

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
<p>Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtteil Neuenburg am Rhein und grenzt nicht direkt an Wohngebiete an. Das nächstgelegene Wohngebiet liegt etwa 800 m in nordöstlicher Richtung, das nächste Mischgebiet in 700 m Entfernung.</p> <p>Aufgrund der Entfernung der Wohngebiete sind diese nicht direkt von den Beeinträchtigungen betroffen. Immissionsbedingte Belastungen, verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen sind jedoch auf den angrenzenden Campingplatz zu erwarten. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der Gewerbefläche und dem südlich angrenzenden Campingplatz werden durch immissionsschutzrechtlich gebotene Maßnahmen reduziert. Neben den immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen sind auch betriebsbedingte Festsetzungen, wie die Platzierung der Zufahrt oder das Verbot von Gebäudeöffnungen im Abstand von 110 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls eine Baugrenze mit mindestens 30 m Abstand fest.</p> <p>Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchungen können betriebsbedingte Auswirkungen auf den Campingplatz auf ein verträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Für das Plangebiet selbst bestehen in unmittelbarer Nähe Lärmemissionen durch das bestehende Gewerbegebiet, welche untersucht und im Ergebnis für verträglich erachtet werden. Zum Schutz der später im Gebiet arbeitenden Menschen wurden ebenfalls immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.</p> <p>Indirekte Wirkungen z.B. durch erhöhten Liefer- und Lastverkehr auf Wohngebiete, sind nicht zu erwarten, da die Zufahrt über die „A 5“ und das bereits bestehende Gewerbegebiet möglich ist, ohne die Stadt Neuenburg am Rhein zu durchqueren. Eine Verkehrszählung im April 2022 (MODUS Consult GmbH) sowie eine darauf aufbauende gutachterliche Untersuchung ergab, dass für das Prognosejahr 2035 keine deutliche Verschlechterung für die Zufahrtssituation auf der Hans-Buck-Straße zu erwarten ist.</p> <p>Es sind „mittlere“ Konflikte auf den Umweltbelang zu erwarten.</p>
Arten und Biotope, Schutzgebiete
<p>Das Plangebiet wird derzeit durch vielfältige Biotopstrukturen charakterisiert, die unterschiedlichen Sukzessionsprozessen unterliegen. Im Hinblick auf die Standortbedingungen wurde die Gesamtfläche in drei Teilflächen unterteilt, die sich wiederum aus mehreren Biototypen zusammensetzen: Biototypen kiesiger Standorte, Biototypen trocken-warmer Standorte und Dominanz- und Pionierbestände.</p> <p>Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ Blatt Süd – September 2013) liegen Teilflächen des Plangebiets in</p>

Bereichen mit sehr hoher Bedeutung als Biotopkomplexe und als aktuell für die Fauna wichtige Bereiche von internationaler oder bundesweiter Bedeutung. Weitere Teilflächen sind als Bereich von hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie kleinflächig als Biotopkomplexe von mittlerer Bedeutung dargestellt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000 oder NSG) sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. In der näheren Umgebung liegen südwestlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 300 m das Vogelschutzgebiet Nr. 8211401 „Rheinniederung Haltingen - Neuenburg mit Vorbergzone“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“. Im Südosten grenzt an das Plangebiet das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 181113150027 „Feldhecke (s. Neuenburg)“. In Anlehnung an den „Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ liegen in etwa 240 m südwestlicher Entfernung Kernflächen und -räume des Biotopverbunds trockener Standorte. Außerdem liegen 220 m südöstlich Kernflächen und -räume des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung aufgrund der bestehenden Siedlungsnähe und derzeitiger Nutzung nicht zu erwarten

Tiere

Für das Plangebiet wurden zwischen Frühjahr 2020 und Sommer 2022 durch die Büros IFÖ und FrInaT artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Artengruppen Reptilien, Fledermäuse, Schmetterlinge und Vögel durchgeführt.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten/Biotope sind durch den Verlust von ökologisch/naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, die als Lebensraum, für nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützte Reptilien, sowie für nach BNatSchG besonders geschützte Schmetterlingsarten und bedrohte Vogelarten, dienen, insgesamt von sehr hoher Bedeutung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Gutachten wurden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Artengruppen Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Schmetterlinge erarbeitet, die zwingend umgesetzt werden müssen, um den Konflikt zu mildern.

