

GRÜNORDNUNGSPLAN

Textteil

Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet
und gewässerbegleitende Grünflächen

“Am Klemmbach”

in Neuenburg am Rhein

Satzungsfassung

22.05.2006

Auftraggeber : GFI Gesellschaft für Immobilienentwicklung GmbH
Hözlstr. 44
72366 Balingen

VERFASSER: Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl. Ing. P. Jenne
Baslerstraße 9
79189 Bad Krozingen

Bearbeitet: Januar 2003 Je/We
Überarbeitet: März 2003 Je/We
Überarbeitet: März 2004 Je/We
Überarbeitet: Februar 2005 Je/We
Überarbeitet: Mai 2006 Je/We

1. Einleitung / Projekthinweise

Die Gesellschaft für Immobilienentwicklung GFI beabsichtigt die Realisierung eines Wohngebietes, Mischgebietes, Sondergebietes und Gewerbegebietes mit gewässerbegleitenden Grün- und Ausgleichsflächen im Gewann „Bollematten“. Für die planrechtliche Absicherung dieser geplanten Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 10 BauGB mit Grünordnungsplan (GOP) inklusive der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB bzw. § 21 (1) BNatSchG erforderlich. Die ca. 6,65 ha große Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein im Westen als Mischgebiet und im nordwestlichen Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Gegen die Ausweisung des Gebietes bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Landschaftsplan (Oktober 1998) wurde im Rahmen des Steckbriefes die 26,7 ha große Fläche „Bollematten“ (N 8) untersucht und eine Bebauung für eingeschränkt möglich erachtet. Es wurde eine Reduzierung der Baufläche auf 4,8 ha empfohlen. Diese und weitere Empfehlungen des Landschaftsplan werden im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan berücksichtigt. Weitere Informationen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Grundlage dient der Landschaftsplan Neuenburg am Rhein vom Oktober 1998, Landschaftsökologie + Planung Prof. Dr. – Ing. D. Bruns.

2.1 Räumliche Situation

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 6,65 ha. Im Süden grenzt die Eisenbahnlinie Neuenburg – Mulhouse an das Planungsgebiet. Im Osten findet sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche und stillgelegte Rangiergleisanlagen mit großen Ruderalflächen. Im Westen und Norden grenzen wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie Grabelandflächen an das Planungsgebiet.

2.2. Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Gebiet befinden sich sehr unterschiedliche Komplexe von Nutzungs- und Lebensraumtypen und Biotopen für Tier- und Pflanzenarten bzw. entsprechende Lebensgemeinschaften.

Einen großen Teil des Geländes bildet das ehemalige Bahngelände am südöstlichen Ortsrand von Neuenburg, welches in großen Teilen brachliegt. Teile des Geländes werden noch als Rangier-, Lade- und Lagerfläche genutzt. Andere Flächen wurden der Sukzession überlassen. Der westlich, außerhalb des Planungsgebietes, gelegene Schotterkörper der Gleisanlagen beherbergt eine große Population der Mauereidechse (Rote-Liste-Art).

Auffallendes Landschaftselement ist ein wäldchenartiger Biotopkomplex mit Hybridpappelpflanzung und natürlichem Baum- und Strauchunterwuchs (Holunder, Weiden, Linden, Ahorn, Hasel etc.), welchem höherwertige Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenarten zugeordnet werden können. Die Hybridpappeln sind zum Teil schon überaltert und abgängig. Der Hybridpappelbestand dieses Wäldchen und des östlich angrenzenden Gehölzbestandes, außerhalb des Plangebietes, ist Lebensraum einer Saatkrähenkolonie. Es wurden 83 Brutnester gezählt. Die Saatkrähe ist nach der EG-Vogelschutzrichtlinie geschützt. Dieser Schutz erstreckt sich u. a. auf die Nester und die Lebensräume der Saatkrähe. Zudem sind die Saatkrähen nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Aufgrund dieses Schutzstatus greifen die Verbotsvorschriften des § 42 BNatSchG. Hiernach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonderes geschützten Arten

nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Entfernung des Pappelwäldchens ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwägen. Eine Rückzugmöglichkeit für die Saatkrähenkolonie besteht in dem Wäldchen östlich des Planungsgebietes. Dieses Gebiet wird bereits von Saatkrähen als Brutstätte genutzt. Es wurden in diesem Bereich 11 Brutnester gezählt.

Als höherwertige Biotopfläche gelten die ausgedehnten Verbuschungs- und trockenen Ruderalflächen entlang der Gleisanlagen mit dichtem Weiden-, Brombeer- und Ginsterbewuchs.

Die Sukzessionsflächen und das Wäldchen finden sich vorwiegend auf ehemals genutzten und z. T. rückgebauten Gleisanlagen. Diese Strukturen, die sich im Süden und Südosten des Gebietes befindet, bieten Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten. Es handelt sich v. a. um Vögel, Nagetiere und Insekten, die den Lebensraum als Brut-, Jagd-, Lebens- und Schutzraum benutzen.

Sonstige genutzte Flächen, wie Straßen, Gleisanlagen, Gebäude, Lager- und Stellflächen bieten aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades nur einen defizitären Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Der Klemmbach durchläuft das Planungsgebiet von Ost nach West. Dieser Lebensraum bietet aufgrund der z. T. starken Verbauung im Sohl- und Uferbereich, sowie des stark eingegengten Kastenprofils mit teils fehlenden, vielfach standortfremden Uferbewuchs derzeit nur noch einen mittelwertigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Dies ist im Gewässerentwicklungskonzept Klemmbach und Hohlebach dokumentiert. Dort ist nach WERTH dieser Klemmbachabschnitt in seiner morphologischen Struktur „stark beeinträchtigt“ und in seiner Vegetation beidseitig „naturfremd“.

Eine Grünlandfläche (Fettwiese) im Nordosten des Planungsgebietes bietet aufgrund ihrer intensiven, mehrschürigen Nutzung einen mittelwertigen Lebensraum für angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Die vorhandenen Gartenanlagen und Kleingärten (Grabeland) inklusive vorhandenem Baum- und Strauchbewuchs bieten ebenfalls einen mittelwertigen Lebensraum, da aufgrund der intensiven Nutzung und Bebauung mit Geschirrhütten u. a. häufig Störungen bzw. Veränderungen des Lebensraumes stattfinden.

Die Feldwege im Planungsgebiet weisen aufgrund ihrer starken Nutzung einen geringwertigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es befinden sich keine geschützten Flächen (24a- Biotope) innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestandsbewertung der Biotoptypen im BP-Gelände nach Bunge u. Storm (Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung)

Fließgewässer Klemmbach	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Wäldchenartiger Biotopkomplex	Bewertung: hochwertiger Bereich
Verbuschungsfläche, trockene Ruderalflächen	Bewertung: hochwertiger Bereich

Straßen, Gebäude Gleisanlagen, Lager- und Stellplätze	Bewertung: Defizitbereich
Grünland	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Grabeland, Gärten	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Feldweg	Bewertung: geringwertiger Bereich

2.3 Boden

Genau bodenkundliche oder geologische Daten liegen dem Verfasser nicht vor. Das Gebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Hier sind überwiegend Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Braunerde zu finden (lehmige Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm und Lehmboden). Die Schotter der Niederterrasse sind bis in eine Tiefe von 60-80 cm entkalkt. Das Gebiet wird nur im Nordosten als Wiesenfläche ackerbaulich genutzt. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist als hoch einzustufen (Bodenwertzahl 38->60), wohingegen die natürliche Ertragsfähigkeit als gering - mittel einzuordnen ist. Der Boden als Ausgleich für den Wasserhaushalt ist als gering einzustufen. Die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber Schwermetallen sind als hoch zu bewerten, gegenüber wasserlöslichen Stoffen sind sie jedoch nur als gering einzustufen. Das natürliche Bodengefüge ist jedoch großflächig im Bereich der ehemaligen und bestehende Bahnanlagen durch Befestigungen, Beeinträchtigungen der Oberbodenverhältnisse und Nutzungen massiv gestört.

2.4 Oberflächenwasser

Der Klemmbach durchläuft von Nordost nach Südwest das Planungsgebiet. Der Bachlauf ist auf weiten Strecken im Ufer- und Sohlenbereich verbaut. Die Ufervegetation ist nur sehr lückig vorhanden und z. T. mit standortfremden Gehölzen ausgebildet. Der kanalartige Verlauf zeigt kein naturnahes Erscheinungsbild. Dadurch ist der Wasserchemismus und die Eigendynamik empfindlich gestört. Trotz der genannten Einschränkungen ist dem Schutzgut Oberflächenwasser eine höhere Bedeutung zuzuordnen.

2.5 Grundwasser

Trotz der geringen Filter- und Puffereigenschaften der Bodendeckschicht gegenüber wasserlöslichen Stoffen und der Lage im Wasserschutzgebiet III b sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 20 m die Risiken für das Grundwasser durch Schadstoffe oder direkte Eingriffe in das Grundwasser nur als gering einzustufen. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordost. Eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

2.6 Luft und Geländeklima

Der Untersuchungsraum gehört zu den am stärksten wärmebelasteten Gebieten in Deutschland. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700 - 750 mm. Lufthygienisch kommt es in den Sommermonaten zu relativ hoher Schwüle- und Hitzebelastung. Das Gebiet ist regionalklimatisch gesehen frost- und inversionsgefährdet.

Durch die Gehölz- und Ruderalfläche, sowie dem Bachlauf sind mittlere – höhere kleinklimatische Wechselbeziehungen und kleinräumige Klimaausgleichsfunktionen vorhanden. Durch die im Süden angrenzende Bahnlinie Müllheim - Mulhouse und im Norden verlaufende K 4946 (Müllheimer Straße) bestehen eine gewisse Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

2.7 Landschaftsbild / Erholungsfunktionen / Wohnfunktionen

Es befinden sich im Planungsgebiet vielfältige Strukturen von landschaftsgliedernden Elementen, wie dem Klemmbach, der großen Gehölzfläche mit markanten Bäumen, großen Ruderalflächen und strukturreichen Kleingärten. Diese besitzen durch ihre Ortsrandlage einen hohen Stellenwert für das Landschafts- und Ortsbildes.

Das Gebiet besitzt für die Kurzzeiterholung und Naherholung der angrenzenden Wohngebiete eine mittlere Bedeutung.

Die Eingrünung und der Erhalt der Durchgängigkeit des Planungsgebietes ist im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbildes und der Erholungsnutzung erforderlich. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen stellen einen Puffer zwischen den bestehenden Wohn- und Mischgebieten und dem Bahngelände dar.

2.8 Zusammenfassende Bestandserfassung und Bewertung

Höhere Bedeutung kann dem Planungsgebiet im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften, das Landschaftsbild, dem Kleinklima und dem Oberflächenwasser beigemessen werden. Durch die vorhandenen Beeinträchtigungen und Störungen kommt dem Schutzgut Boden eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Die Bedeutung der Fläche im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit für andere Funktionen des Naturhaushaltes sind als gering einzuschätzen.

3. Konfliktanalyse

3.1 Vorhabensbeschreibung

Bei der Projektbeschreibung wird auf die detaillierten Angaben in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

3.2 Flächenvergleich und ökologische Wertigkeit (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

3.2.1 Bestand

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Wertigkeit
1.	Wäldchen	6.000	Hoch
2.	Verbuschungsfläche – trockene Ruderalflächen	15.800	Hoch
3.	Grünland	8.280	Mittel
4.	Kleingärten, Grabeland	7.300	Mittel
5.	Gärten	10.000	Mittel
6.	Straßenbegleitgrün	1.050	Gering
7.	Klemmbach mit Begleitgrün	2.500	Mittel

8.	Feldweg, Lager- und Stellplatz	6.420	Gering
9.	Gebäude	1.700	Defizit
10.	Bahnanlagen	1.100	Defizit
11.	Straßen und Wege	6.350	Defizit
	Summe	66.500	

3.2.2 Planung

Nr.	Nutzung	Planung in m ²	Wertigkeit
1.	Wohngebiet 11.400 m ²		
	Max. Versiegelung 0,35	3.990	Defizit
	Grünflächen	7.410	Mittel
2.	Mischgebiet 4.000 m ²		
	Max. Versiegelung 0,6	2.400	Defizit
	Grünflächen	1.600	Mittel
3.	Gewerbegebiet 3.300 m ²		
	Max. Versiegelung 0,8	2.640	Defizit
	Grünflächen	660	Mittel
4.	Sondergebiet 17.700 m ²		
	Max. Versiegelung 0,8	14.160	Defizit
	Grünflächen	3.540	Mittel
5.	Ökologische Ausgleichsfläche (Verlegung und naturnahe Gestaltung des Klemmbaches F1)	6.350	Sehr hoch
6.	Ökologische Ausgleichsfläche (Naturnaher Umbau des Klemmbaches F2)	1.050	Sehr hoch
7.	Ökologische Ausgleichsfläche auf Privatflächen (Abstands- und Eingrünungsflächen F3, F4 und F5)	3.350	Hoch
8.	Ökologische Ausgleichsfläche auf öffentlichen Flächen (Fläche F6 und F7)	4.450	Hoch
9.	Sonstige öffentliche Grünfläche ohne Bindung	1.900	Mittel
10.	Versiegelte Straßen und Wege	10.500	Defizit
11.	Wasserdurchlässige Weg und Plätze	500	Gering
12.	Bahnfläche 2.000 m ²		
	50 % Gleis- und Schotterkörper	1.000	Gering
	50 % Ruderal- und Grünfläche	1.000	Mittel
	Summe	66.500	

Übersicht	Bestand in m ²	Flächenanteil in %	Planung in m ²	Flächenanteil in %	Abweichung in %
Sehr hochwertige Flächen	-----	-----	7.400	11,1	+ 11,1
hochwertige Flächen	21.800	32,8	7.800	11,7	- 21,1
mittelwertige Flächen	28.080	42,2	16.110	24,2	- 18,0
geringwertige Flächen	7.470	11,2	1.500	2,3	- 8,9
Defizitbereiche	9.150	13,8	33.690	50,7	+ 36,9
Summe	66.500	100,0	66.500	100,0	0

3.3 Quantifizierbare Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das geplante Baugebiet findet auf ca. 24.540 m² der Fläche eine zusätzliche Versiegelung oder Bebauung statt. Im Vergleich zur 4. Offenlage sind dies ca. 2.247 m² mehr versiegelte Fläche.

Nach rein quantitativen Vergleichsansätzen steht der Zunahme von Flächen mit ökologischen Defiziten in Höhe von 36,9 % eine Zunahme von sehr hochwertigen Flächen in Höhe von 11,1 % gegenüber. Des weiteren reduzieren sich die ökologisch hochwertigen Flächen (Gehölz- und Ruderalflächen) um 21,1 % , die mittelwertigen Flächen um 18,0 % und die Flächen mit geringem ökologischen Wert um 8,9 % .

Die dargestellten quantifizierbaren Auswirkungen (Flächenvergleich) auf die Umwelt zeigen zwar ein Defizit von ca. 1,4 ha hochwertiger Lebensräume gegen einen Zugewinn von ca. 0,74 ha sehr hochwertiger Biotopflächen (Neugestaltung und Renaturierung des Klemmbach) auf. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes und ökologischen Wertes des Bestandes (mittlerer ökologischer Wert) und der in den Festsetzungen dargestellten Aufwertungsmaßnahmen (sehr hoher ökologischer Wert) ist ein höherwertiger Ansatz (2:1) dieser Maßnahmen gerechtfertigt, da eine Aufwertung um zwei Stufen von „mittelwertig“ zu „sehr hochwertig“ stattfindet. Demnach stehen dem Verlust 1,40 ha hochwertiger Fläche ein Zugewinn von 1,48 ha entgegen.

Zur Eingrünung des Plangebietes werden 80 Parkplatz- und Straßenbäume festgesetzt. Es werden somit im Vergleich zur 4. Offenlage 17 Bäume mehr festgesetzt.

Nach Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe ist eine Kompensation der Eingriffe nicht gegeben. Es wird für die zusätzlich versiegelten Flächen (Erweiterung des Sondergebietes) von ca. 2.247 m² eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Flächenvergleiche müssen jedoch durch eine Betrachtung der nicht quantifizierbaren Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt werden.

3.4 Spezielle Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter

Das angewandte Bewertungsverfahren ermöglicht einen quantifizierbaren Flächenvergleich der Landschaft vor und nach der Erschließung und Bebauung des Plangebietes. Auswirkungen insbesondere auf den Boden- und Wasserschutz, sowie temporäre Störungen durch die Erschließung des Baugebietes und die Baumaßnahmen auf die Schutzgüter lassen sich nicht eindeutig quantifizieren. Diese werden nachfolgend argumentativ erläutert.

3.4.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

- Verlust von hochwertigen Gehölzflächen.

- Verlust von hochwertigen Ruderalflächen
- Verlust von mittelwertigen Grünlandflächen.
- Verlegung und Renaturierung des Klemmbaches und somit Aufwertung des mittelwertigen Lebensraumes zu einem sehr hochwertigen Lebensraumes (F1, F2 Fläche) durch Berücksichtigung ökologischer Belange in hohem Maß (Gewässerentwicklungskonzept, Landschaftspflegerischer Begleitplan)
- Durch Festsetzung von Pflanzgeboten in den Ausgleichs- und Grünflächen (F3, F4, F5, F6 und F7 Fläche) mit Hecken- u. Baumbewuchs werden darüber hinaus neue wertvolle Lebensräume geschaffen, da diese in ihrer Artenzusammensetzung (heimische, standortgerechte Gehölzarten) und Bepflanzungsstruktur nach ökologischen Kriterien ausgebildet werden.
- Die Verluste von hochwertigen, strukturreichen, trockenen Ruderalflächen (aufgelassenes Bahnareal) werden durch möglichst gleichartige, im funktionellen Zusammenhang mit den zur Beseitigung vorgesehenen Biotopflächen stehenden Maßnahmen ausgeglichen. Hierzu werden Trocken- und Ruderalbiotope in den Ausgleichsflächen F 6 und F 7 ausgewiesen.
- Zur ökologischen Aufwertung geringwertiger Flächen werden 80 Straßen- und Parkplatzbäume zur Durchgrünung des Baugebietes gepflanzt (Pflanzgebot).
- Im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche F1 werden 3 Bäume erhalten (Pflanzbindung). Die unvermeidbare Rodung des Pappelwäldchen führt zur Beseitigung der Saatkrähenkolonie durch Vernichtung der vorhandenen Brutstätten. Bei der Rodung des Bestandes in den Wintermonaten von Oktober bis Februar können die unvermeidbaren Eingriffe gemindert werden. Es sind Voraussetzungen für eine natürliche Wiederansiedlung der Saatkrähenkolonie außerhalb des Plangebietes östlich angrenzend gegeben, da in dem dort vorhandenen Wäldchen bereits eine kleinere Kolonie mit 11 Brutnestern existiert.

3.4.2 Boden

- Im Bereich bisher ungestörter Bodennutzungen (Grünland, Kleingärten etc.) werden durch die Befestigung und Bebauung Bodenfunktionen eingeschränkt, oder gehen vollständig verloren.
- In den begrüneten Bereichen bleiben die Bodenfunktionen erhalten bzw. werden in zusammenhängenden Grünflächen mit Dauerbewuchs sogar verbessert. Im Bereich der großflächig gestörten Bodenverhältnisse (ehemaliger
- Bahnanlagen) wirkt sich die zukünftige Bebauung nur unwesentlich auf die Bodenverhältnisse aus. In den zukünftigen Freiflächen werden Bodenbeeinträchtigungen im Zuge der Flächenneuordnung sogar verbessert.

3.4.3 Grund- u. Oberflächenwasser

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch fehlende Funktionen auf vollversiegelten Flächen und Einschränkung der Funktionen auf befestigten, wasserdurchlässigen Flächen.
- Das Oberflächenwasser soll auf den begrüneten Flächen dezentral im Gelände versickern und ggf. über den Vorfluter Klemmbach abgeführt werden.
- Aufwertung des Klemmbaches durch naturnahe Gestaltung der bestehenden und verlegten Abschnitte.

3.4.4 Landschaftsbild und Erholung

- Die dauerhafte Anlage der Baukörper und oberirdischen Erschließungseinrichtungen sind im gegebenen Landschaftsbild je nach Blickbeziehung und landschaftlicher Einbindung gut sichtbar.
- Durch die Gebäudestellung, Baukörpergröße und Kleinteiligkeit des geplanten Baugebietes (v. a. des Wohngebietes) sollen die Folgen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie der vorhandenen Konflikte des bestehenden Baugebietes

abgemildert werden. Durch zusätzliche Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen auf den F1, F4, F5 und F6 Flächen sollen die Baukörper und das Baugebiet möglichst harmonisch in die Landschaft eingefügt werden.

- Landschaftsbezogene Erholungsfunktionen bleiben erhalten, d. h. die Durchgängigkeit des Gebiets in die freie Landschaft bleibt erhalten. Zusätzlich entsteht durch die Verlegung und naturnahe Gestaltung des Klemmbaches ein weiterer Erholungsraum.

3.4.5 Klima

Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Verlust der Gehölzfläche im Osten. Sonstige lokalklimatische Funktionen sind von der Planung nur unerheblich betroffen.

3.5 Zusammenfassung der Konfliktanalyse

Hohe Konfliktschwerpunkte ergeben sich in Bezug auf die geplante Baufläche durch den Verlust von Arten- und Lebensgemeinschaften, insbesondere durch die Beseitigung von Lebensräumen der nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Saatkrähenkolonie, welche in der Abwägung besonders zu berücksichtigen ist. Weitere Konfliktschwerpunkte beinhalten die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas. Die Bodenversiegelung und der dadurch bedingte Verlust der Bodenfunktion beinhalten aufgrund ihrer Größe ein hohes Konfliktpotential, dem gegenüber jedoch die erheblichen Vorbelastungen in die Abwägung mit einzubeziehen sind.

Untergeordnete Konflikte sind für die Schutzgüter Erholung, Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Die gegebenen Möglichkeiten der naturschutzrechtlichen Kompensation der dargestellten Eingriffe werden nachfolgend aufgestellt und im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Kompensation / Grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Allgemeine Hinweise zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Die Flächeninanspruchnahme hinsichtlich Gebäudestellung ist optimiert. Dies ist zwar nicht quantifizierbar, wirkt sich jedoch auf den nicht in Anspruch genommenen Flächen durch Erhalt ihrer Naturhaushalt-Funktionen aus, insbesondere im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB.
- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen (Mutterbodenschutz, Bepflanzung bzw. Begrünung).
- Eingrünung und Gestaltung des neuen Ortsrandes (falls nicht schon vorhanden).

Nachfolgende grünplanerische, ökologische bzw. gestalterische Maßnahmen innerhalb des geplanten Baugebietes sind als rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn

sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen für Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB:

- Erhalt von 3 Bäumen innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche F1. Die zu erhaltenden Bäume sind den zeichnerischen Festsetzung zu entnehmen.
- Erhalt der vorhandenen Gehölzfläche innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche F5.
- Bei Abgang oder Fällung des Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen als Grünordnerische Festsetzungen für Pflanzgebote nach § 9 (1) 25a BauGB:

4.4.1. Pflanzmaßnahmen auf den im BPlan bezeichneten Flächen:

- **F3 Fläche:**
Anpflanzung von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zur Durchgrünung des Plangebietes. Pro 10 m² Ausgleichsfläche sind mind. 3 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Pflanzung von 80 Parkplatz- und Straßenbäumen. Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden.
- In den Wohngebieten (WA) ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum (2. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzgebote in der Fläche F4 sind auf die o. g. Festsetzungen anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- In den Mischgebieten (MI) sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 2 Bäume (2. Ordnung) und 30 Sträucher zu pflanzen. Die Parkplatz- und Straßenbäume (Pflanzgebot) innerhalb der privaten Baufläche sind anrechenbar. Die Pflanzgebote in der Fläche F4 sind auf die o. g. Festsetzungen anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Im Gewerbegebiet (GEE) und Sondergebiet (SO) sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 2 Bäume (1. Ordnung) und 30 Sträucher zu pflanzen. Die Parkplatz- und Straßenbäume (Pflanzgebot) innerhalb der privaten Baufläche sind auf die o. g. Festsetzungen anrechenbar. Die Pflanzgebote in den Flächen F3 und F4 sind auf die o. g. Festsetzungen anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB:

4.5.1. Maßnahmen auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen:

- **F1 Fläche:**

Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Verlegung und naturnahe Gestaltung des Bachlaufes entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept.
- Pflanzung von einheimischen standortgerechten Ufergehölzen.
- Anlage von Versickerungsmulden zur Straßenentwässerung.

Es sind mindestens 700 Sträucher und 150 Bäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang 1.

Bei der naturnahen Neugestaltung ist der Verlauf des neuen Bachbetts in pendelnder, geschwungener Linienführung mit Ausprägung standortspezifischer Prall- und Gleitufer anzulegen. Die Sohlbreite ist zu variieren, technische Verbauungen sind unzulässig. An mindestens drei Stellen sind Uferaufweitungen z. B. als Kolke oder Seitenarme zu gestalten. Die Prallufer sind mit Weidenspreitlagen und einer Reihe, versetzt angeordneter Böschungsfußsteine (Naturblocksteinen) zu sichern. In ca. 30 m Abständen sind sohlgleiche Gurte (Steinriegel) zur Sohlsicherung in versetzter Weise anzuordnen. Das Sohlsubstrat wird entsprechend dem vorhandenen Kies-Lehm-Unterbau ausgebildet. Es sind dichtere und aufgelockerte Gehölzgruppen abwechselnd zu pflanzen, so dass auch die Entwicklung begleitender Bachröhrichte und Hochstaudenflure möglich ist.

Die detaillierte Planung der Renaturierungsmaßnahmen ist in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Gewässerentwicklungsplan im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu präzisieren und zeichnerisch darzustellen.

- **F2 Fläche:**

Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Naturnahe Umgestaltung des bestehenden Bachlaufes durch Umgestaltung der Ufer- und Sohlenbereiche;
- Pflanzung von einheimischen standortgerechten Ufergehölzen.

Es sind mindestens 150 Sträucher und 30 Bäume pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang 1.

Bei der Umgestaltung des alten, vorhandenen Bachbetts sind sämtliche technischen Sohl-, Ufer- und Böschungsverbauungen (z. B. Rasengittersteine) zu entfernen. Prallufer sind mit Weidenspreitlagen und Weidensteckhölzer sowie mit versetzt angeordneten, kleineren Böschungsfußsteinen (Naturblocksteinen) zu sichern. Sohlgurte, Sohlsubstrat und Bepflanzung sind im Rahmen der Geländeverhältnisse analog der Neugestaltung zur Belebung des Gewässers in F1 vorzunehmen. Der gestreckte Verlauf des Gewässers ist in diesem Abschnitt nicht veränderbar.

Die Umgestaltungsmaßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

- **F4 Fläche:**

Auf den mit F4 gekennzeichneten Grünflächen können Versickerungsmulden angelegt werden. Zur Eingrünung des Plangebiets sind pro 100 m² mindestens 20 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Die Sohle der Versickerungsmulden sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang 1.

- **F5 Fläche:**

Auf der mit F 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zur Anlage einer Feldgehölzstruktur mindestens 56 Bäume und 400 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang 1. Die vorhandenen Stellplatz- und Wegeflächen sind zu entsiegeln und die Gleisanlagen zu entfernen. Der Schotterkörper ist zu erhalten und als Trocken- und Ruderalbiotop zu entwickeln. Des Weiteren sind Kies- und Steinschüttungen anzulegen. Die Trocken- und Ruderalbiotope sind auf einem ca. 5 m breiten Streifen an der Ostseite der Flächen anzulegen.

Auf der Fläche können auch Versickerungsmulden zur öffentlichen Straßenentwässerung angelegt werden.

- **F6 Fläche:**

Auf den mit F 6 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets pro 100 m² mindestens 10 Sträucher und 1 Bäume zu pflanzen. Die Sohle der Versickerungsmulden sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang 1.

4.6

Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen) nach § 9 (1) 20 BauGB:

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe, die sich aus erhöhter Flächenversiegelung (Sondergebietsausweisung – Märkte) des geplante Baugebiet ergeben, ist eine geeignete ökologische Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und der unteren Naturschutzbehörde rechtsverbindlich zu regeln. Folgende Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen:

E1:

Auf dem Flurstück Nr. 4633 der Gemarkung Neuenburg am Rhein im Gewann „Alter Stein“ mit einer Größe von 2.565 m² wird die ehemalige Rindemulchlagerfläche in eine Magerwiese umgewandelt.

Die ehemalige Rindenmulch-Deponie im Gewann „Alter Stein“ liegt in der ehemaligen Rheinaue. Es befinden sich hier noch alte Ablagerungen von Rindenmulch, die eine nitrophytische Vegetation aufweisen. Diese sind geprägt durch Arten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Rote Taubnessel (*Lamium rubrum*), Vogelmiere (*Stellaria media*), und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) auf den Rindenmulchablagerungen und auf von Rindenmulch freien Flächen, die stellenweise den kiesigen Untergrund erkennen lassen, kommen zusätzlich Arten vor wie Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*), Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) vor. In letzter Zeit wurden auf dieser Fläche zusätzlich Heuballen abgelagert, die den Standort weiterhin eutrophieren. Die Fläche soll von den noch vorhandenen Rindenmulch-Haufen befreit werden und zusätzlich der Oberboden abgeschoben werden, bis der kiesige Untergrund ohne Rindenmulch zutage tritt. Diese Fläche soll sich dann in Folge selber begrünen (Sukzession). Wenn sich nach mehreren Jahren eine mehr oder weniger geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat wird sich durch Mahd ohne Düngung und mit Abtrag des Mähgutes eine Magerwiese entwickeln. Zusätzlich soll diese Fläche in das Beweidungskonzept des Wanderschäfers Herr Lok mit eingebunden werden, um einen Verbund dieser Fläche mit anderen beweideten Magerflächen herzustellen und den Eintrag von

Samen typischer Pflanzen dieser Standorte zu begünstigen.
Es werden für den ökologischen Ausgleich ein Fläche von 2.000 m² in Anrechnung gebracht.

4.7 Umweltrelevante örtliche Bauvorschriften (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf der Fläche Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen und ausreichend zu bemessen (ATV-Arbeitsblatt A 138).
- Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- Die Versickerung von Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in den vorhandenen Versickerungsanlagen zu gewährleisten.
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Zusammenfassende „Eingriffs-Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 19 BNatSchG:

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden bislang sehr vielfältig genutzt und sind landschaftlich gut strukturiert. Es handelt sich dabei um größere Gehölz- und Sukzessionsflächen im Bereich ehemaliger Gleis- und Rangieranlagen, bestehende Bebauung und Erschließungsstrassen, Gärten und Kleingartenanlagen, Wiesenflächen und dem Klemmbach.

Naturhaushaltfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen die vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften (Saatkrähenkolonie, Gehölze, Ruderalfläche), die Oberflächengewässer (Klemmbach), das Kleinklima und das Landschaftsbild. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen selbst, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben. Ein weiterer Konflikt stellt der Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt, sowie der Verlust kleinklimaverbessernder und landschaftsbildprägender Gehölzbestände dar, insbesondere die Beseitigung des Pappelwäldchen mit der dort vorhandenen Saatkrähenkolonie, für die jedoch Ersatzlebensräume existieren.

Als weiteres ist der Bau von Straßen und Gebäuden im bisher unverbauten Landschaftsbereich zu sehen. Hierbei sind insbesondere die Verluste wertvoller Biotopflächen gegen die bauliche Nutzung von Flächen mit starker Bodenbeeinträchtigung (Vorbelastung) zu berücksichtigen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Nach Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe ist eine Kompensation der Eingriffe gegeben. Die in Kapitel 2 dargestellten quantifizierbaren Auswirkungen (Flächenvergleich) auf die Umwelt zeigen zwar ein Defizit von 1,40 ha hochwertiger Lebensräume gegen einen Zugewinn von 0,75 ha sehr hochwertiger Biotopflächen (Neugestaltung und Renaturierung des Klemmbach) auf. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes und ökologischen Wertes des Bestandes (mittlerer ökologischer Wert) und der in den Festsetzungen dargestellten Aufwertungsmaßnahmen (sehr hoher ökologischer Wert) ist ein höherwertiger Ansatz (2:1) dieser Maßnahmen gerechtfertigt, da eine Aufwertung um zwei Stufen von „mittelwertig“ zu „sehr hochwertig“ stattfindet. Demnach stehen dem Verlust von 1,40 ha hochwertiger Fläche ein Zugewinn von 1,48 ha gegenüber. Es werden weiterhin 80 Parkplatz- und Straßenbäume festgesetzt. Die Mehrversiegelung durch die Erweiterung des Sondergebietes wird durch die Festsetzung einer Ersatzmaßnahmen und die Erhöhung der Parkplatz- und Straßenbäume kompensiert, sodass eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben ist.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Stadt bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen.

Anhang 1

Pflanzenliste für Pflanzgebote gemäß 4.4.1 und 4.5.1

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10-12cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen

(Versickerungsflächen, Grünflächen, Waldsaum, Aufforstung)

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus nigra `Italica`	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose

Rosa canina
Salix ssp.
Salix caprea
Salix cinerea
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Hundsrose
Weidenarten
Salweide
Grauweide
Kreuzdorn
Faulbaum
Johannisbeere
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder
Traubenholunder

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus rubra
Robinia pseudo. 'Monophylla'
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia tomentosa

Feldahorn
Spitz- Ahorn
Hainbuche
Weißdorn
Esche
Stieleiche
Roteiche
Robinie
Mehlbeere
Eberesche
Winterlinde
Silberlinde

Ökokonto-Kataster: Maßnahmenfläche mit Einzelmaßnahmen

15.05.2006

Anhang 2 - Auszug aus dem Ökokonto Stadt Neuenburg am Rhein Maßnahmenfläche Ne 4633: Alter Stein

Lage- und Eigentümerinformation												
Gemarkung	Gewann	Flur_Nr/FlstNr	Gesamtfläche [qm]	Größenangabe ungefähr	verwendbare Fläche [qm]	Eigentümer	Sicherung durch	Verfügbarkeit eingeschränkt durch	verfügbar ab	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar
Neuenburg	Alter Stein	4633	2566		2000	Stadt Neuenburg am Rhein	Gemeindeeigentum				Ja	Ja
			2566 qm		2000 qm							

Ausgangszustand:

Die ehemalige Rindenmulch-Deponie im Gewann "Alter Stein" liegt in der ehemaligen Rheinaue. Es finden sich hier noch alte Ablagerungen von Rindenmulch, die eine nitrophytische Vegetation aufweisen. Hier finden sich Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Rote Taubnessel (*Lamium rubrum*), Vogelmiere (*Stellaria media*), und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) auf den Rindenmulchablagerungen und auf von Rindenmulch freien Flächen, die stellenweise den kiesigen Untergrund erkennen lassen, kommen zusätzlich Arten vor wie Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*), Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*). In letzter Zeit wurden auf dieser Fläche zusätzlich Heuballen abgelagert, die den Standort weiterhin entrophieren.

Nutzung	
Nr	Nutzung
100	Keine Nutzung (erkennbar)

Biotoptypen	
Nr	Biotoptyp
35.30	Dominanzbestand

aufwertbare Schutzgüter											
Arten und Biotope	Bemerkung Arten und Biotope	Landschaftsbild und Erholung	Bemerkung Landschaftsbild und Erholung	Boden	Bemerkung Boden	Wasser	Bemerkung Wasser	Klima / Luft	Bemerkung Klima / Luft	Bewertungsdatum	Bewerter
Ja										03.05.2006	Dipl. Bio. Juliane Prinz

Rechtliche Bestimmungen:

allg. Entwicklungsziel:

Über das Stadium einer Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte soll eine Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt werden.



Bild 1_28.03.2005

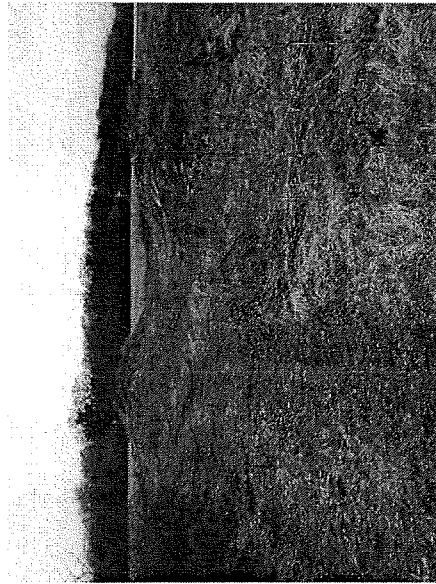


Bild 2_28.03.2005

Einzelmaßnahmen:

Einzelmaßnahme: Allgemeines

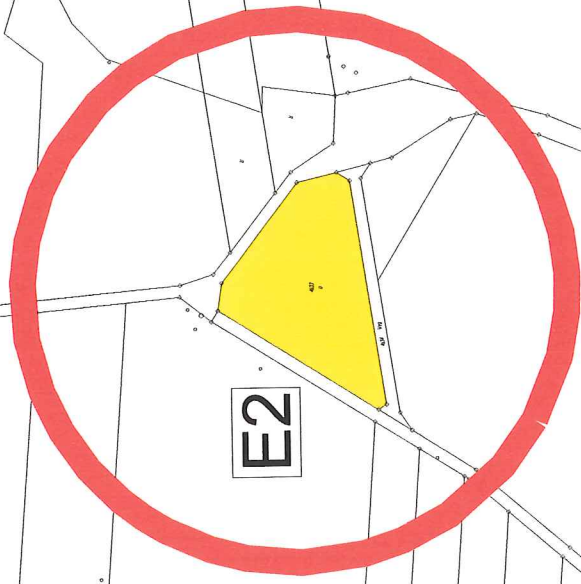
Aktenzeichen	Bezeichnung	Status	Durchführungsbeschreibung	Abstimmung UNB	Bemerkung Abstimmung UNB
Ne 4633 / 1	Beseitigung von Ablagerungen	abgebucht	Die Fläche soll von den noch vorhandenen Rindenmulch-Haufen befreit werden und zusätzlich der Oberboden abgeschoben werden, bis der kiesige Untergrund ohne Rindenmulch zutage tritt.		
Ne 4633 / 2	Mahd mit Abräumen	abgebucht	Diese Fläche soll sich dann in Folge selber begrünen dürfen und wenn sich nach mehreren Jahren eine mehr oder weniger geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat durch Mahd ohne Düngung und mit Abtrag des Mähgutes zur Mageneriese entwickelt werden.		
Ne 4633 / 3	Beweidung	abgebucht	Zusätzlich soll diese Fläche in das Beweidungskonzept des Wanderschäfers Herr Lok mit eingebunden werden, um einen Verbund dieser Fläche mit anderen beweideten Magerflächen herzustellen und den Eintrag von Samen typischer Pflanzen dieser Standorte zu begü		

Einzelmaßnahme: Eingriffszuordnung

Aktenzeichen	Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung	verwendeter Anteil
Ne 4633 / 1	Nr. 4	BG "Am Klemmbach"	78%
Ne 4633 / 2	Nr. 4	BG "Am Klemmbach"	78%
Ne 4633 / 3	Nr. 4	BG "Am Klemmbach"	78%

Anlage 4 - Lageplan externen ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche E1



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bei

1. dem Bau eines Städtebauprojektes gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2
2. dem Bau von drei großflächigen Einkaufsmärkten gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2
3. dem Bau eines Parkplatzes gemäß Anlage 1 Nr. 18.4.2
zum UVPG

Angaben zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBL. I, S. 2350) für bauplanungsrechtliche Vorhaben.	
Bezeichnung des Vorhabens:	Bebauungsplan „Am Klemmbach“ in Neuenburg am Rhein mit einer Größe von insgesamt 6,65 ha
Vorhabensträger:	GFI- Gesellschaft für Immobilienentwicklung mbH vertreten durch Herrn Teuber Hölzlestr. 44 72366 Balingen
Gemarkung:	Neuenburg am Rhein
Zuständige Behörde:	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Rechtsgrundlage

Die zuständige Behörde stellt nach § 3a UVPG auf der Grundlage von geeigneten Angaben zum Vorhaben fest, ob für das Vorhaben nach den §§ 3b bis 3f die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben.

Die Anlage 1 zu § 3 UVPG nennt einzelne Vorhaben sowie entsprechende Merkmale der Vorhaben (z.B. Größe, Leistung) bei denen in jedem Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Weiterhin sind in Anlage 1 Vorhaben und entsprechende Kriterien genannt, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalles sind die durch das Vorhaben zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Behörde zu benennen. Erst wenn das Vorhaben trotz seiner geringen Größe oder Leistung aufgrund von besonderen örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der in der Anlage 2 aufgeführten Schutzkriterien zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führt, ist im Einzelfall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Sind aufgrund der geringen Größe und Leistung der Anlage sowie der örtlichen Verhältnisse hingegen nur geringe oder unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, kann auf die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Kumulierende Vorhaben - Vorprüfung gemäß § 3 b (2 und 3) UVPG

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch dann, wenn mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang verwirklicht werden sollen und zusammen die maßgeblichen Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten.

In engerem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet „Am Klemmbach“ sind keine weiteren Vorhaben bekannt, so dass keine weiteren gemeinsamen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1. Städtebauprojekt gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG

Nach derzeitigem Planungsstand ist nach durchgeführten Berechnungen im Plangebiet folgendes Maß der Bebauung i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt zulässig:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße insgesamt	GRZ	Grundfläche
WA	ca. 11.473 m ²	0,4	ca. 4.589 m ²
MI	ca. 3.994 m ²	0,6	ca. 2.396 m ²
SO	ca. 17.717 m ²	0,8	ca. 14.173 m ²
GEE	ca. 3.255 m ²	0,8	ca. 2.604 m ²
Gesamt:			ca. 23.762 m²

2. Bau von drei großflächigen Einkaufsmärkten gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße insgesamt		Geschossfläche
Einkaufsmärkte	ca. 17.717 m ²		4.903 m ²

3. Bau eines Parkplatzes gemäß Anlage 1 Nr. 18.4.2 UVPG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße insgesamt	Stellplätze
Parkplatz	ca. 0,93 ha	ca. 340 Stck.

Prüfung gemäß Ziffer 18.7.2 des Anhanges 1 UVPG	ja	nein
Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m ² bis weniger als 100.000 m ² .	X	

Prüfung gemäß Ziffer 18.6.2 des Anhanges 1 UVPG	ja	nein
Bau von drei großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ² .	X	

Prüfung gemäß Ziffer 18.4.2 des Anhanges 1 UVPG	ja	nein
Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha.	X	

Somit ist eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG erforderlich!

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG			Überschlägige Prüfung		
1	Merkmale des Vorhabens	Erläuterung			
1.1	Größe und Art des Vorhabens.	<p>Errichtung eines Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes mit einem Geltungsbereich von ca. 6,65 ha und einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von insgesamt ca. 23.762 m².</p> <p>Bau von insgesamt drei Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten mit einer Geschossfläche von 4.903 m².</p> <p>Bau eines Parkplatzes im Zusammenhang mit der Erstellung von o.g. Einzelhandelsbetrieben mit einer Größe von ca. 0,93 ha.</p>			
			erheblich	möglich erweise erheblich	unerheblich
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohn-Misch- Gewerbe- und Sonderbauflächen (3		X	

	Landschaft.	<p>Einkaufsmärkte mit Parkplätzen), Flächen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung, sowie öffentliche und private Grünflächen geplant.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (4. Offenlage) wurden im Grünordnungsplan (GOP) eine Bestandaufnahme, Konfliktanalyse und Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB bzw. § 8a NatSchG durchgeführt und mit Beteiligung der Naturschutzbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse der einzelnen Schutzgüter sind nachfolgend nochmals aufgeführt und um das Schutzgut Mensch/Wohnen ergänzt.</p>			
--	-------------	---	--	--	--

Schutzgut Flora und Fauna

Im Gebiet befinden sich sehr unterschiedliche Komplexe von Nutzungs- und Lebensraumtypen und Biotopen für Tier- und Pflanzenarten bzw. entsprechende Lebensgemeinschaften. Einen großen Teil des Geländes bildet das ehemalige Bahngelände am südöstlichen Ortsrand von Neuenburg am Rhein, welches in großen Teilen brachliegt. Teile des Geländes werden noch als Rangier-, Lade- und Lagerfläche genutzt. Andere Flächen wurden der Sukzession überlassen. Die hierbei entstandenen Vegetationstypen sind überwiegend stark anthropogen beeinflusste Ruderalflächen und Sekundärwäldchen. Der westlich, außerhalb des Planungsgebietes, gelegene Schotterkörper der Gleisanlagen beherbergt eine große Population der Mauereidechse (Rote-Liste-Art). Auffallendes Landschaftselement ist ein wäldchenartiger Biotopkomplex mit Hybridpappelpflanzung und natürlichem Baum- und Strauchunterwuchs (Holunder, Weiden, Linden, Ahorn, Hasel etc.), welchem höherwertige Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenarten zugeordnet werden können. Die Hybridpappeln sind zum Teil schon überaltert und abgängig. Der Hybridpappelbestand dieses Wäldchen und des östlich angrenzenden Gehölzbestandes, außerhalb des Plangebietes, ist Lebensraum einer Saatkrähenkolonie. Es wurden 83 Brutnester gezählt. Die Saatkrähe ist nach der EG-Vogelschutzrichtlinie geschützt. Dieser Schutz erstreckt sich u. a. auf die Nester und die Lebensräume der Saatkrähe. Zudem sind die Saatkrähen nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Aufgrund dieses Schutzstatus greifen die Verbotsvorschriften des § 42 BNatSchG. Hiernach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Entfernung des Pappelwäldchens ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwägen. Eine Rückzugsmöglichkeit für die Saatkrähenkolonie besteht in dem Wäldchen östlich des Planungsgebietes. Dieses Gebiet wird bereits von

Saatkrähen als Brutstätte genutzt. Es wurden in diesem Bereich 11 Brutnester gezählt. Als höherwertige Biotopfläche gelten die ausgedehnten Verbuschungs- und trockenen Ruderalflächen entlang der Gleisanlagen mit dichtem Weiden-, Brombeer- und Ginsterbewuchs. Die Sukzessionsflächen und das Wäldchen finden sich vorwiegend auf ehemals genutzten und z. T. rückgebauten Gleisanlagen. Diese Strukturen, die sich im Süden und Südosten des Gebietes befinden, bieten Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten. Es handelt sich v. a. um Vögel, Nagetiere und Insekten, die den Lebensraum als Brut-, Jagd-, Lebens- und Schutzraum benutzen. Sonstige genutzte Flächen, wie Straßen, Gleisanlagen, Gebäude, Lager- und Stellflächen bieten aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades nur einen defizitären Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es befinden sich keine geschützten Flächen (24a- Biotope) innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Konfliktschwerpunkt besteht im Verlust von hochwertigen Gehölzflächen und hochwertigen Ruderalflächen.

Schutzgut Boden

Genauere bodenkundliche oder geologische Daten liegen dem Verfasser nicht vor. Das Gebiet liegt im Bereich der Niederterrasse.

Hier sind überwiegend Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Braunerde zu finden (lehmgiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm und Lehmboden). Die Schotter der Niederterrasse sind bis in eine Tiefe von 60-80 cm entkalkt. Das Gebiet wird nur im Nordosten als Wiesenfläche ackerbaulich genutzt. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist als hoch einzustufen (Bodenwertzahl 38->60), wohingegen die natürliche Ertragsfähigkeit als gering - mittel einzuordnen ist. Der Boden als Ausgleich für den Wasserhaushalt ist als gering einzustufen. Die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber Schwermetallen sind als hoch zu bewerten, gegenüber wasserlöslichen Stoffen sind sie jedoch nur als gering einzustufen. Das natürliche Bodengefüge ist jedoch großflächig im Bereich der ehemaligen und bestehende Bahnanlagen durch Befestigungen, Beeinträchtigungen der Oberbodenverhältnisse und Nutzungen massiv gestört. Bodenschutzgebiet oder andere bodenschutzrechtliche Ausweisungen fehlen.

Im Bereich der großflächig gestörten Bodenverhältnisse (ehemaliger Bahnanlagen - Sukzessionsflächen) wirkt sich die zukünftige Bebauung nur unwesentlich auf die Bodenverhältnisse aus.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Klemmbach tangiert von Nordost nach Südwest das geplante Sondergebiet. Der Bachlauf ist auf weiten Strecken im Ufer- und Sohlenbereich verbaut. Die Ufervegetation ist nur sehr lückig vorhanden und z. T. mit standortfremden Gehölzen ausgebildet. Der kanalartige Verlauf zeigt kein naturnahes Erscheinungsbild. Dadurch ist der Wasserchemismus und die Eigendynamik empfindlich gestört. Trotz der genannten Einschränkungen ist dem Schutzgut Oberflächenwasser eine höhere Bedeutung zuzuordnen.

Grundwasser

Trotz der geringen Filter- und Puffereigenschaften der Bodendeckschicht gegenüber wasserlöslichen Stoffen und der Lage im Wasserschutzgebiet III b für den Tiefbrunnen II in Grißheim sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 20 m die Risiken für das Grundwasser durch Schadstoffe oder direkte Eingriffe in das Grundwasser nur als gering einzustufen. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordwest. Eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch fehlende Funktionen auf vollversiegelten Flächen und Einschränkung der Funktionen auf befestigten, wasserdurchlässigen Flächen. Das Oberflächenwasser soll auf den

begrünt Flächen dezentral im Gelände versickern und ggf. über den Vorfluter Klemmbach abgeführt werden. Aufwertung des Klemmbaches durch naturnahe Gestaltung der bestehenden und verlegten Abschnitte.

Schutzgut Klima/Luft

Der Untersuchungsraum gehört zu den am stärksten wärmebelasteten Gebieten in Deutschland. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700 - 750 mm. Lufthygienisch kommt es in den Sommermonaten zu relativ hoher Schwüle- und Hitzebelastung. Das Gebiet ist regionalklimatisch gesehen frost- und inversionsgefährdet. Durch die Gehölz- und Ruderalfläche, sowie dem Bachlauf sind mittlere – höhere kleinklimatische Wechselbeziehungen und kleinräumige Klimaausgleichsfunktionen vorhanden. Durch die im Süden angrenzende Bahnlinie Müllheim - Mulhouse und im Norden verlaufende K 4946 (Müllheimer Straße) bestehen eine gewisse Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Verlust der Gehölzfläche im Osten. Sonstige lokalklimatische Funktionen sind von der Planung nur unerheblich betroffen. Durch umfangreiche Pflanz- und Durchgrünungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen vermindert.

**Schutzgut
Landschaftsbild /
Erholung**

Es befinden sich im Gebiet vielfältige Strukturen von landschaftsgliedernden Elementen, wie dem Klemmbach, der großen Gehölzfläche mit markanten Bäumen, und großen Ruderalflächen. Diese besitzen durch ihre Ortsrandlage einen hohen Stellenwert für das Landschafts- und Ortsbild. Das Gebiet besitzt für die Kurzzeiterholung und Naherholung der angrenzenden Wohngebiete eine mittlere Bedeutung. Die Eingrünung und der Erhalt der Durchgängigkeit des Planungsgebietes ist im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild und der Erholungsnutzung erforderlich. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen stellen einen Puffer zwischen den bestehenden Wohn- und Mischgebieten und dem Bahngelände dar.

Die dauerhafte Anlage der Baukörper und oberirdischen Erschließungseinrichtungen sind im gegebenen Landschaftsbild je nach Blickbeziehung und landschaftlicher Einbindung gut sichtbar. Durch die Gebäudestellung, Baukörpergröße und Kleinteiligkeit des geplanten Baugebietes (v. a. des Wohngebietes) sollen die Folgen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die vorhandenen Konflikte des bestehenden Baugebietes abgemildert werden. Durch zusätzliche Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen auf den F1, F4, F5 Flächen sollen die Baukörper und das Baugebiet möglichst harmonisch in die Landschaft eingefügt werden. Landschaftsbezogene Erholungsfunktionen bleiben erhalten, d. h. die Durchgängigkeit des Gebiets in die freie Landschaft bleibt erhalten. Zusätzlich entsteht durch die Verlegung und naturnahe Gestaltung des Klemmbaches ein weiterer Erholungsraum.

**Schutzgut Mensch /
Wohnen**

In den benachbarten Flächen des Sondergebietes ist eine Wohnnutzung geplant bzw. besteht Wohnbebauung. Zwischen den Flächen des Sondergebietes und der geplanten Wohnbebauung werden Pflanzgebote ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Fach- und Lebensmittelmärkte ist durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung zu erwarten.

1	Merkmale des Vorhabens	Erläuterung	erheblich	möglich erweise erheblich	unerheblich
1.3	Abfallerzeugung.	<p>Im Rahmen der geplanten Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie Parkplätze sind keine Besonderheiten zu erwarten. Die Abfallerzeugung wird sich im üblichen Rahmen bewegen.</p>			X
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung.	<p>Der Ziel- und Quellverkehr wird sich vor allem durch die geplante HAUPTerschließungsstraße (künftige Kreisstraße) und die Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte auf dem Gutnauweg in Richtung Steinenstadt verstärken.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet.</p> <p>Das Plangebiet wird durch den Verkehr auf der geplanten HAUPTerschließungsstraße (künftige Kreisstraße), der Pommernstraße und der Müllheimer Straße sowie von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Müllheim – Mulhouse (Frankreich) mit Lärm beaufschlagt. Als weitere Lärmquelle ist der Lärm aus den geplanten Gewerbebereichen (Einkaufsmärkte) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei den errechneten zukünftigen Verkehrsbelastungen werden an einigen Aufpunkten die Orientierungswerte überschritten. An den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte</p>		X	

		<p>überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch Andienvorgänge der geplanten Einkaufsmärkte und Parkplätze sind in der Nachbarschaft keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm am Tage zu erwarten. In der Nacht werden die Richtwerte durch diese Andienvorgänge überschritten. Diesbezüglich wird zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und den Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag dahingehend abgeschlossen, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr keine Andienung von LKW`s erfolgen darf.</p> <p>Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen und bahnbetrieblichen Nutzung des Plangebiets wurde ein Altlastengutachten erstellt.</p> <p>Bei den zu erkundenden Flächen handelt es sich um ein Rangiergleis und eine ehemalige Schmiede. Ergebnis ist, dass für die zwei von der DB AG technisch erkundeten Flächen keine Notwendigkeit für weitere Erkundungsmaßnahmen besteht. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser oder von Nachnutzern ist nicht gegeben.</p> <p>Des weiteren befindet sich eine Altablagerungsfläche im Plangebiet. Diese wird ausgehoben und das anfallende Material entsprechend entsorgt.</p>			
1.5	Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es ist kein erhöhtes Risiko durch die zulässigen Nutzungen zu erwarten.			X

2	Standort des Vorhabens	Erläuterung	erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
2.1	<p><u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öff. Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.</p>	<p>Gesamtfläche ca. 6,65 ha, davon: Überbaute Flächen ca. 3,64 ha Priv. Grünflächen ca. 0,31 ha Öff. Grünflächen ca. 1,29 ha Verkehrsflächen ca. 1,10 ha Bahnflächen ca. 0,20 ha Wasserflächen ca. 0,11 ha</p> <p>Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Im übrigen Gebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, strukturreiche Kleingärten, Rangiergleisanlagen mit großen baumbestandenen Ruderalflächen und der Klemmbach.</p> <p>Diese Flächen haben für die Kurzzeit- und Naherholung eine mittlere Bedeutung.</p>		X	
2.2	<p><u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes.</p>	<p>Hohe Konfliktschwerpunkte ergeben sich in Bezug auf die geplante Baufläche durch den Verlust von Arten- und Lebensgemeinschaften, insbesondere durch die Beseitigung von Lebensräumen der nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Saatkrähenkolonie. Weitere Konfliktschwerpunkte beinhalten die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas. Die Bodenversiegelung und der dadurch bedingte Verlust der Bodenfunktion beinhalten aufgrund ihrer Größe ein hohes Konfliktpotential, dem gegenüber jedoch die erheblichen Vorbelastungen in die Abwägung mit einzubeziehen sind.</p> <p>Untergeordnete Konflikte sind</p>		X	

		für die Schutzgüter Erholung, Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.			
2.3	<u>Schutzkriterien:</u> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes.		erheblich betroffen	möglich erweise erheblich betroffenen	nicht betroffen
2.3.1	Vorgeschlagene FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.	keine			X
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 21 LNatSchG.	keine			X
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG.	keine			X
2.3.4	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 LNatSchG.	keine			X
2.3.5	Geschützte Biotope nach § 24 a LNatSchG.	keine			X
2.3.6	Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG.	Das östliche Plangebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzgebietszone III B des Tiefbrunnens II in Grißheim. Eine direkte Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund ohne vorherige Oberbodenpassage ist nicht zulässig.		X	
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine			X
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne des Raumordnungsgesetzes. Werden evtl.	Neuenburg am Rhein ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 1995 als Kleinzentrum ausgewiesen. Eine Aufstufung zum Unterzentrum wird angestrebt. Die entsprechenden		X	

	Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen eingeschränkt ?	<p>Einrichtungen der Grundversorgung sind vorhanden und werden durch die Planung von drei Einzelhandelsbetrieben gestärkt.</p> <p>Durch das Vorhaben werden z.T. brachliegende Bahnflächen am östlichen Siedlungsrand von Neuenburg am Rhein städtebaulich neu geordnet. Vorgesehen ist das Plangebiet im südlichen Bereich als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und eingeschränktes Gewerbegebiet, im nordwestlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet und im nordöstlichen Bereich als Mischgebiet festzusetzen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen definieren im Osten die endgültige Grenze der zukünftigen baulichen Entwicklung bzw. Siedlungsausdehnung in diesem Bereich von Neuenburg am Rhein, da aufgrund der angrenzenden Grünzäsur keine weitere bauliche Entwicklung mehr möglich ist.</p>			
2.3.9	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale und Bodendenkmale.	keine			X
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien 1 ff und 2 ff)	Erläuterung	erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).	Durch die geplanten Nutzungen insbesondere der Einzelhandelsbetriebe und der Haupterschließungsstraße (künftige Kreisstraße) ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und auf dem		X	

		<p>Gutnauweg in Richtung Steinenstadt im Südwesten zu rechnen.</p> <p>Es werden Nutzungsveränderungen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erwartet. Insgesamt wird durch grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet eine Kompensation der Eingriffe erreicht.</p>			
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung.	Durch die geplanten Einzelhandelsmärkte ist mit einer Verkehrszunahme durch den Zielverkehr aus Frankreich zu rechnen.		X	
3.3	Schwere und Komplexität der Aus- und Wechselwirkungen.	Das Landschaftsbild ist bereits durch bestehende Wohnbebauung sowie dem Bahngelände mit Schuppen und Hallen vorbelastet. Durch die geplante Haupteinfahrtsstraße (künftige Kreisstraße) und Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) ist mit einer Verkehrszunahme im Plangebiet und vor allem auf dem Gutnauweg in Richtung Südwesten zu rechnen.		X	
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen.	Teilverlust von Grünbereichen und landw. Flächen, Verkehrszunahme.	wahrscheinlich X	unwahrscheinlich	
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	<p>Dauerhafte Auswirkungen bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Bodenversiegelung.</p> <p>Ausnahmen: Kompensation der Eingriffe durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen wie Renaturierung (Verlegung) des Klemmbaches, Anlage von großzügigen Grünbereichen, Pflanzmaßnahmen sowie Reduzierung von versiegelten Flächen und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verminderung des</p>		X	

	Regenwasserabflusses.	
	Das Vorhaben führt zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.
X	Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.

Eingriffe

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens abgearbeitet. Die Eingriffe werden im Grünordnungsplan auskömmlich dargestellt und bilanziert. Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch/Wohnen bezieht sich v. a. auf die Lärm- und Schadstoffbelastung. Zusätzlich erhebliche Eingriffe durch Lärm und Schadstoffe sind durch die Sondergebietsausweisung nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe für die Schutzgüter Flora/Fauna, Wasser, Klima, Boden, Landschaftsbild, Mensch/Wohnen werden im Bebauungsplan und Grünordnungsplan ökologische und gestalterische Ausgleichs-Maßnahmen festgesetzt.

Kompensation

Die Eingriffe werden durch die festgesetzten ökologischen Maßnahmen weitgehend ausgeglichen.

Gesamteinschätzung:

Das Vorhaben liegt mit der Grundflächenzahl von 23.762 m² für den neu zu überplanenden Bereich über dem Prüfwert von 20.000 m² gemäß Ziffer 18.7.2 des Anhangs zum UVPG.

Auf den Sondergebietsflächen sollen drei Einkaufsmärkte mit einer Geschossfläche von 4.903 m² entstehen. Dieser Wert liegt über dem Prüfwert von 1.200 m² gemäß Ziffer 18.6.2 des Anhangs zum UVPG.

Für die Einkaufsmärkte wird eine Parkfläche von ca. 9.300 m² benötigt. Dieser Wert liegt ebenfalls über dem Prüfwert von 5.000 m² gemäß Ziffer 18.4.2 des Anhang zum UVPG.

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich ausschließlich landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerfläche genutzt. Eingestreut sind einige Obstbäume und Gehölzgruppen. Der nordwestliche Bereich ist durch Wohnbebauung bereits bebaut. Der größte Bereich bildet das ehemalige Bahngelände im Süden, welches in großen Teilen brachliegt.

Durch die bahnbetriebliche Nutzung und dem damit einhergehenden Altlastenverdacht wurde eine entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die Verdachtsflächen wurden mit dem Ergebnis erkundet, dass eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und von Nachnutzern nicht gegeben ist. Bei etwaigen organoleptischen Anfälligkeiten wird das Material separiert und vor Abfuhr auf den Schadstoffanteil geprüft. Im Osten des Plangebiets wurde eine Altablagerung angetroffen, die ausgehoben und entsprechend entsorgt wird.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist mit einer Verkehrszunahme vor allem entlang des Gutnauweges in Richtung Steinenstadt innerhalb der Ortslage von Neuenburg am Rhein zu rechnen. Das Landschaftsbild wird aufgrund der schon bestehenden Bebauung nur im Osten beeinträchtigt.

Im Rahmen eines grünordnerischen Beitrags (GOP) werden innerhalb des Plangebiets verschiedene grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern und auszugleichen.

Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vor allem durch die Renaturierung des „Klemmbachs“, der Festsetzung sonstiger ökologischer Ausgleichsmaßnahmen mit ihren umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen wird eine weitgehende Kompensation der Eingriffe erreicht.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Das Plangebiet wird durch den Verkehr auf der geplanten Haupterschließungsstraße (künftige Kreisstraße), der Pommernstraße und der Müllheimer Straße sowie von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Müllheim – Mulhouse (Frankreich) mit Lärm beaufschlagt. Als weitere Lärmquelle ist der Lärm aus den geplanten Gewerbebereichen (Einkaufsmärkte) zu berücksichtigen.

Bei den errechneten zukünftigen Verkehrsbelastungen werden an einigen Aufpunkten die Orientierungswerte überschritten. An den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch Andienvorgänge der geplanten Einkaufsmärkte und Parkplätze sind in der Nachbarschaft keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm am Tage zu erwarten. In der Nacht werden die Richtwerte durch diese Andienvorgänge überschritten. Diesbezüglich wird zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und dem Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag dahingehend abgeschlossen, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr keine Andienung durch LKW's erfolgen darf.

Insgesamt führt das Vorhaben durch o.g. Erläuterungen aller Voraussicht nach nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.

Bad Krozingen, den 31.01.2005