der geringen Flächenunterschiede zu den weiteren Varianten keine entscheidungserheblichen Vor- oder Nachteile. Für diese Variante wird eine LSG-Änderung notwendig.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Umwelt- und Naturschutz (o)

In räumlicher Nähe sind Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. Natura 2000, LSG, NSG oder § 30 Biotope) vorhanden und z.T. betroffen. V.a. die Flächen außerhalb des Sägewerkbetriebs sind aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand: Februar 2024) sind zu beachten. Das Landschaftsbild/Erholung ist durch die nördlich angrenzende B31, das Holzwerk und die im Südschwarzwald typische Mischung aus Grünland bzw. landwirtschaftlichen Flächen und weitläufigen Wald- und Gehölzflächen geprägt. Zwischen der Tank- und Rastanlage befindet sich ein erhaltenswertes archäologisches Bodendenkmal. Bei dieser Standortanordnung würde es größtenteils erhalten bleiben. Gemäß den Informationen der LGRB sind Böden von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung betroffen. Dem Standort kommt aufgrund der betroffenen Wald- und Offenlandflächen eine mittlere bis sehr hohe klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. Weiterhin kommt dem Variantenstandort aufgrund hoher jährlicher Niederschlagsmengen und der hydrogeologischen Einheit eine insgesamt mittlere Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung zu.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Wirtschaftlichkeit (o)

Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich über die Zufahrt im Osten, was die Funktionalität des Betriebsablaufs einschränkt. Eine direkte Abwicklung des Rundholzverkehrs ist nicht möglich. Eine kompakte und effiziente Anordnung der Betriebseinheiten ist möglich. Die innere Erschließung erfolgt auf kurzem Weg, erfordert aber einen immensen Terrassierungsaufwand.

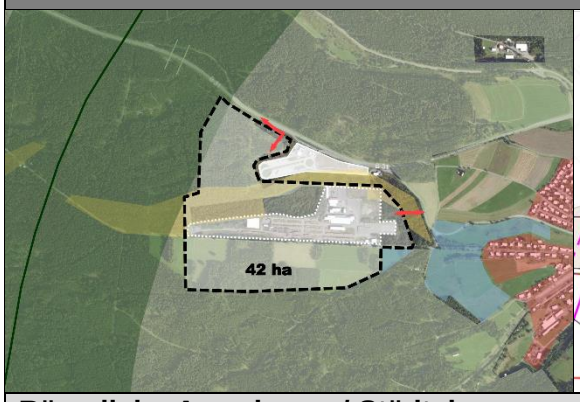
überwindbarer Konflikt

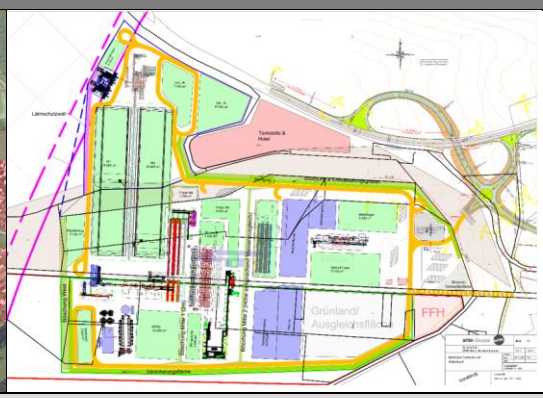
Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt eignet sich die Variante Süd zunächst weitgehend aufgrund der räumlichen Lage und z.T. auch aus städtebaulicher Sicht. Nur als bedingt geeignet für die Entwicklung der Fläche stellt sich Situation der Flächeninanspruchnahme der forst- und landwirtschaftlichen Flächen, des Landschaftsschutzgebiets und der Belange des Arten-, Umwelt- und Naturschutzes sowie den Wildtierkorridor dar. Als nicht geeignet für die Entwicklung der Flächen stellt sich die schalltechnische Einschätzung dar, für die im Hinblick auf die Wohnlagen im Ortsteil Rötenbach ein nicht überwindbarer Konflikt abgeleitet wird. Da ein nicht überwindbarer Konflikt identifiziert werden kann, wird der Standort der Variante Süd insgesamt als nicht geeignet eingestuft.

Entwicklungsvariante nicht geeignet (-)

4.3.3 Variante Nord-Süd





Räumliche Anordnung / Städtebau (+)

Die Entwicklungsfläche rückt an die B31 und an die Tank- und Rastanlage heran, wobei das Bodendenkmal mit Waldstreifen abschnittsweise erhalten bleibt. Der Siedlungskörper entwickelt sich eng am Bestand und weist geringe Zersiedelungseffekt auf. Durch die Nord-Südausrichtung der 400 m langen Rundholzsortierung sind für die Terrassierung geringere Bodeneingriffe zu erwarten als bei einer Ost-Westausrichtung.

kein Konflikt

Nutzungskonflikt Wohnen (o)

Eine Entwicklung in Richtung der Wohnlagen wird vermieden. Der lärmintensive Rundholzsortierstrang an der westlichen Grenze platziert. Die Verträglichkeit mit den östlich des Sägewerks liegenden Wohnlagen des Ortsteils Rötenbach wurde schallgutachterlich durch das Büro IBAS geprüft. Die Variante ist für den sensiblen Ortsbereich von Rötenbach aus schalltechnischer Sicht als „günstig / möglich“ einzuschätzen. Sie stellt hier aus schalltechnischer Sicht einen Kompromiss dar, mit dem die schalltechnischen Belange in Bezug auf den Menschen (Wohnlage) und die Tierwelt (Wildtierkorridor) berücksichtigt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können im Bereich der Wohnlagen von Rötenbach eingehalten werden. Die zulässige Hotelnutzung im Bereich der Tank- und Rastanlage steht im Konflikt mit der lärmintensiven Rundholzanlage.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Nutzungskonflikt Wildtierkorridor / Artenschutz (o)

Der Wildtierkorridor wird in den Randbereichen in einen Flächenumfang von ca. 0,91 ha tangiert. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahmen ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Wildtierkorridor und dessen Funktionsfähigkeit. Bezugnehmend auf die bereits für die aktuelle Vorzugsvariante (vgl. Kapitel 6) vorliegende Einschätzung zum Wildtierkorridor von KIfL (2024) sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Beunruhigungseffekte bei Einhaltung von Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen sind.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Es ist mit einem hohen Aufwand bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Ableitung entsprechend aufwendiger Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) sind zu beachten. Zusammenfassend und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommt die bereits vorliegende Zwischenbewertung zur aktuellen Vorzugsvariante (vgl. Kapitel 6) zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG umsetzbar ist. Ein abschließender, jede betroffene Art berücksichtigender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgelegt. Dieser Rückschluss kann auch auf die Variante Nord-Süd übertragen werden.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Forst- und Landwirtschaft (o)

Es sind überwiegend Waldflächen (Flächenumfang von ca. 25 ha) tangiert. Aber auch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sind, wenn auch in geringerem Umfang (ca. 8,8 ha) betroffen. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich sowohl um höherwertigere Fichten-Tannen-Waldbestände und Sukzessionswälder aus Laub- und Nadelbäumen als auch um geringwertigere Mischbestände mit überwiegendem Laubbaumanteil und Fichtenbestand. Die landwirtschaftlich betroffenen Flächen sind lt. digitaler Flurbilanz der Untergrenz-/Grenzfläche zugeordnet, sie werden aber lt. der Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur Stufe II eingestuft, die im Hochschwarzwald die produktivsten landwirtschaftlichen Flächen darstellen. Es ist mit einem hohen Aufwand bei dem zukünftigen Antrag auf Waldumwandlung und der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu rechnen.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Landschaftsschutz (o)

Die Variante liegt mit ca. 26,3 ha innerhalb des LSG „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ (Nr. 3.15.019). Die Eingriffe in das LSG sind mit ca. 26,3 ha verhältnismäßig hoch, allerdings ergeben sich aufgrund der geringen Flächenunterschiede zu den weiteren Varianten keine entscheidungserheblichen Vor- oder Nachteile. Für diese Variante wird eine LSG-Änderung notwendig.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Umwelt- und Naturschutz (o)

In räumlicher Nähe sind Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. Natura 2000, LSG, NSG oder § 30 Biotope) vorhanden und z.T. betroffen. V.a. die Flächen außerhalb des Sägewerkbetriebs sind aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) werden als bewältigbar eingestuft und sind zu beachten. Das Landschaftsbild/Erholung ist durch die nördlich angrenzende B31, das Holzwerk und die im Südschwarzwald typische Mischung aus Grünland bzw. landwirtschaftlichen Flächen und weitläufigen Wald- und Gehölzflächen geprägt. Zwischen der Tank- und Rastanlage befindet sich ein erhaltenswertes archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich um ein Hindernis, das im Rahmen der Planung überwunden werden kann. Die Böden sind von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung gemäß den Informationen der LGRB betroffen. Dem Standort kommt aufgrund der betroffenen Wald- und Offenlandflächen eine mittlere bis sehr hohe klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. Weiterhin kommt die Entwicklungsvariante aufgrund hoher jährlicher Niederschlagsmengen und der hydrogeologischen Einheit eine insgesamt mittlere Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung zu.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Wirtschaftlichkeit (+)

Die äußere Erschließung erfolgt über die Zufahrt im Osten, zusätzlich wird für die Rundholzanlieferung eine direkte Anbindung an die B31 angestrebt, was die Funktionalität des Betriebsablaufs erhöht. Eine kompakte und effiziente Anordnung der Betriebseinheiten ist möglich. Die innere Erschließung und Terrassierung erfordern einen geringen Aufwand.

