

## 1 ALLGEMEINES

Nachdem die letzten großen Baugebiete der Stadt Neuenburg am Rhein, nämlich die Gebiete „Gymnasium/ Freiburger Straße Nord II“ und das Gebiet „Rohrkopf-Nord I – Zentrum“ fast vollständig bebaut sind, hat sich der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein bereits im Jahr 2006 aufgrund der damals schon großen Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Einfamilienhausbau entschieden, weitere Baugebiete zu erschließen.

In Betracht kamen und kommen primär die im Süden der Kernstadt liegenden und im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen potentiellen Entwicklungsflächen „Zunftacker“ und „Vogelwäldele“. Für diese Gebiete wurde im Jahr 2006 der Aufstellungsbeschluss gefasst und jeweils die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes hat sich jedoch herausgestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung im Plangebiet „Vogelwäldele“ aufgrund eines nördlich angrenzenden Gewerbebetriebs und den damit verbundenen erhöhten Lärmemissionen nicht realisieren ließ.

Zwischenzeitlich hat die Firma den Betrieb vollständig eingestellt. Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage für ein Wohnhaus wurde der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan „Sägeweg“ bereits geändert.

Vorgesehen ist nun, dieses Teilgebiet in den Geltungsbereich des Plangebiets „Vogelwäldele“ vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Gesamtentwicklung einzubeziehen.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Vogelwäldele“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den Bereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln, d.h. insbesondere eine Bebauung mit den zur Zeit am Markt nachgefragten Wohnformen zu ermöglichen. Besondere Bedeutung hat dabei die Abstimmung des Plangebiets auf die unmittelbare Umgebung.

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

**2 VERFAHRENSABLAUF**

- 30.01.2006 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Vogelwäldele“.
- 09.10.2006 Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Plangebietes, billigt die vorgelegten Entwürfe und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 06.11.2006 bis 06.12.2006 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.
- 08.11.2006 bis 15.12.2006 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
- 03.12.2012 Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 02.01.2013 bis 07.02.2013 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- Anschreiben vom 19.12.2012 bis 10.02.2013 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 09.09.2013 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

**3 UMWELTBELANGE**

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<b>Boden</b>	
Durch die Planung werden Flächen zusätzlich versiegelt. Damit ist ein unwiederbringlicher Verlust insbesondere von bisher genutzten landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen verbunden.	Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht vermeidbar und wird durch schutzgutübergreifende Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert.

<p><b>Grundwasser/Oberflächenwasser</b></p>	
<p>Durch die Planung werden zusätzlich Flächen versiegelt.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzgebietszone III B.</p>	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird insbesondere dadurch minimiert, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet über Mulden vollständig zur Versickerung gebracht wird. Zudem sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Somit kann das Niederschlagswasser direkt dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden.</p> <p>Zum Schutz des Grundwassers in der Wasserschutzgebietszone IIIB sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.</p>
<p><b>Klima/Luft</b></p>	
<p>Durch die Planung werden insbesondere bisher genutzte Ackerflächen zusätzlich versiegelt.</p> <p>Die geplanten Gebäude führen gegenüber der bisherigen Situation zur Reduzierung der bodennahen Durchlüftung im Plangebiet.</p> <p>Der Verkehr wird sich gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich erhöhen. Daher ist mit keinen erhöhten Emissionen (Luftschadstoffe) zu rechnen.</p>	<p>Gegenüber der heutigen Situation sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.</p> <p>Durch die überwiegend aufgelockerte Bebauung, der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Begrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden im WA 3 sowie Carports, Garagen und Nebengebäuden werden positive Effekte im Zusammenhang mit dem Klima erzielt.</p>
<p><b>Mensch</b></p>	
<p>Im Süden und Osten an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen entsprechende Emissionen ausgehen können.</p> <p>Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet.</p>	<p>Durch die Anlage von Feldgehölzhecken können mögliche landwirtschaftliche Emissionen auf das Plangebiet gemindert werden.</p> <p>Im Hinblick auf Kampfmittel werden im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zum Schutz des Menschen flächendeckende Untersuchungen durchgeführt.</p>

tet.	
<b>Pflanzen und Tiere</b>	
Durch die geplante Bebauung werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen in Anspruch genommen, die für den Arten- und Biotopschutz insgesamt eine geringe Bedeutung aufweisen.	Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden dadurch minimiert dass insbesondere am zukünftigen Gebietsrand hochwertige Grünstrukturen in Form von Feldgehölzen und Versickerungsflächengeschaffen werden.  Zudem wirken sich die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie Baumpflanzungen im Straßenraum positiv auf das Schutzgut aus.  Zusätzlich sind externe Maßnahmen vorgesehen, so dass der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.
<b>Landschaftsbild</b>	
Durch die geplante Bebauung wird sich der Siedlungskörper weiter in die freie Landschaft hin ausdehnen.	Zur Minderung des Eingriffs sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie eine Ortsrandeingrünung nach Süden sowie eine angemessene Bebauung vorgesehen.
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	
Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde bekannt.	Falls Funde zutage treten ist die zuständige Stelle zu informieren.

**4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Der Grundstückseigentümer Flst. Nr. 1620/9 ist nicht bereit Erschließungskosten zu zahlen.	Wurde dahingehend berücksichtigt, dass ein Zufahrtsverbot zu diesem Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Damit werden keine Erschließungskosten fällig.
Das Grundstück Flst. Nr. 1617/1 (Teil) soll nicht als Baufläche ausgewiesen werden.	Die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1617/1 (Teil) wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Hausgarten“ festgesetzt.

**5 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<b>Kampfmittel</b>	
Es wird empfohlen, das Plangebiet auf mögliche Kampfmittel hin zu untersuchen.	In die Bebauungsvorschriften wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden vertiefende Untersuchungen durchgeführt.
<b>Naturschutz</b>	
Es sind für nicht ausgleichbare Eingriffe innerhalb des Plangebiets geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorzusehen.	Es wurden geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgeschlagen, die vom Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein entsprechend abgebucht werden.
Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.	Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.
Sämtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.	Sofern planungsrechtlich möglich, wurden alle Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
Es sind geeignete Maßnahmen zum Monitoring zu benennen.	In den Umweltbericht werden geeignete Maßnahmen zum Monitoring aufgenommen.
Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster sind bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.	Die maximal zulässige Gesamtversiegelung wurde bei der Bilanzierung berücksichtigt.
<b>Entwässerung</b>	
Hinsichtlich einer möglichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Bodenverhältnisse zu untersuchen.	Die Bodenverhältnisse wurden untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral über Mulden zur Versickerung gebracht werden kann.
Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.	Es wird vor Bauausführung ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

<b>Grundwasserschutz</b>	
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB.	Die einschlägigen Bestimmungen werden beachtet.
<b>Landwirtschaft</b>	
Den betroffenen Landwirten sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen bzw. sie sollten bei der Suche danach unterstützt werden.	Die Stadt Neuenburg am Rhein wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich sein.
Es ist mit Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen.	Zum Schutz von Emissionen der im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird eine dichte, zweireihige Feldgehölzhecke gepflanzt. Zusätzlich wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.
<b>Technische Versorgung</b>	
Die einzelnen Versorgungsträger sind frühzeitig zu unterrichten, um die Versorgungsleitungen mit dem Straßenbau zu koordinieren.	Wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Es ist eine Ortsnetztransformatorenstation im Plangebiet notwendig.	Ein entsprechender Standort wurde in den zeichnerischen Teil mitaufgenommen.
<b>Verkehr</b>	
Die Planstraße am östlichen Gebietsrand ist so anzulegen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht tangiert werden.	Die Planstraße wird in ihrer Breite so angelegt, dass die angrenzenden, landwirtschaftlichen Grundstücke nicht tangiert werden.
Es wird empfohlen, die Erschließungsstraßen im Plangebiet durch Einbauten zu verschwenken.	Im Rahmen der Erschließungsplanung werden nach Bedarf entsprechende Maßnahmen durchgeführt.
Bei der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.	Bei der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich werden die einschlägigen Bestimmungen beachtet.
Die geplante Stichstraße zum angrenzenden Gebiet „Zunftacker“ und die östliche Erschließungsstraße zum Plangebiet sollen als Kreuzung ausgebildet werden.	Durch die vorgegebenen Zwangspunkte kann keine Kreuzung ausgebildet werden.
Es ist zu überprüfen, ob sich der zusätzli-	Wurde mit dem Ergebnis untersucht, dass

che Verkehr an der Einmündung des Sägeweges in die L 134 problemlos abwickeln lässt.	durch den zusätzlichen Verkehr im Plangebiet weiterhin ein guter leistungsfähiger Verkehrsablauf an der Einmündung des Sägeweges in die L 134 gegeben ist.
<b>Lärmemissionen</b>	
Die Frage des Lärmschutzes, ausgehend von der L 134 auf das Plangebiet ist zu untersuchen.	Nach einer eingehenden Untersuchung durch ein Ing. Büro sind im Hinblick auf den Verkehrslärm, ausgehend von der L 134 auf das Plangebiet, weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.
Vom benachbarten Handwerksbetrieb ist mit erhöhten Lärmemissionen auf das Plangebiet zu rechnen.	Der Betrieb hat seine Produktion eingestellt. Vor diesem Hintergrund und einer vorliegenden Bauvoranfrage wurde der Bereich in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Insofern sind keine Nutzungskonflikte mehr zu erwarten.
<b>Gesundheitsschutz</b>	
In der Pflanzliste sind die allergen wirkenden Gehölze zu streichen.	Die genannten, allergen wirkenden Gehölze werden in der Pflanzliste gestrichen.

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

**6 PLANUNGALTERNATIVEN**

<b>Standortalternativen</b>	Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein von 1999 wurden unter städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Gesichtspunkten bereits Standortuntersuchungen geeigneter Flächen für eine mögliche Bebauung durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung war, dass der Bereich „Vogelwäldele“ insbesondere aufgrund der Lage auch zu Infrastruktureinrichtungen und der verkehrlichen Erschließung sich als potentielle Wohnbaufläche eignet und daher als Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde.
-----------------------------	---

**Planerische Alternativen**

Das Plangebiet ist eines der letzten großen Entwicklungsflächen in Neuenburg am Rhein. Insofern sind keine planerischen Alternativen gegeben.

Neuenburg am Rhein, den **15. Nov. 2013**



*Joachim Schuster*  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

*h.*

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenterring 12, 79198 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

*Fahle*  
Der Planverfasser