

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Neuenburg am Rhein die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Firma Kaltenbach wurde im Jahr 1958 gegründet und bezog 1965 ihr neues Firmengelände im Rheinweg, im Stadtteil Zienken der Stadt Neuenburg am Rhein. Es handelt sich um eine Firma des Maschinen- und Fahrzeugbaus, die heute ca. 120 Mitarbeiter beschäftigt, und mit diesen einen Jahresumsatz vom mehr als 10 Mio. Euro erwirtschaftet. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder neue Werkshallen und Erweiterungsbauten notwendig.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der bestehenden Aufträge benötigt die Firma Kaltenbach dringend neue Flächen für die Erweiterung des Werksgeländes. Die Stadt Neuenburg am Rhein will den größten im Stadtteil Zienken ansässigen Arbeitgeber unterstützen und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Firmengeländes schaffen. Da für das bereits bestehende Werksgelände noch kein Bebauungsplan existiert, soll die Erweiterung zum Anlass genommen werden, einen Bebauungsplan aufzustellen, der den gesamten zukünftigen Betrieb, d.h. Bestand und Erweiterungsplanung abbildet. Der bisherige Bestand der Firma ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan noch als Erweiterung Z 5 für die Firma vorgesehene Fläche ist bereits in Anspruch genommen und bebaut.

Die nun beabsichtigte Betriebserweiterung erfordert für ihre Realisierung eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, so dass hier die Unterlagen für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein vorgelegt werden.

Gem. § 6a (1) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

2 VERFAHREN

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt. Dabei wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderungsverfahren:

20.06.2016	Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans
18.12.2017	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein
29.01.2018 – 07.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage
24.01.2018 – 07.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
05.11.2018	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat
26.11.2018 - 09.01.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
29.04.2019	Behandlung der Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Durch das Büro FLA Wermuth in Eschbach wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei.

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
<p>Mensch</p> <p>Das Plangebiet liegt nahe einem Wohngebiet am Ortsrand von Zienken.</p> <p>Die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf das vorhandene Wohngebiet wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung dargestellt und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Es besteht Vorbelastung durch Lärm vom bestehenden Firmengelände der Firma Kaltenbach.</p>	<p>Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes ergibt sich keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation entlang der öffentlichen Straßen. Die schalltechnische Beurteilung des Gewerbelärms ergab, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden.</p>
<p>Pflanzen und Tiere</p> <p>Aktuell finden sich im Änderungsbereich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie bestehende Betriebsflächen der Firma Kaltenbach mit Lagerflächen, Parkplätzen und intensiv genutzte Grünlandflächen. Von höherer Bedeutung ist der bestehende Baumbestand im Änderungsbereich. Weiterhin liegen die bestehende Zufahrtsstraße sowie ein land- und forstwirtschaftlich genutzter Weg im Pla-</p>	<p>Es herrscht geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen, Betriebsflächen). Ein hoher Eingriff entsteht durch den Verlust vorhandener Bäume.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Betriebserweiterung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Vögel zu rechnen ist. Als Ersatz für den</p>

<p>nungsgebiet.</p> <p>Im Westen wurde eine ehemalige Waldfläche in den Geltungsbereich integriert, die nach erfolgter Waldumwandlungsgenehmigung zukünftig als private Grünfläche dargestellt wird.</p> <p>Die Waldflächen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete sind als Bannwald Schutzgebietsnummer 100049 und Biotop „Hügelheimer Rheinwald“ Nr. 281113153054 ausgewiesen. Die südlich angrenzenden Waldflächen sind nach der Waldbiotopkartierung als Waldbiotop „Buschwälder W Zienken“ Nr. 2811131530052 ausgewiesen.</p> <p><u>Fauna</u></p> <p>Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle Artenschutz-Prüfung (sAP) für die Tiergruppen Vögel und Reptilien sowie eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (IFÖ, Juli 2017).</p>	<p>Verlust von Habitatbäumen für Höhlenbrüter soll auf Ebene des Bebauungsplans pro entfallenden Baum ein Nistkasten im Gebiet aufgehängt werden.</p> <p>Für die Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere im Zuge der Bauarbeiten getötet werden, was einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach §44 (1) Nr. 1 entspricht. Im Zuge der Bebauung ist die Beantragung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet sowie für die hier nachgewiesenen Vogelarten.</p>
<p>Boden</p> <p>Im Untersuchungsgebiet herrschen flach bis mittel tiefgründige Pararendzina aus jungem Flusssediment und humose Pararendzina aus feinsandig-schluffigem Auensediment vor.</p> <p><u>Bewertung</u></p> <p>Als Standort für natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch für die humosen Pararendzinen aus feinsandig-schluffigem Auensediment nicht erreicht, die Gesamtbewertung des Bodentyps liegt bei 2,66 (mittel – hoch).</p> <p>Die Pararendzinen aus jungem Flusssediment weisen hingegen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit auf. Die Gesamtbewertung dieser Böden ist daher mit 4,0 (sehr hoch) angegeben.</p>	<p>Der Konfliktschwerpunkt liegt im Bereich zusätzlicher Flächenversiegelung und Überbauung durch den Verlust der Bodenfunktionen.</p>
<p>Wasser</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Der Oberrheingraben stellt das größte Grundwasser-Reservoir von Baden-Württemberg dar. Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens) zu.</p>	<p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Dies sollte im Rahmen des Bebauungsplan-</p>

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 6a (1) BauGB

<p>Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B von Neuenburg, Grißheim TB II.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p><u>Hochwasser</u></p> <p>Nach der Hochwassergefahrenkarte ist das Planungsgebiet im Westen, Norden und Osten von „Überflutungsflächen HQ 100“ umgeben. Die geplante Erweiterungsfläche ist bis auf eine kleine Teilfläche im Bereich eines land- und forstwirtschaftlichen Weges (150 m²) nicht betroffen.</p>	<p>verfahrens daher untersucht werden.</p> <p>Des Weiteren sollte auf Ebene des Bebauungsplans die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p> <p>Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächenwasser zu erwarten.</p> <p>Die Ausweisung eines Weges im Rahmen der Bebauungsplanung im Bereich der Überflutungsfläche fällt nicht unter das Verbot des § 78 (1) WHG.</p>
<p>Klima / Luft</p> <p>Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750 – 1800 Std./ Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640 – 670 mm.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereiches mit thermischer und/ oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Nach der Raumanalyse zum Schutzgut Klima und Luft (Blatt Süd) weist die Freifläche eine mittlere Bedeutung für den Umweltbelang auf.</p>	<p>Konflikte sind durch steigende Wärmebelastung infolge der zusätzlichen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten.</p> <p>Wegen der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf Bebauungsplanebene auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
<p>Landschaftsbild</p> <p>Das Planungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Zienken liegt in der Rheinniederung direkt unterhalb der Hangkante des Hochgestades. Nach Norden setzen sich die bestehenden Ackerflächen fort, im Westen und Süden begrenzt der Rheinwald die Erweiterungsflächen. Im Osten wird die Erweiterungsfläche durch die gehölzbestandene Hangkante (Rieße) begrenzt.</p> <p>Im Westen des Plangebiets wurde eine Teilfläche des Rheinwaldes in den Geltungsbereich integriert, der nach erfolgter Waldumwandlungsgenehmigung zukünftig als private Grünfläche dargestellt wird. Als Ersatz für die entfallene Waldfläche wird im Norden nach bestehender Auffors-</p>	<p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der zusätzlichen Überbauung und der Beeinträchtigung eines siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Durch eine geeignete Eingrünung der nördlichen Erweiterungsfläche kann auf Ebene des Bebauungsplans eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p>

<p>tungsgenehmigung eine Ackerfläche aufgeforstet und im FNP als Waldfläche dargestellt.</p> <p>Das Erweiterungsgebiet selbst weist keine Erholungseinrichtungen auf und ist durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehende Betriebsflächen geprägt. Im Osten befindet sich unterhalb des Hochgestades im Bereich der Aue ein kleiner Spielplatz. Für die Erholung sind die bestehenden Wirtschaftswege als Verbindungsachsen zum nahegelegenen Rheinwald von Bedeutung.</p>	
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.</p>

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander berücksichtigt. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das **Amt für Naturschutz** bestätigt, dass der Planung trotz der sensiblen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft von Natura 2000 - Schutzgebieten und geschützten Biotopen sowie eines Naturschutzgebietes im Süden (Naturschutzgebiet „Sandkopf“) keine k.o.-Kriterien entgegenstehen und die naturschutzfachlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplans bewältigt werden können.

Das **Forstamt** und der **Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg** stellen klar, dass die Darstellungen der geplanten FNP Änderung aufgrund der erteilten Waldumwandlungsgenehmigung für das Flurstück 1325/2 angepasst werden müssen. Die Fläche ist kein Wald mehr im Sinne des Landeswaldgesetzes. Des Weiteren wurde als forstrechtlicher Ausgleich die Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 1324/10 festgelegt. Aus diesen Gründen wurden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung diese Flächen auf dem Deckblatt als Waldflächen dargestellt.