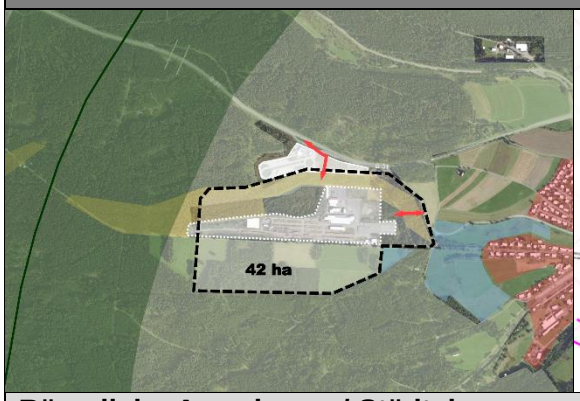
kein Konflikt

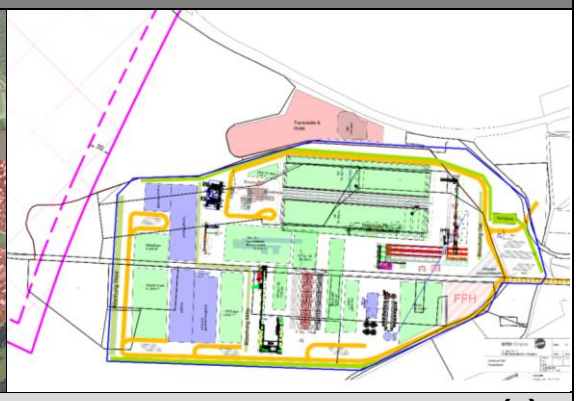
Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt eignet sich die Variante Nord-Süd weitgehend aufgrund der räumlichen Lage, z.T. auch aus städtebaulicher Sicht und vor allem auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Wohnlagen des Ortsteils Rötenbach. Nur als bedingt geeignet für die Entwicklung der Fläche präsentiert sich die Situation bzgl. der Flächeninanspruchnahme des Wildtierkorridors, der forst- und landwirtschaftlichen Belange, des Landschaftsschutzgebiets und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Es ist mit einem hohen Aufwand bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Ableitung entsprechend aufwendiger Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) stuft diese für die Vorzugsvariante (vgl. Kap. 6) als grundsätzlich bewältigbar ein. Dieser Rückschluss kann auch auf die Variante Nord-Süd übertragen werden. Insgesamt wird die Entwicklungsvariante Nord-Süd als bedingt geeignet eingestuft. Es konnte kein hoher, nicht überwindbarer Konflikt identifiziert werden kann.

Entwicklungsvariante bedingt geeignet (o)

4.3.4 Variante Ost





Räumliche Anordnung / Städtebau (o)

In Richtung Südosten fällt das Gelände sehr stark ab. Der 400 m lange Rundholzsortierstrang erfordert in dieser Variante immense Geländeaufschüttungen und Abgrabungen, um die erforderliche Terrassierung herzustellen. Die Siedlungsentwicklung erfolgt eng am Bestand der Tank- und Rastanlage, womit ein kompakter Siedlungskörper mit geringem Zersiedelungseffekt ausgebildet wird. Zum Schutz der Waldflächen im Westen wird der hohe Eingriff in das Bodendenkmal in Kauf genommen und die Waldkulisse als Sichtschutz im Osten aufgegeben. Die gewerbliche Entwicklung rückt näher an die Wohnlagen heran.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Nutzungskonflikt Wohnen (-)

Der lärmintensive Rundholzsortierstrang muss in Ost-West-Richtung im nördlichen Bereich der Anlage platziert werden und rückt damit näher an die schutzwürdigen Wohnlagen von Rötenbach. Der Lärm- und Sichtschutz für die Wohnlagen wird verringert. Die Verträglichkeit mit den östlich des Sägewerks liegenden Wohnlagen des Ortsteils Rötenbach wurde schallgutachterlich durch das Büro IBAS geprüft. Die Variante Ost ist für den sensiblen Ortsbereich von Rötenbach aus schalltechnischer Sicht als „sehr ungünstig“ einzuschätzen. Ein Betrieb des Werks -insbesondere zur Nachtzeit- wäre mit dieser Variante nicht möglich, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden. Die zulässige Hotelnutzung im Bereich der Tank- und Rastanlage steht im Konflikt mit der lärmintensiven Rundholzanlage.

hoher, nicht überwindbarer Konflikt

Nutzungskonflikt Wildtierkorridor / Artenschutz (o)

Die Variante Ost liegt außerhalb des Wildtierkorridors. Somit können bei dieser Variante direkte Flächeninanspruchnahme innerhalb des Wildtierkorridors vermieden werden. Die bereits für die aktuelle Vorzugsvariante (vgl. Kapitel 6) vorliegende Einschätzung zum Wildtierkorridor von KIfL (2024) kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Beunruhigungseffekte bei Einhaltung von Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen sind. Dieser Rückschluss kann auch auf die Variante Ost übertragen werden.

kein Konflikt

Es ist mit einem hohen Aufwand bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Ableitung entsprechend aufwendiger Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand Februar 2024) sind zu beachten. Zusammenfassend und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommt die bereits vorliegende Zwischenbewertung zur aktuellen Vorzugsvariante (vgl. Kapitel 6) zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG umsetzbar ist. Ein abschließender, jede betroffene Art berücksichtigender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Rahmen der Bebauungsplanung vorgelegt. Dieser Rückschluss kann auch auf die Variante Ost übertragen werden.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Forst- und Landwirtschaft (o)

Es sind überwiegend Waldflächen (Flächenumfang von überschlägig ca. 18 ha), aber auch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, wenn auch in etwas geringerem Umfang (ca. 8,8 ha) betroffen. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich sowohl um höherwertigere Fichten-Tannen-Waldbestände und Sukzessionswälder aus Laub- und Nadelbäumen als auch um geringwertigere Mischbestände mit überwiegendem Laubbaumanteil und Fichtenbestand. Zudem kommt den betroffenen Waldflächen östlich des Sägewerks eine abschirmende Funktion zu den Wohnlagen zu und sie übernehmen eine Funktion als Flugroute für Fledermäuse. Die landwirtschaftlich betroffenen Flächen sind lt. digitaler Flurbilanz der Untergrenz-/Grenzfläche zugeordnet, sie werden aber lt. der Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur Stufe II eingestuft, die im Hochschwarzwald die produktivsten landwirtschaftlichen Flächen darstellen. Für den zukünftigen Antrag auf Waldumwandlung und der Darstellung des forstrechtlichen Ausgleichs zu rechnen ist mit einem hohen Aufwand zu rechnen.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Landschaftsschutz (o)

Die Variante Ost liegt überschlägig mit ca. 20 ha innerhalb des LSG „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ (Nr. 3.15.019). Die Eingriffe in das LSG fallen bei dieser Varianten am geringsten aus, entscheidungserhebliche Vorteile lassen sich hierdurch aber nicht ableiten. Für diese Variante ist mit einer LSG-Änderung zu rechnen.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Umwelt- und Naturschutz (o)

In räumlicher Nähe sind Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (z.B. Natura 2000, LSG, NSG oder § 30 Biotope) vorhanden und z.T. betroffen. V.a. die Flächen außerhalb des Sägewerkbetriebs sind aufgrund der Ausstattung und der aktuellen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Artenschutzrechtliche Belange, gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Zwischenbewertung von dem Kölner Büro für Faunistik (Stand: Februar 2024), sind zu beachten. Das Landschaftsbild/Erholung ist durch die nördlich angrenzende Tank- und Rastanlage, das Holzwerk und die im Südschwarzwald typische Mischung aus Grünland bzw. landwirtschaftlichen Flächen und weitläufigen Wald- und Gehölzflächen geprägt. Zwischen der Tank- und Rastanlage befindet sich ein erhaltenswertes archäologisches Bodendenkmal, welches größtenteils verloren gehen würde. Es handelt sich aber um ein Hindernis, das im Rahmen der Planung überwunden werden kann. Gemäß den Informationen der LGRB sind Böden von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung betroffen. Dem Standort kommt aufgrund den betroffenen Wald- und Offenlandflächen eine mittlere bis sehr hohe klimatische und lufthygienische Bedeutung zu. Aufgrund hoher jährlicher Niederschlagsmengen und der hydrogeologischen Einheit liegt eine insgesamt mittlere Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung vor.

hoher, aber überwindbarer Konflikt

Wirtschaftlichkeit (o)

Die äußere Erschließung erfolgt über die Zufahrt im Osten, zusätzlich wird für die Rundholzanlieferung eine direkte Anbindung an die B31 angestrebt, was die Funktionalität des Betriebsablaufs erhöht. Eine kompakte und effiziente Anordnung der Betriebseinheiten ist möglich. Die innere Erschließung erfolgt auf kurzem Weg, erfordert aber einen immensen Terrassierungsaufwand.

geringer Konflikt

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt eignet sich die Variante Ost zunächst weitgehend aufgrund der räumlichen Lage und z.T. auch aus städtebaulicher Sicht. Nur als bedingt geeignet für die Entwicklung der Fläche präsentiert sich die Situation bzgl. der Flächeninanspruchnahme der forst- und landwirtschaftlichen Flächen, des Landschaftsschutzgebiets und der Belange des Arten-, Umwelt- und Naturschutzes sowie in Bezug auf den Wildtierkorridor. Als nicht geeignet für die Entwicklung der Flächen stellt sich die schalltechnische Einschätzung dar, für die im Hinblick auf die Wohnlage im Ortsteil Rötenbach ein nicht überwindbarer Konflikt abgeleitet werden konnte. Da ein nicht überwindbarer Konflikt identifiziert wird, wird der Standort der Variante Ost insgesamt als nicht geeignet eingestuft.

Entwicklungsvariante nicht geeignet (-)

4.4 Fazit

Kriterium / Entwicklungsoption	Variante West	Variante Süd	Nord-Süd	Variante Ost
Räumliche Anordnung / Städtebau	o	o	+	o
Nutzungskonflikt Wohnen (Lärm)	o	-	o	-
Nutzungskonflikt Wildtierkorridor / Artenschutz	-	o	o	o
Forst- und Landwirtschaft	o	o	o	o
Landschaftsschutz (LSG)	o	o	o	o
Umwelt- und Naturschutz (Schutzgüter)	o	o	o	o

Wirtschaftlichkeit	**o**	**o**	**+**	**o**
Gesamtbewertung	**nicht** geeignet K.O.-Kriterium Wildtierkorridor / Artenschutz	**nicht** geeignet K.O.-Kriterium Wohnen / Lärm	**bedingt** geeignet kein K.O.-Kriterium	**nicht** geeignet K.O.-Kriterium Wohnen / Lärm

+ weitgehend geeignet
o bedingt geeignet
- nicht geeignet

Wie der vorstehenden Abbildung entnommen werden kann, entstehen wesentliche Unterschiede in der Bewertung der vier Varianten durch einen erhöhten Aufwand bei Geländeaufschüttungen und Abgrabungen bei den Varianten West, Süd und Ost. Aus diesem Grund sind die vier Varianten bzgl. der räumlichen Anordnung und den städtebaulichen Anforderungen für die potenzielle Weiterverfolgung als weitgehend bzw. bedingt geeignet anzusehen.

Zudem ist im vorstehenden Kapitel dargestellt, dass alle Entwicklungsvarianten mit einer Betroffenheit von z.T. hochwertigen forst- und landwirtschaftlichen Flächen und LSG-Flächen verbunden sind. Die Varianten unterscheiden sich zwar hinsichtlich ihrer jeweiligen konkreten Flächeninanspruchnahme, aber nicht in einem entscheidungsrelevanten Umfang. Das selbige Fazit kann für die umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange gezogen werden, die zukünftig im weiteren Verfahren in einem ähnlichen Umfang weiter bzw. vertieft betrachtet werden müssen.

Eine wesentliche Unterscheidung ist beim Nutzungskonflikt Wohnen (Lärm) zu erkennen. Die Variante Ost und die Variante Süd sind im Hinblick auf die Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte als nicht realisierbar einzustufen. Bei den Varianten West und Nord-Süd können die Grenzwerte hingegen eingehalten werden.

Die Variante West steht in erheblichem Konflikt mit dem Wildtierkorridor und der geplanten Grünbrücke, da die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors im Hinblick auf die sehr hohe Flächeninanspruchnahme voraussichtlich nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die für die optimierte Vorzugsvariante bereits erstellte artenschutzrechtliche Konfliktanalyse mit Bewältigungskonzept sowie die Beurteilung der optimierten Variante im Hinblick auf den Wildtierkorridor kommt zum Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG umsetzbar ist. Diese Einschätzung kann aufgrund der besonderen Gegebenheiten und der nur kleinflächigen Eingriffe in den Wildtierkorridor durch die Varianten Süd und Nord- Süd auf diese Varianten übertragen werden. Die Übertragung greift auch für die Variante Ost, die außerhalb des Wildtierkorridors liegt. Ein abschließender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der jede betroffene Art berücksichtigt, wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zur Offenlage vorgelegt.

Die Prüfung der Erweiterungsoptionen kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Variante Nord-Süd die konfliktärmste Alternative darstellt. Sie bietet damit die beste Grundlage für die weitere Planung. Für diese Variante spricht insbesondere, dass kein K.O.-Kriterium identifiziert werden konnte, dennoch wird sie hinsichtlich fünf betrachteter Auswahlkriterien nur als „bedingt geeignet“ eingestuft. Die Variante Nord-Süd soll insbesondere in diesen Bereichen überarbeitet und auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme weiter optimiert werden. Dabei sind auch die Zielsetzungen der Gemeinde zu berücksichtigen, die sich insbesondere für folgende Punkte ausgesprochen hat:

- Sichtschutz in Richtung Rötenbach / Erhalt des Waldsaums
- Kompakte Anordnung und somit Überplanung des Waldstreifens mit Bodendenkmal

- Zusätzliche Zufahrt Nord für den Rundholzverkehr zum Schutz vor Verkehrsbelastungen auf der Ostseite

5 OPTIMIERUNG: VARIANTE NORD-SÜD

Die Variante Nord-Süd konnte im weiteren Planungsvorgang vertiefend überprüft und optimiert werden. Dabei konnten fortlaufende Fachgutachten und Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden im iterativen Planungsprozess berücksichtigt werden.

5.1 Einbeziehung Hotelfläche

Im Bereich der Tank- und Rastanlage befindet sich eine bislang nicht aufgesiedelte Baufläche für ein Hotel mit Gastronomiebetrieb und Verkaufseinrichtungen. Nach den erfolgten Abstimmungen mit der Eigentümerin kann diese Fläche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Holzwerk und Hotelnutzung in die Überplanung einbezogen werden.

Im Sinne des Flächensparens wird die ca. 1,2 ha große „Hotelfläche“ dem Sägewerk zugeordnet, auch wenn die Zuordnung aufgrund der trennenden Straßenachse mit Einschränkungen für den Sägewerksbetrieb verbunden ist. Die Hotelfläche eignet sich insbesondere für die Verwaltung, Personalräume und als Parkierungsfläche. Eine Anbindung an das Werksareal kann durch eine Fußgängerbrücke erfolgen.

5.2 Reduziertes und kompaktes Werkslayout

Um die Möglichkeiten des Flächensparens auszuschöpfen, wurde die Anordnung der Betriebseinheiten weiter optimiert und der Flächenbedarf jeweils auf ein Minimum reduziert. Das Werkslayout konnte von ca. 42,9 ha auf ca. 40,2 ha verringert werden. Das geänderte Werkslayout bietet keine Reserven für Erweiterungen oder zusätzliche Betriebseinheiten.

Das Werksareal wird eng an die Tank- und Rastanlage angelegt und bildet gemeinsam mit der „Hotelfläche“ eine kompakte Einheit. Die Überplanung des archäologischen Bodendenkmals wurde im Gremium erörtert und unter Berücksichtigung aller Belange als vorzugswürdige Lösung befürwortet. Mit dem Schließen der „Denkmalfuge“ können die Eingriffe in höherwertige Waldflächen und Naturräume sowie Zersiedelungseffekte minimiert und die „Hotelfläche“ dem Werksareal räumlich zugeordnet werden.

5.3 Abgrenzung am Wildtierkorridor

Die Nähe zum Wildtierkorridor und zur geplanten Grünbrücke wurde als Konfliktpotenzial erkannt, umfassend geprüft und im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Die optimierte Planung reicht an den Wildtierkorridor heran, nimmt aber keine Flächen des Wildtierkorridors mehr in Anspruch und schränkt dessen Funktionsfähigkeit auch nicht ein.

Ein weiteres Abrücken zum Schutz des Wildtierkorridors wurde geprüft, musste aber verworfen werden. Denn zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegenüber den Wohngebieten von Rötenbach muss der Rundholzplatz mit dem 400 m langen Sortierstrang am westlichen Gebietsrand in Nord-Südausrichtung platziert werden. Dies belegt die schalltechnische Untersuchung zur Variantenprüfung. Ein Abrücken von der Grenze des Korridors um 50-100 m wäre in schalltechnischer Hinsicht eine denkbare Lösung, allerdings ist eine solche Verschiebung der Anlage in Richtung Osten aufgrund der Tank- und Rastanlage, die hier einen Zwangspunkt darstellt, nicht möglich. Deshalb kommt für die Platzierung des Rundholzplatzes nur eine Nord-Südausrichtung zwischen dem Wildtierkorridor und der Tank- und Rastanlage in Frage.

5.4 Optimierung Schanzweg

Der Schanzweg verläuft derzeit am südlichen Rand des Sägewerks. Er spielt für die Erschließung der Waldfläche und für die Naherholung eine Rolle. Deshalb muss er als funktionale Wegeverbindung nach Süden verlegt werden. Die optimierte Planung nimmt hierauf in besonderem Maße Rücksicht.

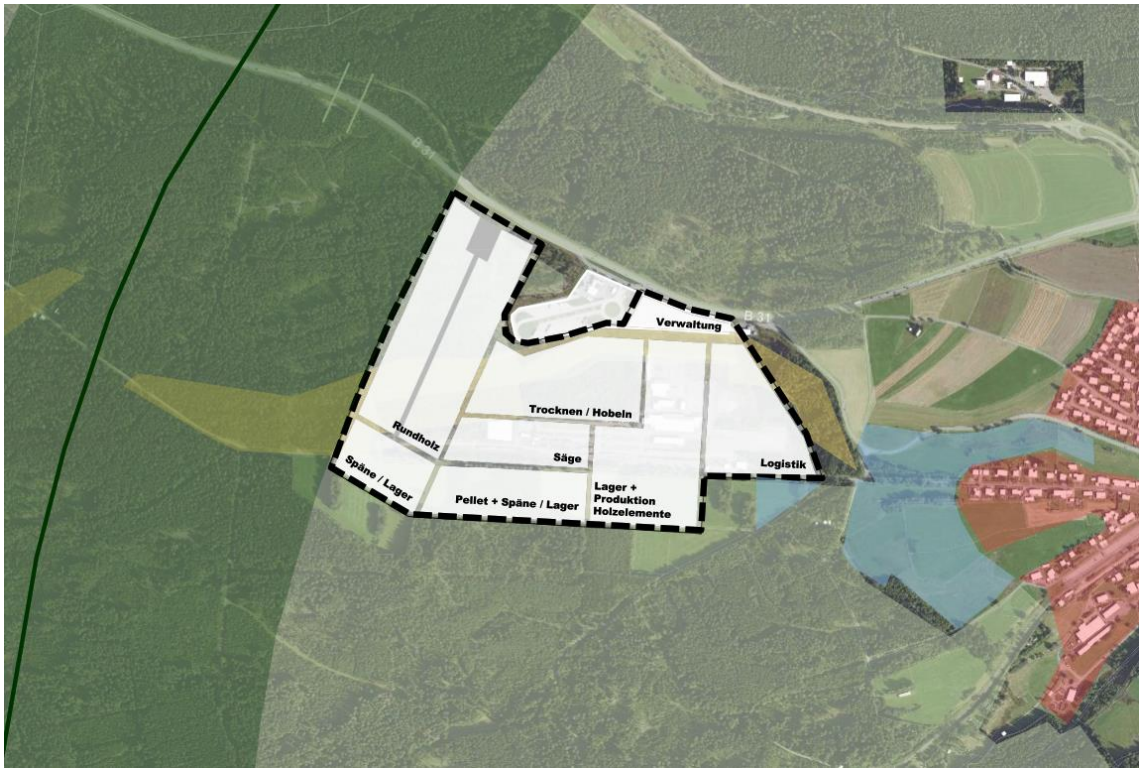
Für Waldbesucher wird der vorhandene Wirtschaftsweg, der an die Südöstlichen Gebietsgrenze nach Südwesten abzweigt (Waldeingang), als Waldweg ertüchtigt. Er wird entlang der südlichen Gebietsgrenze fortgeführt und kann ohne nennenswerten Umweg am westlichen Gebietsrand wieder an den Schanzweg herangeführt werden. Die Wegebeziehung bleibt orientierungsleicht und verläuft weiterhin entlang von attraktiven Lichtungen.

5.5 Zufahrt Nord

Ein zusätzlicher und eigenständiger Anschluss im Nordwesten an die B31 wird von der zuständigen Verkehrsbehörde nicht mitgetragen. Gleichzeitig ist eine zusätzliche Zufahrt für die Rundholzanlieferung aus Sicht der Gemeinde und des Betreibers zur Optimierung der Betriebsabläufe eine sinnvolle Lösung. Damit kann die Produktionslinie konsequent von Nordwesten nach Osten ohne gegenläufige Warenströme aufgebaut werden.

Aus der Sicht der Gemeinde besteht ein hohes Interesse daran, den Rundholzverkehr im Norden des Gebiets abzuwickeln, um die Wohnlagen besser vor dem Lärm des Schwerlastverkehrs zu schützen. Ein besserer Schutz der Wohnlagen ist auch durch den geplanten Vollanschluss an die B31 zu erwarten. Die Planung sieht vor, dass die Werkszufahrt nach der Realisierung der neuen Anschlussstelle zukünftig nicht auf Höhe des Schanzwegs, sondern auf Höhe des geplanten Kreisverkehrsplatzes erfolgt. Allerdings ist die Realisierung des Vollanschlusses in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Zudem bietet ein Anschluss im Norden eine sinnvolle Entlastung, die auch zum Schutz vor Engpässen während der Bauphase des Vollanschlusses beiträgt.

Nach den erfolgten Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde wurde eine Zufahrt-Nord über den bestehenden Kreisverkehr der Tank- und Rastanlage in Aussicht gestellt. Diese Anbindung muss im weiteren Verfahren auf der Ebene des Bebauungsplans weiter geprüft und abgestimmt werden.



Flächenlayout: Optimierte Variante Nord-Süd (eigene Darstellung 2023, ohne Maßstab)

6 ZUSAMMENFASSUNG

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung erweist sich der Standort Rötenbach als geeignetster Standort für die Verortung eines regionalbedeutsamen Sägewerks. Hervorzuheben ist, dass in Rötenbach auf einen bestehenden Betrieb mit bereits hohem Einschnitt und guter Verkehrsanbindung zurückgegriffen werden kann. Dies dient dem Flächensparen, dem Umwelt- und Klimaschutz und minimiert die Auswirkungen auf bestehende Sägewerksbetriebe.

Die Erweiterung des bestehenden Sägewerks durch einen Alternativ- oder Ergänzungsstandort innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft wurde geprüft und verworfen. Als bester Standort zur Erweiterung des Sägewerks erweist sich das bestehende Betriebsgelände in Rötenbach mit seinem näheren Umfeld innerhalb der Waldkulisse. Am gut erschlossenen Standort können Synergien genutzt, vorhandene Siedlungsflächen eingebracht und die Neuausweisung auf rund 16 ha minimiert werden.

Die Erweiterung am bestehenden Standort Rötenbach bietet gegenüber einer gesplitteten Lösung große Vorteile. Durch die Kombination von Sägewerk und Weiterverarbeitung am bestehenden Standort können zusätzliche Fahrten und Umweltbelastungen vermieden werden. Die Erweiterung am Bestand erweist sich auch hinsichtlich der Prozessoptimierung, der Ressourceneinsparung und der Wettbewerbsfähigkeit als vorzugswürdig.

Aufgrund der Lärmkonflikte mit den östlichen Wohnlagen kann die Rundholzsortierung nur am westlichen Gebietsrand platziert werden. Durch die Nähe zum Wildtierkorridor mit der geplanten Grünbrücke stellt der Artenschutz in diesem Bereich ein hohes aber nach umfänglicher Prüfung bewältigbares Konfliktpotenzial dar (vgl. Artenschutzrechtliche Machbarkeitsanalyse von dem Kölner Büro für Faunistik mit Stand vom Mai 2024).

Die optimierte Planung nimmt keine Flächen des Wildtierkorridors in Anspruch und schränkt auch dessen Funktionsfähigkeit nicht ein. Durch geschickte Betriebsanordnung und durch Einbeziehung einer verfügbaren Baugebietsfläche (sog. Hotelfläche) kann die

Flächeninanspruchnahme um ca. 4 ha und die Waldinanspruchnahme um ca. 5,2 ha reduziert werden. Die verbleibende Waldinanspruchnahme wird gemäß den Vorprüfungen und Abstimmungen mit den Behörden als überwindbare Hürde bzgl. dem forstrechtlichem Ausgleich eingestuft.

Die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet werden ebenfalls um ca. 8 ha minimiert. Auf Grundlage der erfolgten Vorprüfungen und Abstimmungen mit den Behörden wird die LSG-Änderung als überwindbare Hürde eingestuft. Der Waldstreifen, der im Flächennutzungsplan für die Gewerbeentwicklung vorbereitet war, bleibt erhalten und wird als Waldkulisse in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Das Werk bleibt damit innerhalb der Waldflächen integriert und wird trotz der großen Erweiterung aus der näheren und weiteren Umgebung kaum wahrnehmbar sein. Aufgrund der integrierten und optimierten Erweiterung am Bestand wird der Umfang der Betriebsauswirkungen nicht signifikant ansteigen.