Boden

Im Untersuchungsgebiet kommen die Bodentypen „Siedlung“ (Gesamtbewertung 1,0) sowie „Humose Pararendzina aus feinsandig-schluffigem Auensediment über holozänem Rheinschotter“ (Gesamtbewertung 2,67) vor. Die im Plangebiet dargestellten Siedlungsböden, welche nicht im Zuge von Baumaßnahmen verändert worden sind, können aufgrund der räumlichen Lage wahrscheinlich dieser bodenkundlichen Einheit zugeordnet werden.

Durch die bestehende Bunkeranlage aus dem 2. Weltkrieg und aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe der Rheinbrücke Neuenburg am Rhein besteht für die Fläche Kampfmittelverdacht. Im Zuge einer Kampfmittelräumung im Jahr 2016, wurde der Großteil der Fläche, mit Ausnahme des Umgebungsbereichs des Bunkers, bis zu einer Tiefe von 2,5 m freigegeben. Das Bunkerbauwerk ist inzwischen als Denkmal eingestuft und liegt im Bereich einer privaten Grünfläche. Hier sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets sind vor allem im Bereich der westlichen Teilfläche Materialaufschüttungen vorzufinden.

Im Jahr 2021 wurde eine geo- und abfalltechnische Untersuchung des Büros bgm Baugrundberatung GmbH (Stand 09.06.2021) durchgeführt. Das Gutachten wurde im Rahmen der Fortschreibung/Zusammenfassung inklusive der Untersuchung der westlichen Teilfläche des Grundstücks aktualisiert (Stand 29.08.2022). Diese Untersuchungen

beinhalteten u.a. Rammkernsondierungen (RKS), schwere Rammsondierungen (DPH) und Baggerschürfe sowie weitere abfall- und umwelttechnische Analytik. Das untersuchte Bodenmaterial der Mischproben setzte sich aus den Decklehmen und den Flusskiesen zusammen. Die Materialien waren organoleptisch unauffällig. Der anstehende Mutterboden wurde weiterhin auf die Konzentrationen der sogenannten PFC (Per- und polyfluorierte Chemikalien) im Eluat untersucht. Die Analyse ergab keine entsprechenden Belastungen. Die Messungen aller Einzelsubstanzen lagen unter der analytischen Bestimmungsgrenze.

Der Hauptkonflikt ergibt sich durch anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden und ist als „hoch“ zu bezeichnen.

Wasser

Grundwasser

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Vor diesem Hintergrund besteht ein Konflikt aufgrund der geringen bis mittleren Filter- und Puffervermögen der Grundwasserdeckschichten der vorherrschenden Bodentypen in der potenziellen Verunreinigung des Grundwassers durch etwaige Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“ Blatt Süd – September 2013) kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens) zu.

Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal unterbunden

Es sind „mittlere“ bis „hohe“ Konflikte für den Umweltbelang Wasser zu erwarten, die durch geeignete grünordnerische Maßnahmen reduziert werden können.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

Klima und Luft

Nach der Raumanalyse zum Schutzgut „Klima und Luft“ (Blatt Süd) des Landschaftsrahmenplans kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und / oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion zu (vgl. REKLISO Zielsetzung B1 und C1 niedrige Priorität). Im nordöstlichen Teil werden kleinere Bereiche den Siedlungsflächen ohne Bedeutung zugesprochen.

Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die erfassten Grünflächen klimaausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von 15 – 25 m³/m²/h.

Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung ist mit einer kleinklimatischen Beeinträchtigung im Gebiet zu rechnen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur Minderung einer erhöhten Wärmebelastung in den Sommermonaten sollen die im Gebiet geplanten Pflanzgebote und großzügige Anlage von Grünflächen im Gebiet

beitragen. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden. Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass keine über das übliche Maß hinausgehende Aufheizung der Gebäude entsteht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung Rechnung getragen.
 Der Konfliktschwerpunkt liegt in der zusätzlichen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und kann als „mittel“ bezeichnet werden.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt im Süden von Neuenburg am Rhein in der Rheinniederung und grenzt im Westen an die „Hans-Buck-Straße“ und weiterhin an bestehende Gewerbeflächen an. Südlich befindet sich ein Campingplatz, im Osten geht das Plangebiet in landwirtschaftliche Flächen und Klein-/Feldgartenanlagen über. Nach Norden schließt das Plangebiet an bereits als Gewerbe festgelegte, aber noch unbebaute Flächen an.

Eine Vorbelastung für das Landschaftsbild liegt bereits durch die bestehende Ummauerung des Geländes und die damit verbundenen, fehlenden Sichtbeziehungen vor.

Durch die geplante Bebauung geht eine große, bisher unbebaute Freifläche südlich von Neuenburg verloren. Darüber hinaus entsteht durch die Bebauung einer siedlungsnahen Freifläche durch gewerbliche Bebauung eine hohe Beeinträchtigung für das Landschaftsbild. Eine Minderung des Konflikts kann jedoch durch die geplante Eingrünung und Durchgrünung des geplanten Gewerbegebiets mit umfangreichen Pflanzgeboten erreicht werden.

Das Konfliktpotenzial wird insgesamt als „mittel“ eingeschätzt.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage, die nach Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege ein Doppelgruppenunterstand mit angehängtem Kampfraum und Teil der Sachgesamtheit der Westbefestigung war. Dieses Bunkerbauwerk steht gemäß § 2 DSchG unter Denkmalschutz und ist eines der letzten Relikte der Westbefestigung, die in der Stadt Neuenburg am Rhein noch zu finden sind. Die als Ruine erhaltene Bunkeranlage des Regelbautyps 11 R ist aus wissenschaftlichen, besonders militärbau-, rüstungs- und kriegsgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal. Seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Der Bunker wird innerhalb der privaten Grünfläche F3 festgesetzt und gesichert. Da das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und gesichert wird ist das Konfliktpotenzial als „gering“ zu bezeichnen.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Person 1 im Rahmen der Offenlage</u></p> <p>Das Schallgutachten befasst sich nicht mit den vom Versuchsplatz des nördlich angrenzenden Grundstück ausgehenden Schallemissionen.</p>	<p>Es wurde ein Lärmgutachter beauftragt, für das Bauvorhaben eine Schallpegelmessung in Anlehnung an die VDI 3745 durchführen lassen. Im Ergebnis der Messungen werden keine Konflikte zwischen dem benachbarten Betrieb und der vorliegenden Planung erwartet. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass durch die vorliegende</p>

<p>Die Andienung der Flächen (Geltungsbereich 2, 3 und 4) ist nicht gesichert.</p> <p>Die Verkehrsverträglichkeit wurde nicht hinreichend geprüft.</p>	<p>Planung bzw. durch ein Heranrücken eines Gewerbegebiets der benachbarte Betrieb eingeschränkt wird. Auf der anderen Seite wird daher auch davon ausgegangen, dass die zukünftigen Mitarbeiter im geplanten Gewerbegebiet keiner übermäßigen Lärmbelastung Seitens des benachbarten Betriebs ausgesetzt werden würden.</p> <p>Die Ausgleichsflächen auf dem Flst. Nr. 4560/41 werden intern über das Bebauungsplangebiet angedient. Die Ausgleichsflächen auf den Flst. Nrn. 1826, 1818, 1811,1810, 1809, 1807, 1806 werden über den östlich verlaufenden Feldweg (Flst. Nr. 1799) angedient.</p> <p>Die Verkehrsverträglichkeit für den geplanten Geltungsbereich wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen. Insbesondere die Erschließung bis zur Bundesautobahn 5 ist ausreichend für den zusätzlichen Verkehr dimensioniert.</p>
<p><u>Person 1 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Die Abstandserfordernisse zum nördlich angrenzenden Störfallbetrieb sind zu untersuchen.</p>	<p>Nach Abstimmung mit der für Störfallbetriebe zuständigen Immissionsschutzbehörde (Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg) ist das Gewerbegebiet nicht betroffen. Der Sicherheitsabstand des nördlich angrenzenden Störfallbetriebs endet auf dessen Grundstück bzw. direkt an dessen Werksgrenze. Dies zugrunde gelegt steht die vorliegende Planung mit dem störfallrechtlichen Trennungsgebot des § 50 BImSchG in Einklang.</p>
<p><u>Personen 2 und 3 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Dem Betrieb des Campingplatzes drohen unzumutbare Beeinträchtigungen und Nachteile, wenn die durch den Bebauungsplan festzusetzende Nutzung verwirklicht werden sollte.</p>	<p>Eine weiterhin positive Entwicklung des Campingplatzes liegt auch im Interesse der Stadt Neuenburg am Rhein. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit muss die Stadt gewährleisten, dass der Bebauungsplan eine vertretbare städtebauliche Konzeption zulässt. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an Bedarfen moderner Betriebe und bieten somit eine große Flexibilität in den Nutzungen. Die Ausgestaltung des Bebauungsplans dient daher nicht der Gewinnmaximierung, sondern einer städtebaulich langfristigen Konzeption für das Plangebiet und einer weiteren gewerblichen Entwicklung in der Stadt Neuenburg am Rhein.</p> <p>Die Planungsabsichten haben sich in der Offenlagfassung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass auf die Festsetzungen von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten verzichtet wird und stattdessen nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.</p>

	<p>Die Planung wurde hinsichtlich Wirkung des Gewerbegebiets zugunsten des Campingplatzes überarbeitet. Das Gewerbegebiet wurde auf der Südseite deutlich abgerückt und die Flächen zwischen Baugebiet und Campingplatz als Grünflächen gesichert. Nach den Festsetzungen beträgt der Abstand des Gewerbegebiets von der südlichen Grundstücksgrenze mindestens 30 m, zusammen mit dem angrenzenden öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergeben sich an der engsten Stelle sogar 36 m Abstand. In Richtung der Hans-Buck-Straße vergrößert sich dieser Abstand auf über 60 m. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von zusätzlich ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind.</p> <p>In der Offenlagefassung des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen zugunsten des Campingplatzes vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Verzicht der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebiet. Stattdessen wird nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt.• Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 20 m auf 15 m• Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs nur im Norden des Plangebiets.• Deutliches Abrücken des Baugebiets auf der Südseite. Einhaltung eines mindestens 30 m Abstandes von der südlichen Grundstücksgrenze, zusammen mit dem öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergibt sich ein Mindestabstand von mindestens 36 m, der sich in Richtung Hans-Buck-Straße auf über 60 m verbreitert. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von zusätzlich ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind.• Sicherung der Abstandsflächen als Grünfläche für den Artenschutz, so dass im Abstandsbereich auch keinen gewerblichen Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig sind.• Verkleinerung der Baugebietsfläche von 5,1 auf 4,7 ha zugunsten der Grünflächen.• Verbot von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden, so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind.
--	---

	<p>Aufgrund der Überplanung wurde die zulässige Gebäudehöhe von 20 m auf 15 m reduziert, das Gewerbegebiet deutlich vom Campingplatz abgerückt und festgesetzt, dass keine offenbaren und nicht offenbaren (z.B. Festverglasungen, Glasbausteine) Außenbauteile (Tore, Fenster, Lichtbänder) in Richtung Campingplatz zulässig sind, so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind. Das angedachte Bürogebäude an der Südseite des Plangebiets ist daher nicht länger Gegenstand der Projektplanung.</p>
--	---

4 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Flächennutzungsplan</u></p> <p>Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p>	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein ist der überwiegende Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da in dieser Fassung der südwestliche Teil des Grundstücks als Verkehrs-, Wald- und Grünfläche dargestellt wurde, wurde im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung dieser südwestliche Teil des Grundstücks in eine gewerbliche Baufläche und eine 30 m breite Grünfläche, entsprechend der vorliegenden Planung, umgewandelt. Die Genehmigung der 14. Flächennutzungsplanänderung steht zwar noch aus, doch ist mit dem Feststellungsbeschluss vom 22.05.2023 hinreichend klar, dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.</p>
<p><u>Artenschutz und Naturschutz</u></p> <p>Für die Turteltaube geht ein essentielles Nahrungshabitat verloren.</p> <p>Die Maßnahmenflächen E1 (Grünland „Sauwinkel“) und E3 (Wald-Korridore „Haßlengrund“) liegen etwa zwischen 0,9 km und 1,3 km süd- bzw. südwestlich des Plangebiets. Die Maßnahmenfläche E2 (Magerrasen „Am Weinstetter Weg“) liegt mehr als 10 km nördlich des Eingriffsortes. Neuntöter und Schwarzkehlchen haben während der Brutzeit einen Aktionsradius von 0,3 bis 3 ha, die Dorngrasmücke nur 0,3 bis 0,5 ha (BfN 2022,</p>	<p>Die Turteltaube wird im Vorhaben "Freudenberg-Areal" Berücksichtigung finden. Ein jetziger vorgezogener Ausgleich im Rahmen des hiesigen Projekts ist daher nicht notwendig.</p> <p>Es ist richtig, dass die einzelnen Individuen während der Brutzeit einen begrenzten Aktionsradius haben. Nach §44 Abs. 5 Nr. 3 liegt kein Verstoß gegen §44 Abs. 1 Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Dies kann über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erreicht werden, wenn die Ausgleichsflächen für die betroffenen Individuen noch im räumlichen Zusammenhang stehen. Nach Trautner 2020 muss dies individuell am Mobilitätsvermögen der</p>

<p>„Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“).</p> <p>Da die Bestände des Sumpfrohrsängers ebenfalls sinken und die Population des Orpheusspötter in Baden-Württemberg nach wie vor sehr klein ist, wäre es aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, wenn für diese Arten ebenfalls entsprechende CEF-Maßnahmen hergestellt werden.</p> <p>Für beide Arten werden CEF-Maßnahmen umgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche E2 werden Habitatrequisiten für beide Arten hergestellt, sodass diese (beides Langstreckenzieher und damit ist der räumliche Zusammenhang gegeben) dort sowohl Nahrungs- als auch Bruthabitat vorfinden werden.</p> <p>Aufgrund der o.g. erforderlichen Ergänzungen/Korrekturen ist zu prüfen, ob sich der Ausgleichsbedarf (vgl. auch Kapitel 9.3, Seite 85, Umweltbericht) ggf. erhöht und sich hierdurch ein Ausgleichsdefizit ergibt. In diesem Fall wären weitere Ausgleichsvorschläge zu erbringen oder entsprechend mehr Ökopunkte zu erwerben.</p>	<p>tatsächlich betroffenen Arten festgelegt werden. Aus Sicht des Landschaftsplaners sind die hier betroffenen Arten bzw. Individuen alle in der Lage Distanzen von mehreren Kilometern ohne Probleme zu überwinden, da es sich um Langstrecken- (Dorngrasmücke, Neuntöter) und Teil- bzw. Kurzstreckenzieher (Schwarzkehlchen, Goldammer) handelt. In der Planungspraxis und auch gemäß Trautner 2020 ist nicht der Aktionsradius während der Brutzeit als Bewertungsgrundlage heranzuziehen, sondern die allgemeine Mobilität der Arten. Der Eingriff unterliegt als Vermeidungsmaßnahme einer Bauzeitenbeschränkung (Baubeginn muss vor Beginn der Brutzeit gelegt werden), sodass die betroffenen Individuen bereits bei der Rückkehr aus ihren Winterhabitaten in das nun durch den Eingriff beeinträchtigte ehemalige Brut- und Nahrungshabitat zurückkehren. Dort finden sie dementsprechend noch vor der Brutzeit keine geeigneten Bedingungen mehr vor und können die bis dahin funktionsfähigen Ausgleichsflächen aufsuchen. Aus unserer Sicht erfüllen die geplanten Ausgleichsflächen E1 bis E3 somit grundsätzlich die rechtlichen und fachlichen Anforderungen.</p> <p>Für beide Arten werden CEF-Maßnahmen umgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche E2 werden Habitatrequisiten für beide Arten hergestellt, sodass diese (beides Langstreckenzieher und damit ist der räumliche Zusammenhang gegeben) dort sowohl Nahrungs- als auch Bruthabitat vorfinden werden.</p> <p>Die Vorkommen der Fliegen-Ragwurz liegen innerhalb der F1-Fläche und werden daher nicht überplant bzw. betroffen. Des Weiteren wird der abzutragende Oberboden mit seinem Samenpotenzial für den Habitatbau weiterverwendet.</p> <p>Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde überprüft und teilweise angepasst. Das Ausgleichsdefizit hat sich jedoch nicht verändert.</p> <p>Die Ersatz- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden auf Flächen der Stadt Neuenburg am Rhein umgesetzt und sind</p>
---	--

	dadurch entsprechend gesichert. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt.
<p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Durch die geplante Bebauung und die insbesondere in Gewerbegebieten hohen Versiegelungsgrad sind negative Auswirkungen auf das Lokalklima, insbesondere ein deutlicher Wärmeinseleffekt zu erwarten. Daher regen wir dringend an, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um die absehbaren Temperaturerhöhungen zu minimieren, nicht zuletzt aus Gründen der Gesundheitsvorsorge für die Menschen vor Ort. Hier sei auf die im Steckbrief genannten Minimierungsmaßnahmen verwiesen. Eine entsprechende Gebäudestellung gewährt die Versorgung mit Kalt- und Frischluft aus der Umgebung. Intensive Durchgrünungsmaßnahmen sorgen nicht nur für eine Kühlung, sondern dienen auch der Starkregenvorsorge, da gerade in stark versiegelten Gebieten bei Starkregen Überflutungen eine Gefahr darstellen können.</p>	<p>Von der fast 6,79 ha großen Gesamtfläche des Plangebiets werden maximal 4,48 ha versiegelt; die privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen betragen ca. 2,1 ha, womit für ein Gewerbegebiet eine gute Durchgrünung gegeben ist. Zusätzlich werden 54-57 klein- bis großkronige Einzelbäume gepflanzt, eine Dachbegrünung auf mindestens 10 % der Dachflächen und eine (boden- und/oder wandgebundene) Fassadenbegrünung auf mindestens 10 % der Gesamtfassadenfläche festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei Flächen zu beschatten und gleichzeitig eine Aufheizung der Gebäude zu reduzieren.</p> <p>Aufgrund der Baugebietsgröße und Lage wird im Osten der Fläche ein Streifen für die Kalt- und Frischluft-Versorgung in Nord-Süd-Richtung sowie im Süden durch einen mindestens 30 m breiten Grünstreifen für die Ost-West-Richtung sichergestellt.</p>
<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Im Planungsgebiet befindet sich ein gem. § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal.</p>	<p>Das Kulturdenkmal bzw. die Bunkerruine wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und bleibt vom Bauvorhaben unberührt.</p>
<p><u>Kampfmittel</u></p> <p>Eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung wird empfohlen.</p>	<p>Ein Tätigwerden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist nicht notwendig, da im Jahr 2016 bereits das Ingenieurbüro Terrasond Kampfmittelräumung GmbH mit Oberflächensondierungen beauftragt wurde. Durch Flächensondierungen und Nachgrabungen in Anomaliebereichen wurden zahlreiche Kampfmittel sichergestellt und an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg übergeben.</p>
<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Ein Bodenschutzkonzept ist zu erarbeiten. Eine Liste von Hinweisen wurde Seitens des LRA aufgeführt, welche in den Bebauungsplan aufzunehmen ist.</p>	<p>Die vom LRA aufgeführten Hinweise wurden geprüft und im Einzelnen sachgerecht abgewogen. Eine Aufnahme dieser Hinweise in die Bauvorschriften erfolgt nicht, da diese gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz auch ohne diese Übertragung in den Bebauungsplan gelten. Die Berücksichtigung dieser Bestimmungen ist Gegenstand des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Der Hinweis Bodenschutz in den Bauvorschriften entfällt dementsprechend.</p>

<p><u>Regenwasserbehandlung</u></p> <p>PKW-Stellplätze sollen wasser-durchlässig errichtet werden. Dies kann aber nur im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens geprüft werden. So ist der Emissionswert je nach Art und Weise der Versiegelung oft größer als zulässige Punktwert für das Grundwasser. Die Behandlungsbedürftigkeit muss daher genauer geprüft werden.</p> <p>Eine breitflächige Versickerung i. d. R. aufgrund der geringen Grünflächenanteile nicht möglich.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten. Eine Liste von Hinweisen wurde Seitens des LRA aufgeführt, welche in den Bebauungsplan aufzunehmen ist.</p>	<p>Die Anforderungen werden im Zuge der Beantragung der Wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft und berücksichtigt. Sollte eine wasserdurchlässige Befestigung nicht den Anforderungen entsprechen wird die Fläche anderweitig befestigt und das Niederschlagswasser behandelt.</p> <p>Ferner soll die Feuerwehrumfahrung als Schotterrasen ausgeführt werden. Eine regelmäßige Befahrung ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Feuerwehrumfahrung bedarf insofern voraussichtlich keiner Reinigung.</p> <p>Entsprechend des geotechnischen Berichts ist die Versickerung möglich. Die Versickerungsanlagen sind grundsätzlich innerhalb der privaten Grünfläche (F1-Fläche) zulässig, welche mit ca. 13.000 qm ausreichend Platz für die Versickerung bietet. Zudem bestehen noch weitere technische Optionen (wie Versickerungsrigolen), um das Niederschlagswasser (ggf. mit vorgängiger Reinigung) zu versickern.</p> <p>Ferner ist eine darüber hinaus gehende Betrachtung Gegenstand des nachgelagerten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.</p> <p>Die Hinweise werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>
<p><u>Erdmassenausgleich</u></p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen</p>	<p>Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung soll das Gelände im Freigefälle mit einer Neigung von ca. 2 ° aufgefüllt werden, sodass das Oberflächenwasser in östliche Richtung in die geplante Entwässerungsmulde fließt. Es ist eher selten der Fall, dass Gewerbegebäude unterkellert werden. Der größte Teil an Bodenaushub wird daher voraussichtlich bei der Errichtung der Versickerungsmulde anfallen.</p>
<p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Es wurde erkannt, dass zwischen dem geplanten GE und dem angrenzenden Campingplatz ein Nutzungskonflikt bestehen kann. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die</p>	<p>Bei Campingplätzen handelt es sich, ähnlich wie bei Ferienwohnungen um gewerbliche Nutzungen. Zwar haben diese einen Erholungscharakter. Aufgrund der fehlenden Dauerhaftigkeit im Aufenthalt sind diese Nutzungen jedoch nicht so schutzwürdig wie Wohnnutzungen. Hinzu kommt, dass der Campingplatz eine typische Nutzung im Außenbereich</p>

<p>Schutzbedürftigkeit des SO Campingplatz als Mischgebiet (MI) angesetzt. Nach Auffassung des LRA sollten entsprechend der DIN 18005 Teil 1 hier eher die Orientierungswerte für Campingplatzgebiete für Tag / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm von 55 / 40 dB(A) herangezogen werden und die schalltechnische Untersuchung entsprechend aktualisiert werden.</p>	<p>darstellt. Angrenzend an den Außenbereich sind schutzbedürftige Nutzungen weniger schützenswerte und können regelmäßig nur den Schutzanspruch eines Mischgebietes in Anspruch nehmen.</p> <p>Im Schallgutachten vom 26.05.2023 werden bereits Lösungen eines möglichen Konflikts zwischen Campingplatz und geplantem Gewerbegebiet sowohl auf Grundlage der ermittelten maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel als auch anhand einer Machbarkeitsuntersuchung dargestellt.</p>
<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p>	<p>In der Schalltechnischen Untersuchung (Stand 26.05.2023) wurden sowohl die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet als auch die verkehrlichen Änderungen des Straßenverkehrs (durch die Erschließung des Plangebiets) auf den Bestand untersucht und beurteilt.</p>
<p><u>Einzelhandel</u></p> <p>Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum und zur Vermeidung von großflächigen Handelsbetrieben an diesem peripher gelegenen Standort sollte der Einzelhandel beschränkt werden.</p>	<p>Im Gewerbegebiet wird der Einzelhandel ausnahmslos ausgeschlossen.</p>

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Die Planungsalternativen wurden bereits im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung abgeprüft.

Bei einer Betrachtung von Standortalternativen wurde deutlich, dass Flächenalternativen von der Größe der Gesamtentwicklung des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) von ca. 6,5 ha bestehen müssten. Eine Fläche von der Größe, die der Stadt zur Verfügung steht, ist im besiedelten Bereich der Kernstadt nicht vorhanden. Betrachtet man den aktuell gültigen Flächennutzungsplan (vgl. folgende Abbildung), so existieren drei Bereiche gewerblicher Bauflächen. Das Gewerbegebiet an der Rheinwaldstraße im Norden der Kernstadt ist bereits durch die Waldfläche im Norden, die A 5 im Osten, die Fläche der Landesgartenschau im Süden und die Sportanlagen im Westen beschränkt und daher nicht erweiterbar. Beim Gewerbegebiet im Osten der Kernstadt, welches sich südlich der Müllheimerstraße befindet, handelt es sich nur um Einzelhandelsflächen, die schon von der Nutzung her keinen Ansatz für eine Erweiterung gewerblicher Nutzung bieten. Außerdem sind die Flächen durch eine regionalplanerischen Grünstreifen im Osten, durch Gleisanlagen im Westen und durch landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflurstufe I im Norden und Süden beschränkt. Das größte Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt hat mit Ausnahme der vorliegend projektierten Planung, aufgrund der bestehenden Bebauungen im Norden, der landwirtschaftlichen Flächen sowie dem etwas weiter östlich befindlichen regionalen Grünzug, der Waldfläche im Süden und der A 5 im Westen, keine ausreichenden Erweiterungsspielräume. Jede Alternative läge damit im bisher nicht versiegelten Freiraum und hätte eine deutlich größere Versiegelung zur Folge. Ernsthaft in Betracht kommende Alternativen sind daher nicht verfügbar.

Neuenburg am Rhein ist im aktuellen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) der Kategorie C

ausgewiesen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und durch Bildung von Schwerpunkten bei der Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickelt werden. Die festgelegten Siedlungsbereiche für die Funktion Gewerbe dienen der Ansiedlung neuer oder der Erweiterung vorhandener Betriebe über die Eigenentwicklung hinaus. Die gewerbliche Entwicklung sollte dabei im Wesentlichen in der Kernstadt Neuenburg am Rhein erfolgen, was als weiterer Grund für den projektierten Standort im Süden der Kernstadt spricht.

fsp.stadtplanung

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