Auf Forderung des **Amts für Gewerbeaufsicht** wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind hinsichtlich des Gewerbelärms und der Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft keine Festsetzungen erforderlich. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Das **Amt für Landwirtschaft** und der **Badische landwirtschaftliche Hauptverband e.V.** stellen klar, dass aus agrarstruktureller Sicht die vorliegende Planung, aufgrund der Einstufung der Flächen, Zerschneidung bzw. Verlust der fast 5 ha großen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsfläche und Unverhältnismäßigkeit zwischen Planfläche und Verlust an Landwirtschaftsfläche, abgelehnt wird. Die Firma konnte das Grundstück jedoch bereits erwerben. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Ackerflächen wurden zudem bereits aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen und sollen

zukünftig auch nicht mehr bewirtschaftet werden. Abgesehen davon sind die nicht innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen weiterhin über den vorhandenen Weg angebunden. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wägt die öffentlichen und privaten Belange, Stellungnahmen und Anregungen untereinander und gegeneinander ab. Der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden wurde sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der örtlichen Situation, die das bestehende Firmengelände durch Schutzgebiete, Waldflächen, Siedlungsflächen und Überschwemmungsgebiete einschränkt und aufgrund der Tatsache, dass selbst die durch Nachverdichtung auf dem Firmengelände generierten Flächen nicht für den aktuellen Bedarf ausreichen, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von Flächen, für die zukünftige bauliche Entwicklung einer ortsansässigen Firma, den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft einzuräumen. Die Gemeinde hat gemäß BauGB neben den Belangen der Landwirtschaft auch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das **Amt für Umweltrecht, Wasser, Boden und Altlasten** weist darauf hin, dass Teile des Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) nach § 65 (1) WG liegen. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Die Abgrenzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wurde jedoch so gewählt, dass das neue Baugebiet außerhalb des ÜSG zu liegen kommt und daher ein Konflikt mit dem bestehenden ÜSG vermieden wird. Lediglich im Bereich des Weges Flst.-Nr. 1324/6 liegt eine Fläche von rund 150 m² weiterhin im ÜSG, die laut Hochwassergefahrenkarten bereits bei einem HQ10 überschwemmt wird. Die Ausweisung eines Weges in diesem Bereich fällt aber nicht unter das Verbot des § 78 (1) WHG.

Der **Regionalverband Südlicher Oberrhein** stellt fest, dass das Plangebiet unmittelbar an einen Regionalen Grünzug angrenzt, jedoch kein Zielkonflikt besteht. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs in den Regionalen Grünzug hinein ist nicht vorgesehen.

Anregungen und Stellungnahmen von **Bürgerinnen und Bürgern** sind nicht eingegangen.

Auf den vollständigen Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage) wird verwiesen.

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Bei der gewerblichen Baufläche im Stadtteil Zienken der Stadt Neuenburg am Rhein handelt es sich nicht um ein herkömmliches für alle Gewerbetreibenden offenes Gewerbegebiet, sondern um eine gewerbliche Baufläche, die ausschließlich der sich hier 1965 angesiedelten Firma dient und weiterhin dienen soll. Die geplante Erweiterungsfläche im Norden wurde von der Firma erworben. Die Firma hat sich seit 1965 immer wieder erweitert und Nachverdichtungen im bestehenden Firmengelände vorgenommen. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der Auftragsbestände werden dringend weitere Gewerbeflächen benötigt. Ein kompletter Umzug stellt für die Firma keine wirtschaftlich tragfähige Lösung dar. Eine Erweiterung ist daher nur am vorhandenen Standort möglich, insofern handelt es sich um eine standort- und firmengebundene Erweiterung, für die es keine alternativen Standorte gibt. Innerhalb des Nahbereichs der Firma sind aufgrund der oben dargestellten Schutzgebiete (Wald, Natura 2000, Bannwald, Naturschutzgebiet, regionaler Grünzug, Überschwemmungsgebiete) keine anderen Erweiterungsflächen, als die jetzt dargestellten möglich. Sollten langfristig gesehen weitere Flächen notwendig werden, so sind im Norden auf den landwirtschaftlichen Flächen, die sich bereits im Eigentum der Firma befinden, Möglichkeiten gegeben, allerdings erst dann, wenn durch entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen an der Hügelheimer Runs die Überschwemmungsgebiete aufgehoben sind.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 6a (1) BauGB

Seite 7 von 7

Die Stadt Neuenburg am Rhein unterstützt die Erweiterung der ortansässigen Firma am bestehenden Standort. Neuenburg am Rhein ist im aktuellen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbe-
reich Gewerbe) der Kategorie C ausgewiesen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die gewerbliche Entwicklung im Wesentlichen in der Kernstadt Neuenburg am Rhein erfolgen soll, steht den Stadtteilen im Rahmen der Eigenentwicklung ein gewisser Flä-
chenbedarf für die Fortentwicklung bestehender Betriebe zur Verfügung. Gemäß Plan-
satz 2.4.0.1 soll es im Rahmen der Eigenentwicklung allen Gemeinden möglich sein, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser