

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -Ziel</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
4.1	Vereinfachtes Verfahren .....	4
4.2	Ergänzendes Verfahren .....	5
4.3	Verfahrensablauf .....	5
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>

## 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Rheingärten“ wurde am 16.09.2019 als Satzung beschlossen und trat mit Tag der Bekanntmachung am 11.12.2019 in Kraft.

Dieser Plan bildet mit den geplanten „Rheinterrassen“ das zentrale Herzstück der Landesgartenschau 2022.

Innerhalb dieses Plangebiets befindet sich das Grundstück Flst. Nr. 2854 mit einer Größe von ca. 0,15 ha. Dieses Grundstück wird derzeit als Wiese mit Obstbäumen genutzt und liegt unmittelbar an der „Mülhauser Straße“, von wo auch die Erschließung erfolgt.

Seit dem Beschluss über die Durchführung der Landesgartenschau, bemüht sich die Stadt Neuenburg am Rhein um den Erwerb bzw. Tausch dieses Grundstücks. Die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer führten jedoch bis heute zu keinem Erfolg.

Schon vor dem Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2011 ein Umlegungsverfahren eingeleitet, das nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zum Abschluss gebracht wurde. Die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit wurde der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Durch den Umlegungsplan wurde das Grundstück Flst. Nr. 2854 nur geringfügig im Zuschnitt geändert. Die Grundstücksgröße wurde insgesamt beibehalten. Im Umlegungsplan ist das Grundstück mit der neuen Flurstücknummer 5940 gekennzeichnet. Grundbuch und Liegenschaftskataster wurden aufgrund der Rechtsänderungen berichtigt.

Da sich der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 5940 einer Nutzung seines Grundstücks entsprechend den Planungszielen entgegensetzt, ist nun vorgesehen, das in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grundstück nun als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festzusetzen. Damit entspricht diese Festsetzung dem heutigen Bestand.

Die durch die Umlegung bedingte Änderung des Grundstückszuschnitts wirkt sich auch auf das südlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 5939 in der Gestalt aus, dass die festgesetzte Fläche F 5 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen) sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen F2 und F3 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sich geringfügig ändern und daher angepasst werden müssen.

Nicht zuletzt wird es im Zusammenhang mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ erforderlich, Ziffer 1.8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass auf dieser Fläche für die Dauer der Landesgartenschau keine sonstigen Anlagen und Einfriedigungen, die der Landesgartenschau dienen, zulässig sein sollen. Diese Festsetzung soll auch für die mit F 12 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen im Südwesten bzw. Südosten des Plangebiets gelten, da diese Flächen eine hohe Bedeutung für den Artenschutz aufweisen und daher in besonderem Maße schützenswert sind.

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann die vorliegende Änderung im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).



### **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die 1. Änderung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB als entwickelt betrachtet werden. Dies gilt im Hinblick auf die geänderte textliche Festsetzung in Ziffer 1.8.4, aber auch hinsichtlich der Änderung der Planzeichnung durch ein Deckblatt, mit der teils eine private und teils eine öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt wird. Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist diese Fläche als Grünfläche dargestellt.

### **4 VERFAHREN**

#### **4.1 Vereinfachtes Verfahren**

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Punkt und der Planzeichnung in Form eines Deckblattes für zwei untergeordnete Grundstücke handelt, erfolgt diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung betrifft lediglich die Änderung der Bebauungsvorschriften in einer Ziffer und die Änderung der Planzeichnung im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 5939 und 5940. Siehe hierzu Ziffer 5 dieser Begründung.

Nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein werden durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens daher als gegeben angesehen.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes sind aufgrund der isolierten Lage und Größe des Änderungsbereichs ebenfalls nicht erkennbar.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Punkt und der Planzeichnung des Bebauungsplans „Rheingärten“ kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. D.h., dass als erster Beteiligungsschritt die Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 7

### **4.2 Ergänzendes Verfahren**

Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB dient der Behebung von Fehlern bei der Planaufstellung.

In der Bekanntmachung zur Offenlage und des Satzungsbeschlusses wurde der Änderungsbereich (Deckblatt) durch die Beifügung eines Lageplans beschrieben. Diese Änderung betrifft den zeichnerischen Teil und umfasst die neu gebildeten Grundstücke Flst. Nrn. 5939 und 5940.

Daneben wurde Ziffer 1.8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert bzw. angepasst, welche jedoch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheingärten“ gilt. Der räumliche Geltungsbereich muss daher den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheingärten“ umfassen und nicht nur die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 5939 und 5940. Um diese Bekanntmachungsfehler zu beheben, wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB durchgeführt. Das Verfahren wird an der Stelle aufgegriffen, wo der Fehler passiert ist. Mit der (erneuten) Bekanntmachung und Durchführung der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wird das Verfahren wiederholt und fortgesetzt.

### **4.3 Verfahrensablauf**

06.12.2021	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rheingärten“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Änderungsentwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen.
27.12.2021 bis 11.02.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
14.03.2022	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rheingärten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
23.05.2022 bis 27.06.2022	Wiederholung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB
18.07.2022	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rheingärten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **5 INHALTE DER PLANUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rheingärten“ betrifft ausschließlich die Änderung der Planzeichnung im Bereich der neu gebildeten Grundstücke Flst. Nr. 5939 und 5940 sowie die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung in Ziffer 1.8.4 der Bauvorschriften.

Im Einzelnen ist vorgesehen, das bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzte und neu gebildete Grundstück Flst. Nr. 5940 nun als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festzusetzen. Hierbei ist der Begriff „Wiese“ als Oberbegriff eines anerkannten Biotopbegriffes ausreichend bestimmt.

Durch die Umlegung wurde der Zuschnitt der Grundstücke in dem hier maßgeblichen Bereich geringfügig geändert. Diese Änderungen haben auch Auswirkungen auf das flächenhafte Pflanzgebot (F5) für das Anpflanzen von Hecken mit einem Saumstreifen und zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft (F 2 und F3), die auf dem vormaligen Grundstück Flst. Nr. 2855, das unmittelbar südlich an das vormalige Grundstück Flst. Nr. 2854 angrenzte, festgesetzt sind (siehe hierzu Ziffern 1.6.6, 1.6.7 und 1.7.4 der Bebauungsvorschriften). Die Lage dieser Festsetzungen wird entsprechend der Grundstücksneuordnung angepasst, so dass diese Festsetzungen auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 5939 liegen, welches sich im Eigentum der Stadt Neuenburg am Rhein befindet.

Ausgehend von der geänderten Planung bzw. des geänderten Grundstückszuschnitts wird die Bilanzierung dieser Flächen überprüft und angepasst, wobei der flächenhafte Pflanzstreifen (F5) in seiner Ausprägung beibehalten wird. Siehe hierzu Umweltbeitrag mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Büro Wermuth.

Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung unter Ziffer 1.8.4 der Bebauungsvorschriften wird notwendig, da in dieser Ziffer geregelt wird, dass im Zusammenhang mit der Landesgartenschau temporäre bauliche Anlagen im gesamten Plangebiet zulässig sind. Für die festgesetzte private Grünfläche auf Grundstück Flst. Nr. 5940 soll diese Regelung jedoch nicht mehr gelten. Damit ist ausgeschlossen, dass das Grundstück Flst. Nr. 5940 für die Landesgartenschau beansprucht werden darf. Das gleiche soll für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen F12 im Südwesten bzw. im Südosten des Plangebiets gelten. Diese Flächen dienen u.a. als Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz (Eidechsen, Vögel und Fledermäuse) und sind deshalb in besonderem Maße zu schützen.

## **6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

Durch das Büro Wermuth wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung ein Umweltbeitrag (Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Im Ergebnis sind im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Klima und Luft, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Wohnen, Kultur- und Sachgüter sowie Arten und Biotope keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Änderung zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der kleinflächigen Verschiebung der Ausgleichsflächen F2, F3 und F5 und der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ anstatt einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 5940 ergibt sich nach Bilanzierung im Hinblick auf den Umweltbelang Arten- und Biotope ein Kompensationsüberschuss.

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

Im Einzelnen wird auf die Belange des Umweltschutzes (Umweltbeitrag) mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verwiesen, welcher als Anlage der Bebauungsplanänderung beigefügt wird.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 7

**7 KOSTEN**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen für die Stadt Neuenburg am Rhein lediglich Planungskosten an.

Stadt Neuenburg am Rhein, **18. Juli 2022**



  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **28. Juli 2022**

Neuenburg am Rhein, den **19. Juli 2022**



  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

Neuenburg am Rhein **29. Juli 2022**



  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster