

1 ALLGEMEINES

Nach dem das Plangebiet „Malzacker-Süd“ fast vollständig bebaut ist und weiterhin in Steinenstadt ein gesteigertes Interesse insbesondere nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau besteht, soll nun der Bereich „Malzacker-Ost“ im Nordosten überplant werden.

Mit der Planung werden folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden, bestehenden Bebauung
- Verhinderung städtebaulicher Missstände durch ungeordnete Bebauung auf den einzelnen Grundstücken
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

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

- | | |
|------------------------------|--|
| 11.10.2005 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Malzacker-Ost“ im Stadtteil Steinenstadt. |
| 02.11.2009 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten städtebaulichen Entwurf und beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. |
| 30.11. bis
30.12.2009 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |
| 11.12.2009 bis
29.01.2010 | 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).
- 31.01.2011 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.
- 21.02.2011 bis 21.03.2011 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 24.02.2011 bis 31.03.2011 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 21.05.2012 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Malzacker-Ost“ gem. § 10 BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	
Durch die Planung werden Flächen zusätzlich versiegelt. Damit ist ein unwiederbringlicher Verlust 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.
Grundwasser/Oberflächenwasser	
Durch die Planung werden zusätzlich Flächen versiegelt. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A.	Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird insbesondere dadurch minimiert, dass das anfallende Niederschlagswasser außerhalb von Steinestadt in einer zentralen Anlage zur Versickerung gebracht wird. Zudem sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und Stellplätze in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Somit kann das Niederschlagswasser direkt dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden. Zum Schutz des Grundwassers in der Wasserschutzgebietszone IIIA sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

<p>Klima/Luft</p>	
<p>Durch die Planung werden 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 gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich erhöhen. Daher ist mit keinen erhöhten Schadstoffemissionen 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 Carports, Garagen und Nebengebäuden werden positive Effekte im Zusammenhang mit dem Klima erzielt.</p>
<p>Mensch</p>	
<p>Durch die geplante Bebauung und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet.</p> <p>Im Norden an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen entsprechende Emissionen ausgehen können.</p>	<p>Durch den Erhalt der Feldgehölzhecke und der Anlage von zusätzlichen Feldgehölzhecken können mögliche landwirtschaftliche Emissionen auf das Plangebiet gemindert werden.</p>
<p>Pflanzen und Tiere</p>	
<p>Durch die geplante Bebauung werden überwiegend landwirtschaftliche Acker- in Anspruch genommen, die für den Arten- und Biotopschutz insgesamt eine geringe Bedeutung aufweisen.</p> <p>Die Feldgehölzhecke im Norden des Plangebietes ist als Biotop geschützt und weist eine hohe Bedeutung für dieses Schutzgut auf.</p>	<p>Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden dadurch minimiert dass die Feldgehölzhecke erhalten wird.</p> <p>Zudem wirken sich die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie Baumpflanzungen im Straßenraum positiv auf das Schutzgut aus.</p> <p>Zusätzlich sind externe Maßnahmen vorgesehen, so dass der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.</p>
<p>Landschaftsbild</p>	
<p>Durch die geplante Bebauung wird sich der Siedlungskörper weiter in die freie Landschaft hin ausdehnen.</p>	<p>Zur Minderung des Eingriffs sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie der Erhalt und Ergänzung der Feldgehölzhecken sowie eine angemessene Bebauung vorgesehen.</p>

Kultur und sonstige Sachgüter	
An das Plangebiet grenzt eine römische Siedlung mit unbekannter Ausdehnung an.	Falls Funde zutage treten ist die zuständige Stelle zu informieren.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Grundstücke	
Es ist vorgesehen, vom neuen Bebauungsplangebiet einen 5 m breiten Streifen entlang des Grundstückes Flst. Nr. 3697 von der Stadt zu erwerben.	Die Stadt wird den Grenzverlauf zum gegebenen Zeitpunkt mit der Familie abstimmen. Dies kann jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen, da der Bebauungsplan Grundstücksgrenzen nur vorschlägt, aber nicht verbindlich festsetzt.
Ein anderer an das Plangebiet angrenzender Grundstückseigentümer möchte die Grundstücksfläche ebenso um 5 m erweitern.	Die Stadt Neuenburg am Rhein kommt dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach einer Vergrößerung des bestehenden Wohnbaugrundstücks nach, muss aber gleichzeitig auch einen zweckmäßigen Zuschnitt der neuen Baugrundstücke berücksichtigen. Die vorgeschlagene Grundstücksgrenze stellt unter diesen Rahmenbedingungen einen gerechten Kompromiss dar und soll so beibehalten werden.

5 ERGEBNISSE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kulturdenkmal	
Unmittelbar östlich des Planungsgebietes liegt eine römische Siedlung im Gewann „Unter den vierzehn Jauchert“, § 2 DSchG.	In die Bebauungsvorschriften wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Fläche wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.
Geotechnik	
Als Baugrund stehen Terrassenkiese an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Bau-	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

grundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
Naturschutz	
Das besonders geschützte Biotop ist zu erhalten.	Das besonders geschützte Biotop (bestehende Feldgehölzhecke) wird gekennzeichnet und durch eine entsprechende Festsetzung dauerhaft geschützt.
Für das Schutzgut Boden sind außerhalb des Plangebiets schutzgutübergreifende Maßnahmen vorzusehen und darzustellen.	Für das Schutzgut Boden ist außerhalb des Plangebiets eine schutzgutübergreifende Maßnahme vorgesehen, die vom Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein abgebucht wird.
Die Abbuchung der externen Ausgleichsmaßnahme ist im Ökokonto zu dokumentieren.	Die externe Ausgleichsmaßnahme wird im Ökokonto dokumentiert.
Regenwasserbehandlung	
Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.	Aufgrund der Bodenverhältnisse (bindige Deckschichten) kann das anfallende Oberflächenwasser nicht im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Deshalb wird es außerhalb des Ortes Steinenstadt in einer zentralen Anlage zur Versickerung gebracht.
Landwirtschaft	
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 angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden die vorhandenen Feldgehölzhecken erhalten und ergänzt. Zusätzlich wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.
Technische Versorgung	
Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau,	Wird in der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.

die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	
Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordstein“ (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können.	Wird in der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.
Entlang der nördlichen Abgrenzung ist die gemeinsam genutzte Förderleitung DN 300 mm sowie ein Steuerkabel des Zweckverbandes Südliches Markgräflerland zu berücksichtigen.	Der Leitungsverlauf wird im Plan dargestellt und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Flächennutzungsplan	
Da ein Teilbereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, ist der FNP zu ändern.	Die notwendigen Änderungen erfolgten im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein.
Lärmschutz	
Die Lärmschutzmaßnahmen im Zug des Ausbaus der Rheintalbahn sind zu berücksichtigen.	Nachdem trotz der an der Rheintalbahn vorgesehenen Lärmschutzwände noch eine Überschreitung des Nachtwerts von 49 dB (A) in Teilbereichen gegeben ist, können die Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäude nur in Form des Einbaus von Lärmschutzfenstern erfolgen.

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

6 PLANUNGSAalternativen

Standortalternativen	Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein von 1999 wurden unter städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten bereits Standortuntersuchungen geeigneter Flächen für eine mögliche Bebauung durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung war, dass der westliche Teil bereits als potentielle Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan entsprechend aufgenommen wurde. Zwischenzeitlich hat sich unter weiterer Prüfung herausgestellt, dass eine Erweiterung der Fläche nach Osten hin dahingehend von Vorteil ist, dass der
-----------------------------	--

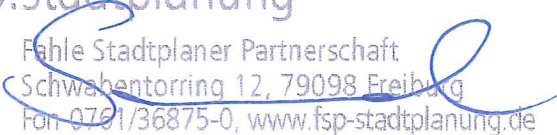
	Siedlungsbereich an dieser Stelle sinnvoll abgerundet werden kann. In diesem Zusammenhang wurde als „Flächentausch“ auf die ursprünglich im Südosten dargestellte Entwicklungsfläche für Wohnen verzichtet.
Planerische Alternativen	Aus o.g. Gründen sind keine planerischen Alternativen gegeben.

Neuenburg am Rhein, den **22.10.12**




Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung


Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0791/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser