

## 1 ALLGEMEINES

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22.05.2023 vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschlossen. Gemäß § 6a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 VERFAHREN

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hans-Buck-Straße“.

29.07.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Hans-Buck-Straße.
14.03.2021	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
04.04.2022 – 10.05.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 31.03.2022 mit Frist bis zum 10.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
19.12.2022	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.
19.01.2023 – 26.02.2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Vorzeitig beendet aufgrund fehlender Dokumente bei der öffentlichen Auslegung
23.02.2023 – 31.03.2023	Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
23.01.2023 – 26.02.2023	Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit). Vorzeitig beendet aufgrund fehlender Dokumente bei der öffentlichen Auslegung.
27.02.2023 – 31.03.2023	Wiederholung der Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit).
22.05.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 3 UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur aus Eschbach ist ein Teil der Begründung. In diesem wurden die Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Inhalte des Änderungsverfahrens für die Schutzgüter Arten und Biotope / Schutzgebiete, Boden, Fläche, Klima und Luft, Wasser, Landschaft und Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen allen genannten Schutzgütern beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

<b>Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<p><b>Arten und Biotope / Schutzgebiete</b></p> <p>Der Änderungsbereich 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 Biotoptypen zusammensetzen: Biotoptypen kiesiger Standorte, Biotoptypen 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 Änderungsbereichs in 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.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000 oder NSG) sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden. In der näheren Umgebung liegen südwestlich des Änderungsbereichs 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 den Änderungsbereich 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.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Flächen-nutzungsplanänderung aufgrund der bestehenden Siedlungsnähe und derzeitiger Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>Für den Änderungsbereich wurden zwischen Frühjahr 2020 und Sommer 2022 durch die Büros IFÖ und FrInaT artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Artengruppen Reptilien, Fledermäuse, Schmetterlinge und Vögel durchgeführt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

### Geologie / 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs in der Nähe der Rheinbrücke Neuenburg am Rhein besteht für die Fläche Kampfmittelverdacht. Innerhalb des Änderungsbereichs 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.

### Fläche

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist der Änderungsbereich weitgehend als Fläche für gewerbliche Nutzung dargestellt. Der südwestliche Teilbereich ist als Verkehrs-, Wald und Grünfläche ausgewiesen.

Durch die vorliegende Änderung findet eine Neuversiegelung einer bisher un bebauten Fläche mit z.T. gering-, aber auch mittel- bis hochwertigen Böden statt. Im Zuge der geplanten 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich etwa 1,17 ha unbebaute und naturschutzfachlich teils hochwertige Flächen überplant. Davon werden ca. 0,63 ha Gewerbefläche und ca. 0,54 ha Grünfläche in Anspruch genommen.

Der Konfliktschwerpunkt besteht im Verlust von hochwertigen Biotopstrukturen als Lebensraum wertgebender Arten, sowie in der Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden.

### Klima / Luft

Nach der Raumanalyse zum Schutzgut „Klima und Luft“ (Blatt Süd) des Landschaftsrahmenplans kommt dem Änderungsbereich 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h. Infolge der hohen 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 Pflanzangebote und ausgewiesenen ökologischen Ausgleichsflä-

chen 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. Zusätzlich wird voraussichtlich auf Bebauungsplanebene eine Teilbegrünung der flachgeneigten Hauptdächer festgesetzt.

Der Konfliktschwerpunkt liegt in der zusätzlichen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und kann als „mittel“ bezeichnet werden.

### **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 Änderungsbereich 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 Flächennutzungsplanänderung und Überplanung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal unterbunden.

Es sind „mittlere“ bis „hohe“ Konflikte für den Umweltbelang Wasser zu erwarten.

#### Oberflächenwasser

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich in landwirtschaftliche Flächen und Klein-/Feldgartenanlagen über. Nach Norden schließt der Änderungsbereich 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 Flächennutzungsplanänderung wird eine ca. 1,17 ha große, bisher unbebaute Freifläche südlich von Neuenburg am Rhein mit ca. 0,63 ha Gewerbefläche und ca. 0,54 ha Grünfläche überplant. Darüber hinaus entsteht durch die Flächennutzungsplanänderung einer siedlungsnahen Freifläche als teilweise gewerbliche Baufläche eine hohe Beeinträchtigung für das Landschaftsbild. Eine Minderung des Konflikts könnte jedoch durch eine geeignete Eingrünung und Durchgrünung mit umfangreichen Pflanzgeboten erreicht werden.

Das Konfliktpotenzial wird insgesamt als „mittel“ eingeschätzt.

<p><b>Mensch / Wohnen</b></p> <p>Der Änderungsbereich 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 auf Ebene des Flächennutzungsplans durch einen mind. 30 m breite Grünfläche und auf der Ebene des Bebauungsplans durch immissionschutzrechtlich gebotene Maßnahmen reduziert.</p> <p>Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchungen können betriebsbedingten Auswirkungen auf den Campingplatz auf ein verträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Für den Änderungsbereich selbst bestehen in unmittelbarer Nähe Lärmemissionen durch das bestehende Gewerbegebiet.</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) ergab, dass für das Prognosejahr 2035 keine deutliche Verschlechterung für die Zufahrtssituation zum Campingplatz zu erwarten ist.</p> <p>Es sind „mittlere“ Konflikte auf den Umweltbelang zu erwarten.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p> <p>Im Südwesten des Änderungsbereichs 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.</p> <p>Da das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und gesichert wird ist das Konfliktpotenzial als „gering“ zu bezeichnen.</p>

**4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

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

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<p><u>Person 1 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Dem Betrieb des Campingplatzes drohen unzumutbare Beeinträchtigungen und Nachteile, wenn die durch den Flächennutzungsplan vorzubereitende und den Bebau-</p>	<p>Eine weiterhin positive Entwicklung des Campingplatzes ist weiterhin im Interesse der Stadt Neuenburg am Rhein.</p> <p>Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Arrondierung eines auf Flächennutzungsplanebene bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten</p>

<p>ungsplan festzusetzende Nutzung verwirklicht werden sollte.</p>	<p>Grundstücks. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Teil des Gewerbegrundstücks, das noch nicht auf Flächennutzungsplanebene als Gewerbefläche dargestellt wird, in Gewerbefläche umgewandelt. Zur Minimierung von Nutzungskonflikten zum südlich angrenzenden Campingplatz wird der südliche Teil des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) als 30 m breite Grünfläche dargestellt.</p> <p>Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der Gewerbefläche und dem südlich angrenzenden Campingplatz müssen auf Ebene des Bebauungsplans erfasst, bewertet und abgearbeitet werden. Nach derzeitigem Stand des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans werden immissionsschutzrechtlich gebotene Maßnahmen festgesetzt. Das Grundstück (Flst.Nr. 4560/41) wird im Bebauungsplan so aufgeteilt, dass im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden zum Campingplatz orientiert ein mind. 30 m breiter Grünstreifen als Pufferzone festgesetzt wird. Außerhalb des Grundstücks vergrößert sich der Puffer zusätzlich durch das vorhandene ca. 6 m breite öffentliche Wegegrundstück.</p>
<p><u>Person 1 im Rahmen der Offenlage</u></p> <p>Von einem Grundstück im Norden des Plangebiets gehen erhebliche Schallemissionen aus. Diese wurden im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt.</p>	<p>Immissionsschutzrechtliche Betrachtungen sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und müssen entsprechend dort abgearbeitet und bewertet werden.</p> <p>Die vorliegende FNP-Änderung betrifft die Ausweisung einer kleinen 0,63 ha großen gewerblichen Baufläche und einer 0,54 ha großen Grünfläche, die sich ganz im Süden des Grundstück Flst-Nr. 4560/41 befinden und damit deutlich weiter von Grundstück des Einwenders entfernt sind als die Betriebsgebäude der direkt gegenüber der Hans-Buck-Straße ansässigen Firmengebäude. Darüber hinaus schließt sich unmittelbar südlich ein bestehendes Campingplatzgelände an, das eine gewisse Schutzwürdigkeit besitzt und auf das der Einwender heute bereits entsprechend Rücksicht nehmen muss.</p>

**5 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>Flächenbedarf</u></p> <p>Der Bedarf der zusätzlichen Darstellung von Gewerbeflächen ist ausreichend darzulegen. Hierzu</p>	<p>Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2022 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans auf ca. 21 ha gewerbliche Baufläche verzichtet und stattdessen die für die Landesgartenschau benö-</p>

<p>sind auch Angaben darüber zu ergänzen, ob die Stadt Neuenburg noch über unbeplante oder unbebaute Gewerbeflächen verfügt und aus welchem Grund diese für das Vorhaben nicht genutzt werden können oder warum ein Flächentausch nicht vorgesehen wurde.</p>	<p>tigten Grünfläche aufgenommen. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat sich dabei vorbehalten die wegfallenden Gewerbeflächen zu gegebener Zeit an anderer Stelle im Gemeindegebiet wieder ausweisen zu können. Die Stadt hat daher einen erheblichen Nachholbedarf bezüglich gewerblicher Bauflächen. Ein ausführlicher rechnerischer Bedarfsnachweis oder ein Flächentausch sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt die Erweiterung des bestehen Gewerbegebiets an der Hans-Buck-Straße an und möchte damit die Ansiedlung eines bereits projektierten Vorhabens unterstützen. In Bezug auf den Bedarf ist aufgrund der derzeitigen Ansiedlungsanfragen bei der Stadt Neuenburg am Rhein davon auszugehen, dass in max. 5 Jahren das Gewerbegrundstück (Flst.Nr. 4560/41) voll ausgelastet sein wird.</p> <p>Die Planungen haben sich dahingehen geändert, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nur noch 0,63 ha zusätzlich neue Gewerbeflächen dargestellt werden. Das Areal ist durch die unmittelbar angrenzende „Hans-Buck-Straße“ bereits erschlossen und eignet sich aus städtebaulicher Sicht zudem aufgrund der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet.</p> <p>Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Arrondierung eines auf Flächennutzungsplanebene bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten Grundstücks. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Teil des Gewerbegrundstücks, der noch nicht auf Flächennutzungsplanebene als Gewerbefläche dargestellt wird, in Gewerbefläche und Grünfläche umgewandelt. Zur Minimierung von Nutzungskonflikten zum südlich angrenzenden Campingplatz wird der südliche Teil des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) als ca. 30 m breite Grünfläche dargestellt.</p> <p>Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche existiert seit geraumer Zeit nicht mehr. Im Rahmen der Feststellung des Flächennutzungsplans 1999 wurde angedacht, die Verkehrsfläche bzw. die Straße „Oberer Wald“ an die östlich verlaufende Landesstraße L134 anzubinden. Diese Planung wurde jedoch nie umgesetzt.</p>
<p><u>Standortalternativen</u>                  Auch wenn die dargelegten Gründe für die Beschränkung der Standortalternativenprüfung auf die Kernstadt plausibel erscheinen, muss sich die Stadt Neuen-</p>	<p>Die vorliegende Änderung ist nur erforderlich, um die Fläche entsprechend des geplanten Baugebietes auf Bebauungsplanebene zu arrondieren. Die Gesamtentwicklung ist notwendig, da die bestehenden Gewerbegebiete nahezu vollständig bebaut bzw. überplant sind. Die unbebauten Gewer-</p>

burg im Rahmen der Abwägung mit Standortalternativen auseinandersetzen.

beflächen im Bereich des Bebauungsplans „Freudenberg“ (westlich der Hans-Buck-Straße) mit einer Fläche von knapp 16 ha befinden sich in privater Hand und stehen der Stadt Neuenburg am Rhein nicht zur Verfügung. Die bestehende Freifläche im Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ ist für eine Bebauung projektiert, die sich jedoch auf der vorhandenen Fläche nicht vollständig realisieren lässt. Daher ist eine Ausweitung der Fläche des Bebauungsplans geplant, die wiederum eine Anpassung des Flächennutzungsplans in den Randbereichen der Gewerbefläche erfordert. Mit einer geringen flächenmäßigen Ausweitung des Flächennutzungsplans um ca. 1,17 ha wird damit eine großflächige gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Wobei abzüglich der 30 m breiten Grünfläche, die als Pufferzone zum südlich angrenzenden Campingplatz dient, lediglich 0,63 ha Gewerbefläche im Änderungsbereich dargestellt wird.

Bei einer Betrachtung von Standortalternativen wird daher 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, 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 keinen Ansatz für eine Erweiterung gewerblicher Nutzung bieten. Außerdem sind die Flächen durch eine regionalplanerischen Grünzäsur 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.
<p><u>Nutzungskonflikte mit dem Campingplatz</u></p> <p>Auch angesichts der aus naturschutzrechtlicher Sicht anscheinend höheren Wertigkeit der Fläche könnte es u.E. ggf. doch besonderen Sinn machen, die Flächen im Rahmen einer geänderten Planung - bspw. Abrücken der Bebauung nach Norden mit Drehung des Baukörpers unter gleichzeitiger Verlegung der nordöstlichen Nutzungen der Fläche F1 nach Süden in die „Flächennutzungsplan-Fläche“ - weiterhin als grüne Pufferzone beizubehalten, die allen betroffenen Parteien zugutekommen könnte.</p>	<p>Um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans potenzielle Nutzungskonflikte zum südlich angrenzenden Campingplatz zu minimieren, wird eine 30 m breite Grünfläche im Änderungsbereich dargestellt. Dieser Grünstreifen soll auf Bebauungsplanebene als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt werden, sodass zusammen mit dem ca. 6 m breiten Wegegrundstück (Flst.Nr. 4560/19) eine Pufferzone von mind. 36 m zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Campingplatz entsteht.</p> <p>Die Mauer um das Grundstück soll voraussichtlich nach aktuellem Stand der Vorhabenplanung im Süden und Osten ebenfalls bestehen bleiben.</p>
<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>Nicht zuletzt durch die Wahl von Material und Farbe der Baumaterialien lässt sich die Aufheizung der Gebäude minimieren und da-</p>	<p>Weitere Minimierungsmaßnahmen, wie bspw. Dachbegrünung und die Grünflächen- und Freianlagengestaltung, werden voraussichtlich auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung sollen von der ca. 6,8 ha großen Gesamtfläche des Plangebiets ca. 4,2 ha versiegelt werden. Allein die auf Bebauungsplanebene planungsrechtlich festgesetzten privaten Grünflächen und die Ausgleichsflächen betragen ca. 2,5 ha, womit insgesamt eine gute Balance und Durchgrünung gegeben ist.</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>

mit auch der Kühlbedarf und der dafür benötigte Energieverbrauch.	
<u>Denkmalschutz</u> Im Planungsgebiet befindet sich ein gem. § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal.	Dies ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die Belange der Denkmalpflege in die Abwägung eingestellt. Das Kulturdenkmal wird voraussichtlich nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
<u>Kampfmittel</u> Eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung wird empfohlen.	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.
<u>Bodenschutz</u> Ein Bodenschutzkonzept ist zu erarbeiten.	Das Bodenschutzkonzept und die Bodenkundliche Baubegleitung sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde ein Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Bodenschutzkonzepts in die Offenlagfassung der Bauvorschriften aufgenommen.

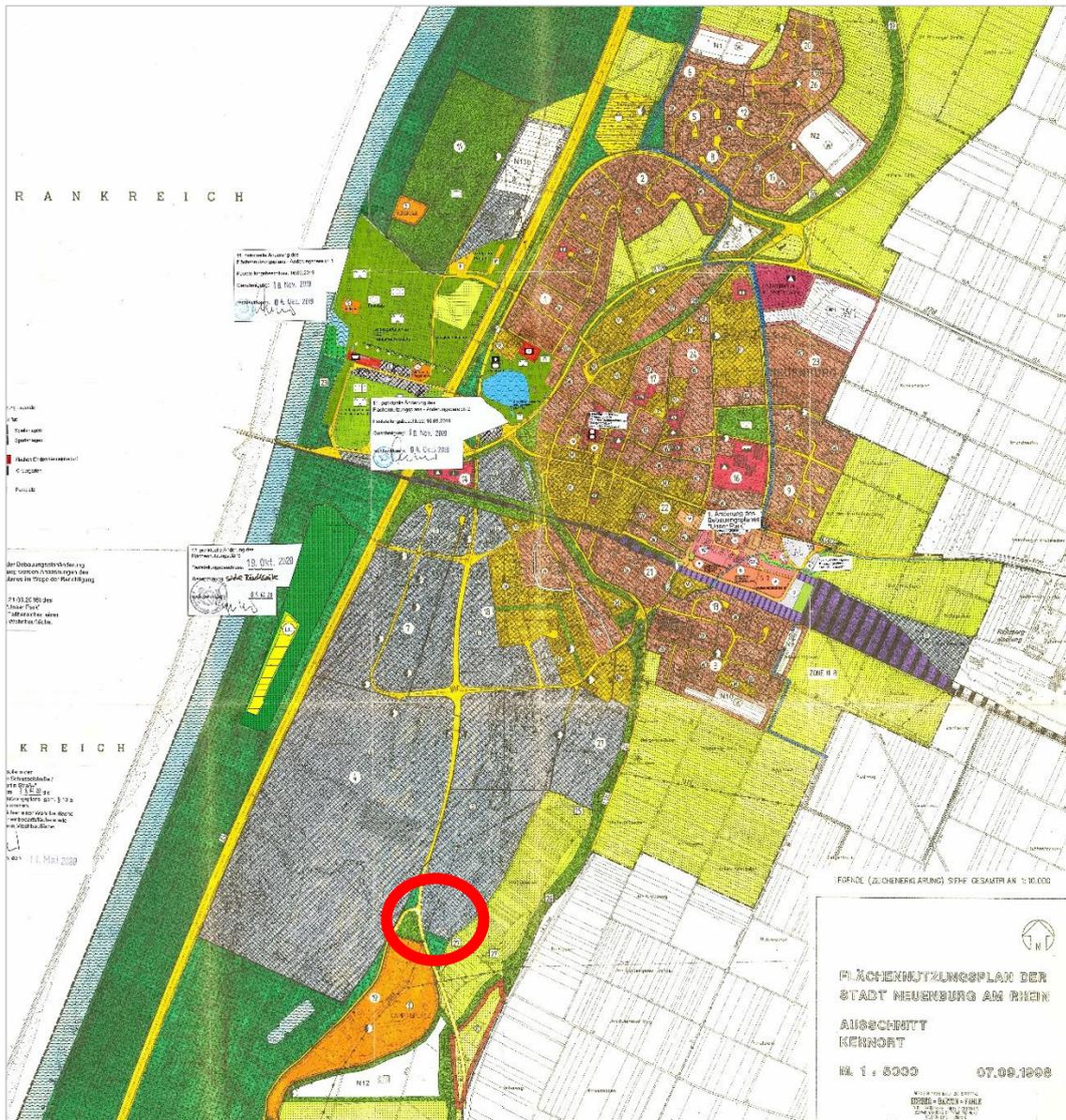
**6 PLANUNGALTERNATIVEN**

Die vorliegende Änderung ist erforderlich, um die Fläche entsprechend des geplanten Baugebietes auf Bebauungsplanebene zu arrondieren. Die Gesamtentwicklung ist notwendig, da die bestehenden Gewerbegebiete nahezu vollständig bebaut bzw. überplant sind. Die unbebauten Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Freudenberg“ (westlich der Hans-Buck-Straße) mit einer Fläche von knapp 16 ha befinden sich in privater Hand und stehen der Stadt Neuenburg am Rhein nicht zur Verfügung. Die bestehende Freifläche im Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ ist für eine Bebauung projektiert, die sich jedoch auf der vorhandenen Fläche nicht vollständig realisieren lässt. Daher ist eine Ausweitung der Fläche des Bebauungsplans geplant, die wiederum eine Anpassung des Flächennutzungsplans in den Randbereichen der Gewerbefläche erfordert. Mit einer geringen flächenmäßigen Ausweitung des Flächennutzungsplans um ca. 1,17 ha wird damit eine großflächige gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Wobei abzüglich der 30 m breiten Grünfläche, die als Pufferzone zum südlich angrenzenden Campingplatz dient, lediglich 0,63 ha Gewerbefläche im Änderungsbereich dargestellt wird.

Bei einer Betrachtung von Standortalternativen wird daher 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 einen Erweiterung gewerblicher Nutzung bieten. Außerdem sind die Flächen durch eine regionalplanerischen Grünzäsur 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.



Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein – Ausschnitt Kernort mit aufgebrauchten Deckblättern der vorangegangenen Flächennutzungsplanänderungen (Stand: Sept. 2022; genordet, ohne Maßstab)

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](http://www.fsp-stadtplanung.de)