

## INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
2	Lage des Plangebiets und Nutzungen .....	2
3	Flächennutzungsplan .....	2
4	Verfahren.....	3
4.1	Verfahrensdaten.....	3
5	Städtebauliches Konzept.....	4
6	Planungsinhalte .....	4
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Regelungen und Überlegungen zum Einzelhandel.....	5
6.3	Bauweise.....	5
6.4	Nebenanlagen.....	6
6.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung.....	6
7	Örtliche Bauvorschriften .....	6
7.1	Dächer.....	6
7.2	Müllstandorte.....	6
7.3	Werbeanlagen .....	6
7.4	Einfriedungen .....	7
7.5	Niederspannungsfreileitungen .....	7
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	7
8	Umweltbelange.....	7
8.1	Allgemeines.....	7
9	Kampfmittelverdacht.....	8
10	Ver- und Entsorgung.....	8
11	Erschliessung/Verkehrsanlagen .....	9
12	Kosten.....	9
13	Städtebauliche Daten .....	9

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Das Plangebiet liegt an der Westtangente östlich der Autobahn A5 und westlich der Stadt Neuenburg am Rhein und wird heute als Freifläche genutzt. Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt nun mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Wuhrloch“ eine weitere Gewerbefläche zu erschließen, da eine konkrete Anfrage für diesen Standort vorliegt.

Geplant ist an diesem Standort ein Fahrradgeschäft anzusiedeln, der sich in idealer Weise in das gewerbliche und freizeittouristische Konzept der Stadt Neuenburg am Rhein integriert.

Das Gewerbegebiet ist von Westen über die Westtangente an die ost-westlich verlaufende B 378 angebunden. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die Planungsziele im Rahmen der städtebaulichen Situation planungsrechtlich zu sichern und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Ansiedlung von Gewerbe
- Schaffung eines Dienstleistungsangebotes für den Radreiseverkehr in der Nähe des deutsch-französischen Radwegenetzes
- Gestaltung der Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen
- Teilweise Erhalt und Sicherung der vorhandenen Bäume

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS UND NUTZUNGEN**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand der Stadt Neuenburg am Rhein und ist durch bestehende Straßen Westtangente, der Bundesstraße 378 und der Zubringerstraße „Am Wuhrloch“ vollständig umgeben. Weiter im Westen verläuft die Autobahn A 5 Karlsruhe-Basel.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,65 ha.

Der Bereich ist als Grünfläche hainartig mit Bäumen und Gehölzgruppen bestanden. Als Freifläche für die Bevölkerung hat dieser jedoch aufgrund der großen Störungintensität der umgebenden Straßen keine Bedeutung.

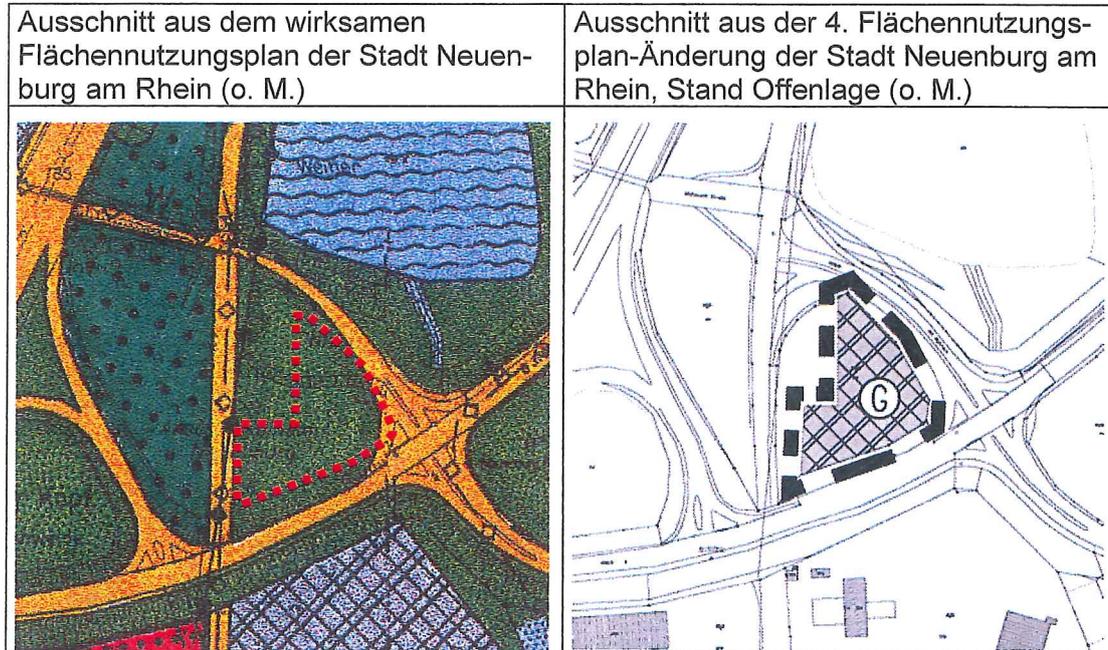
## **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Wuhrloch“ als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt nun ein Gewerbegebiet GE und eine private Grünfläche fest. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert. Neben anderen Bereichen wurde die Fläche „Beim Wuhrloch“ in das 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit Beschluss vom 29.06.2009 aufgenommen. Die frühzeitige Beteiligung und die Offenlage wurden für das FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt. Damit ist nach dem Stand der Planungsarbeiten davon auszugehen, dass der vorliegende Be-

bauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.



#### 4 VERFAHREN

Gemäß der §§ 3 und 4 BauGB wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Das Scoping, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wird, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

##### 4.1 Verfahrensdaten

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 29.06.2009                 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Beim Wuhrloch“.   |
| 02.11.2009                 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 30.11.2009 –<br>30.12.2009 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung  |
| 11.12.2009 –<br>29.01.2010 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.                             |

- 29.03.2010 Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 19.04.2010 – Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.  
19.05.2010
- 15.04.2010 – Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.  
21.05.2010
- 21.06.2010 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Beim Wuhrloch“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Geplant ist, auf dem Gelände des Flst. Nr. 4533/5 zwischen dem westlichen Siedlungsrand der Stadt Neuenburg am Rhein und den Zubringerstraßen der Autobahn A5 ein Fahrradgeschäft mit allen erforderlichen Nebenanlagen und Dienstleistungseinrichtungen zu erstellen.

Das geplante Baufenster befindet sich im südöstlichen Grundstücksteil. Die Erschließung erfolgt von Westen direkt über die Westtangente. In diesem Bereich ist der Kundenparkplatz in Form von offenen Stellplätzen angeordnet. Der übrige Bereich wird als Grünfläche angelegt, in den die erhaltenswerten Bäume integriert sind.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, deren Nutzungen sich gut in das Dienstleistungs- und Tourismuskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein integrieren.

## **6 PLANUNGSINHALTE**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch den Bebauungsplan „Beim Wuhrloch“ will die Stadt Neuenburg am Rhein eine neue Gewerbefläche westlich des Stadtrands bzw. in der Nähe des Rheins entwickeln.

Entsprechend der vorgelegten Planung, der Lage und um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild an diesem gut einsehbaren Standort auszuschließen, sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Ebenso werden Lagerplätze ausgeschlossen, um eine angemessene Gestaltung dieser Stadteingangssituation sicher zu stellen.

Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation durch die umgebenden bestehenden Straßen, wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,0 m entspricht dem vorgelegten Plankonzept und wird an dieser Stelle auch im Hinblick auf das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild als angemessen betrachtet.

## **6.2 Regelungen und Überlegungen zum Einzelhandel**

Generell ist es Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein auch außerhalb der Innenstadt im angemessenem Rahmen Einzelhandel zuzulassen. Gleichzeitig soll aber auch die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion geschützt werden, so dass die Anregung verschiedener Träger öffentlicher Belange, den Einzelhandel im vorliegenden Gewerbegebiet in gewissem Rahmen einzuschränken, aufgenommen wurde.

Da es für die Stadt Neuenburg am Rhein kein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten und somit auch keine spezifische Sortimentsliste gibt, ist nicht eindeutig geregelt, welche Sortimente im Einzelnen zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant sind. Insofern können zentrenrelevante Sortimente nicht ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden, weil sie nicht hinreichend genau bestimmt sind.

Im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sind als nahversorgungsrelevante Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren aufgeführt. Diese Sortimente können auch für die Stadt Neuenburg am Rhein als nahversorgungsrelevant angenommen werden. Anders als bei dem Oberbegriff der zentrenrelevanten Sortimente, die von Gemeinde zu Gemeinde gewisse Abweichungen aufweisen können, ist bei den sehr eingegrenzten nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Abweichung kaum denkbar, da anzunehmen ist, dass die Erfordernisse der Nahversorgung in allen Gemeinde gleich sind. Zum Schutz der Innenstadt wurde daher im Bebauungsplan bestimmt, dass im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren) nicht zulässig sind.

Unabhängig davon entspricht es der Lebenswirklichkeit, dass auch Einzelhandelsbetriebe mit eigentlich nichtzentrenrelevantem Hauptsortiment (z.B. Fahrräder) ein untergeordnetes Randsortiment aufweisen, dessen Artikel auch unter den Begriff der nahversorgungsrelevanten Sortimente fallen können. Damit der vorgesehene Fahrradshop in seinem Randsortiment solche Waren anbieten kann, wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass auf einer untergeordneten Fläche von bis zu 5 % der Verkaufsfläche pro Betrieb, nahversorgungsrelevante, branchentypische Randsortimente zulässig sind.

Mit dem Begriff "branchentypisches Randsortiment" sind danach erkennbar Waren gemeint, die unter Berücksichtigung branchen- und marktüblicher Gepflogenheiten zusammen mit dem jeweiligen Hauptsortiment verkauft werden, aber nur eine ergänzende, untergeordnete Bedeutung haben. Im vorliegenden Beispiel besteht das Hauptsortiment aus Fahrrädern, so dass im nahversorgungsrelevanten branchentypischen Randsortiment alles vorstellbar ist, was aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren) im weitesten Sinne noch mit der sportlichen und freizeitmäßigen Betätigung des Fahrradfahrens in Verbindung zu bringen ist. Vorstellbar wären hier beispielsweise Getränke, insbesondere Sportgetränke, Müsli- bzw. Power-Riegel, Nahrungsergänzungsmittel wie z.B. Traubenzucker oder Vitamine, Deos, Duschgel, Sonnencremes etc.

Der Begriff „branchentypisches Randsortiment“ ist aber auch ohne genauere Festsetzungen auslegungsfähig und daher für die Zwecke der Bauleitplanung hinreichend konkret und kann regelmäßig nur in Abhängigkeit vom jeweiligen Hauptsortiment bestimmt werden.

## **6.3 Bauweise**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise, die zwar Grenzabstände erfordert aber Gebäudelängen über 50 m zulässt, soll im Plangebiet individuelle und dem gewerbli-

chen Bedarf angemessene Nutzungen ermöglichen, wie sie in Gewerbegebieten üblich sind.

#### **6.4 Nebenanlagen**

Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sollen an diesem speziellen Standort der sehr exponiert liegt und rundherum einsehbar ist aus gestalterischen Gründen und auch wegen der Gefahr der Blendung von Autofahrern nicht generell zugelassen werden.

Um dennoch in untergeordneter Weise die Möglichkeit der Solarthermikanlagen und Sonnenkollektoren nutzen zu können, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m und eine Fläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigen.

#### **6.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Oberkante des Fahrbahnrandes von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind.

### **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **7.1 Dächer**

Da Gewerbebauten üblicherweise den Dachraum nicht benötigen und um für die Betriebe keine unnötigen Kosten zu verursachen, werden für die Dächer der Baukörper Flachdächer, flachgeneigte oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° zugelassen, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Substrathöhe von mindestens 5 cm hergestellt werden.

Für kleinere Gebäude oder Anbauten sollten auch andere Dachformen zugelassen werden. Daher wurde eine Regelung aufgenommen, die für Haupt- und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> auch Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° ermöglicht.

Wellfaserzement, Trapezblech und Bitumenbahnen sind ortsuntypische Materialien, die aus ortsgestalterischen Gründen, insbesondere an dieser gut einsehbaren und damit exponierten Lage ausgeschlossen werden.

#### **7.2 Müllstandorte**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Müllstandorte sollen eine negative Wahrnehmung des Gewerbegebiets in dieser exponierten Stadteingangssituation verhindern. Aus diesem Grund wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass diese einzuhäuser bzw. einzuzugrünen sind.

#### **7.3 Werbeanlagen**

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken und gerade an diesem an sich schon sehr werbewirksamen Standort überdimensionierte oder untypische Werbeanlagen verhindern. Deshalb wurde geregelt, dass Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig sind. In der Summe dürfen sie jedoch 25 % der Fassadenfläche

nicht überschreiten. Werbeanlagen sind jedoch nur bis zur maximalen Gesamthöhe der Gebäude zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbefahnen, die im Plangebiet grundsätzlich bis maximal 7,0 m zulässig sein sollen und damit die maximale Gebäudehöhe unterschreiten.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit Laserwerbung sowie Skybeamer, Lichtbooster u.ä. ausgeschlossen.

#### **7.4 Einfriedungen**

Um weitere negative Wahrnehmungen des Gewerbegebiets zu verhindern, wurden Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind demnach in ihrer Höhe und der Materialwahl beschränkt. Stacheldraht ist beispielsweise als ortstypisches Material nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen bezogen auf die Straßenoberkante der Westtangente beträgt 2,00 m, die Höhe von Sockel und Mauern wurden auf eine Höhe von 0,50 m begrenzt. Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer im Bereich der Zufahrt (Westtangente) zu gewährleisten, sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

So wird einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung getragen, andererseits werden jedoch unangemessene Einfriedungen verhindert, die in Größe, Art und Materialwahl das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets negativ beeinflussen können.

#### **7.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass im Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

### **8 UMWELTBELANGE**

#### **8.1 Allgemeines**

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Boden
- Wasser
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Ein nach den rechtlichen Vorgaben vollständiger Umweltbericht sowie ein integrierter grünordnerischer Beitrag mit einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im Zusammenhang mit dem Entwurf der Offenlagefassung erarbeitet. Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung und wird den Planunterlagen entsprechend beigelegt.

## **9 KAMPFMITTELVERDACHT**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am alten Zoll“ äußerte sich am 19.09.2005 der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg schriftlich und fügte einen Übersichtsplan mit dem Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder bei. Da der Bereich „Am alten Zoll“ unmittelbar südlich an den Bebauungsplan „Beim Wuhrloch“ angrenzt und der Übersichtsplan auch die Flächen „Beim Wuhrloch“ abbildet, lassen sich Rückschlüsse auf die Flächen innerhalb des Bereichs „Beim Wuhrloch“ ziehen.

Das Untersuchungsgebiet nebst seiner Umgebung wurde bereits im Herbst 1940 von der französischen Artillerie schwer getroffen. Hierbei wurde auch fast die ganze Altstadt von Neuenburg am Rhein zerstört. Ab November 1944 wurde dann der Brückenkopf bombardiert und im weiteren Verlauf ab Februar 1945 zusätzlich mit schwerer Artillerie belegt. Die im Bereich „Beim Wuhrloch“ eingetragenen Bombentrichter stammen aus den frühen Bombardierungen.

Aufgrund einer Vorgabe des Innenministeriums Baden-Württemberg beschränken sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ab 01.01.2003 auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung (z. Zt. geltende Kostensätze) übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Firmen beauftragt werden. Bei Bedarf kann eine entsprechende Auflistung von Firmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert werden.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf den Kampfmittelverdacht aufgenommen und darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der Realisierung entsprechend umsichtig vorgegangen werden muss und ggf. weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt über die bestehenden Straßen.

## 11 ERSCHLIESSUNG/VERKEHRSANLAGEN

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen direkt über die Westtangente. Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Stellplatzzone in diesem Bereich angeordnet.

Da sich das Plangebiet in der Nähe der B 378 befindet, wurde mit dem Baufenster der straßenrechtlich notwendige Abstand von 20 m eingehalten. Durch die gegenüber der B 378 vorhandene Tieflage des Baugrundstücks und der vorhandenen Bepflanzung ist nicht davon auszugehen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.

Die in der Planzeichnung eingetragene öffentliche Grünfläche resultiert aus den verkehrlichen Überlegungen für den geplanten Kreisverkehr am Kronenrain/ B 378. Hier soll die Option offen gehalten werden, am Kreisverkehr einen Bypass von der Westtangente kommend in die B 378 vorzusehen. Durch den für den Bypass benötigten Flächenbedarf würde sich die Straßenböschung in das Plangebiet verschieben und Flächen des Bebauungsplangrundstücks in Anspruch nehmen. Diese Flächen wurden vom Ingenieurbüro Fichtner ermittelt und als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 12 KOSTEN

Da die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden ist, fallen lediglich Kosten für die technische Erschließung (Schmutzwasser/Trinkwasser) an. Diese werden vom zuständigen Ingenieurbüro auf 35-40 Tsd. Euro geschätzt.

## 13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 0,65 ha
davon:	
Gewerbegebiet GE	0,37 ha
Private Grünfläche	0,23 ha
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha

Neuenburg am Rhein, den **21.06.10**



Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Partnerschaft  
Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761 303744 www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

## INHALT

<b>1</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>2</b>
1.1	Allgemeines.....	2
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	2
1.4	Untersuchungsraum .....	3
1.5	Standortalternativen .....	4
1.6	Städtebauliche Alternativen.....	4
1.7	Bestandsanalyse Biotope .....	4
1.8	Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt.....	4
1.8.1	Schutzgut Boden .....	4
1.8.2	Schutzgut Wasser .....	6
1.8.3	Schutzgut Pflanzen/Tiere .....	6
1.8.4	Schutzgut Klima/Luft .....	7
1.8.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	8
1.8.6	Schutzgut Mensch.....	9
1.8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	9
1.8.8	Sparsame Energienutzung .....	9
1.8.9	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung .....	10
1.9	Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.....	10
1.10	Relevanzmatrix.....	10
1.11	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	10
1.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
1.13	Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	12
1.14	Technisches Verfahren sowie mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltbericht-relevanten Angaben .....	12
<b>2</b>	<b>EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ</b> .....	<b>12</b>
2.1	Eingriffssituation .....	12
2.2	Allgemeines.....	13
2.3	Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Schutzgüter Flora /Fauna	13
2.4	Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden.....	15
2.5	Grünplanerische Festsetzungen .....	18
<b>3</b>	<b>FFH-ERHEBLICHKEIT</b> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>MONITORING</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>VORHANDENE INFORMATIONEN/PLANGRUNDLAGEN</b> .....	<b>22</b>

## **1 UMWELTBERICHT**

### **1.1 Allgemeines**

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Boden
- Wasser
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Ein nach den rechtlichen Vorgaben vollständiger Umweltbericht sowie ein integrierter grünordnerischer Beitrag mit einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im Zusammenhang mit dem Entwurf der Offenlagefassung erarbeitet. Nachfolgend werden im Sinne eines „Scoping-Papiers“ bereits vorhandene umweltbezogene Erkenntnisse und Einschätzungen einer vorläufigen Umweltprüfung zusammengefasst.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Beim Wuhrloch“ sieht ein Gewerbegebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 0,65 ha vor. Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand, nahe der Autobahn A5 und ist durch die Straßen „Am Wuhrloch“, „Westtangente“ und „Bundesstraße B 378“ umgeben.

Ziele des Bauleitplans: Siehe Begründung Teil I Ziffer 1.

Festsetzungen des Bebauungsplans: Siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen.

### **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

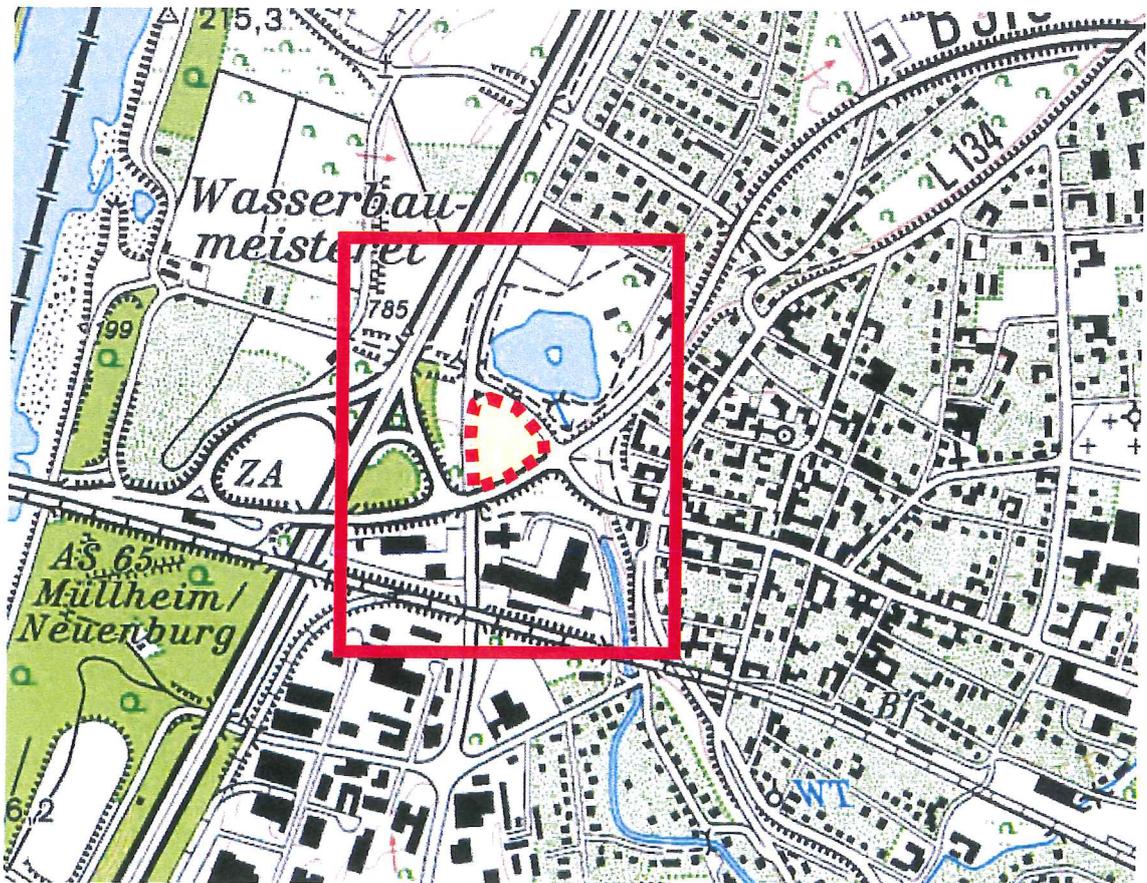
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daneben sind in § 1 a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zusammengefasst. Als wichtige Vorgaben sind beispielhaft die sog. Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) sowie die Vorgaben zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3 BauGB) zu nennen.

Im gültigen **Regionalplan** ist die Stadt Neuenburg am Rhein als Siedlungsbereich auf der Entwicklungsachse Offenburg-Freiburg-Müllheim/Neuenburg ausgewiesen und soll somit vorrangig neue Bevölkerung aufnehmen. Der Regionalplan fordert darüber hinaus, dass Veränderungen vermieden werden, die das Landschaftsbild, die Bodenfruchtbarkeit, das Grundwasser, die klimatischen Verhältnisse oder die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen. Bei allen Baumaßnahmen soll auf die regionale Eigenart und Empfindlichkeit der Landschaft Rücksicht genommen und eine Beeinträchtigung der Orts- und Landschaftsbilder vermieden werden. Für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt sind die Lebensräume zu erhalten oder neu zu schaffen und zu sichern. Dabei soll das Ziel einer Biotopvernetzung beachtet werden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Neuenburg am Rhein ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der parallel stattfindenden 4. Änderung wird diese entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht die Planung den zukünftigen Darstellungen des FNP.

#### 1.4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum bildet im Wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Der weitere Untersuchungsraum bezieht sich auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen wie das Landschaftsbild und die Biotopvernetzung, welche über die direkten Eingriffe, d.h. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen.



## **1.5 Standortalternativen**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Standorte für die Ansiedlung des geplanten Gewerbebetriebes untersucht und bewertet. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass sich die vorliegende Fläche in hervorragender Weise für eine solche Ansiedlung eignet.

## **1.6 Städtebauliche Alternativen**

Es wurden unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft. Ergebnis dieser Überprüfung war, dass das vorliegende Konzept unter Berücksichtigung verkehrlicher, grünordnerischer und städtebaulicher Sicht am geeignetsten erschien. Ein Teil des Baumbestandes im Nordwesten wird dabei in das Konzept integriert und entsprechend geschützt.

## **1.7 Bestandsanalyse Biotope**

Das Plangebiet in Insellage, zwischen den bestehenden Straßen „Am Wuhrloch“, „Westtangente“ und „B 378“ gelegen, ist zu großen Teilen hainartig mit Laubbäumen und Gehölzgruppen bestanden. Entlang der Westtangente im Westen hat sich auf der gehölzfreien Fläche eine artenarme Fettwiese entwickelt. Bei den Einzelbäumen, die ein Alter von ca. 20 Jahren aufweisen, handelt es sich um insgesamt 22 Ahorne, wobei einer dieser Bäume bereits abgängig ist. Die Gehölzgruppen sind mit Kiefern, Birken, Feldahornen, Spitzahornen und Eschen bestanden.

Für den Biotopschutz weist der Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung auf.

## **1.8 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird nach insgesamt fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- sehr geringe
- geringe
- mittlere
- hohe
- sehr hohe Bedeutung der jeweiligen Funktion.

### **1.8.1 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden im Plangebiet geotechnische Untersuchungen durchgeführt. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden mittels eines Baggers drei Schurfgruben bis in Endtiefen zwischen 2,0 m und 2,70 m unter Geländeoberfläche ausgehoben. Die dabei entstandenen Bodenschnitte wurden geotechnisch aufgenommen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen besteht der tiefere Untergrund aus pleistozänen Niederterrassenschottern des Rheins. Den Rheinschottern lagern in der Regel holozäne Ablagerungen z.B. Decklehm oder Schwemmlehm auf. Zur Geländeoberfläche hin sind anthropogene Auffüllungen von unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden.

Im Bereich der Geländeoberfläche befindet sich eine bis zu 0,20 m mächtige Mutterbodenschicht. Der durchwurzelte Mutterboden besteht aus sandigem, humosen Schluff.

Unterhalb dieses Mutterbodens lagern Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 1,2 m bis 2,6 m. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um umgelagertes Erdmaterial, welches größtenteils aus schluffig-sandigem Kies besteht. Zudem enthält die Auffüllung auch Steine bzw. Blöcke, Oolithplatten, Ziegelbruch- und Schlackenstücke, Glas, bemalte Kacheln, sowie Bauschuttanteile, Asphaltreste, Holz und Eisenstangen. In Schurf S2 wurden ab einer Tiefe von etwa 2,5 m unter OK Gelände große Kalksteinblöcke sowie Mauerwerksreste gefunden.

Unter diesen Auffüllungen befinden sich die mächtigen Rheinschotter, welche bei der Untersuchung bis zu einer Erkundungsendtiefe von 2 m unter Geländeoberkante angetroffen wurden. Im Einzelnen wird auf das entsprechende Gutachten verwiesen.

#### Bewertung

Aufgrund des anthropogen stark veränderten Bodens sind die ursprünglichen Bodenfunktionen des Auenbodens nicht mehr vorhanden.

Diese werden daher aufgrund o.g. Untersuchung für den Plangebietbereich wie folgt abgeschätzt:

Standort für natürliche Vegetation	gering bis mittel
Standort für Kulturpflanzen	gering
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel
Filter- und Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen	gering bis mittel
Bodenfruchtbarkeit	gering

Insgesamt weist der anthropogen veränderte Boden im Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf.

Durch die Planung entsteht gegenüber der bisherigen Situation durch Gebäude und Erschließungsflächen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.979 m<sup>2</sup>. Damit ist ein Eingriff und zugleich ein unwiederbringlicher Verlust der Bodenfunktionen verbunden.

Verdichtungen des Bodens aufgrund von Befahrungen mit Baufahrzeugen während der Bauphase sind temporär und lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden bzw. minimieren. Daher ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall sind keine Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Boden zu erwarten, da die bestehende Nutzung als Grünfläche voraussichtlich fortgesetzt würde.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Pflanzmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen)
- Baumerhalt
- Verbot kupfer-, zink- und bleigedeckter Dächer

**1.8.2 Schutzgut Wasser**

Bestand

Die Oberrheinebene stellt das größte Grundwasserreservoir des Landes Baden-Württemberg dar. Das Plangebiet liegt im regionalen Grundwasserschonbereich.

Die Grundwasserfließgeschwindigkeit ist Nord. Die Entfernung zum Rhein beträgt ca. 500 m.

Zum Flurabstand (Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Geländehöhe) liegen keine genauen Daten vor. Dieser wird jedoch erst in einer größeren Tiefe vermutet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 40 m Luftlinie befindet sich ein Weiher (Wuhrloch), der wesentlich tiefer als das Plangebiet liegt und vom Klemmbach gespeist wird.

Der Boden im Plangebiet ist sehr stark anthropogen verändert (siehe Bestand Boden).

Bewertung

Die Empfindlichkeit des Grundwassers auch im Hinblick auf den regionalen Grundwasserschonbereich infolge von möglichem Schadstoffeintrag und direkte Eingriffe z.B. während der Bauphase werden als mittel eingestuft.

Negative Auswirkungen der Bebauung auf den vorhandenen Weiher (Wuhrloch) und Klemmbach sind aufgrund des dazwischenliegenden Straßenkörpers nicht zu erwarten.

Geplant ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen etc. dezentral über eine belebte Bodenschicht im Plangebiet selber zur Versickerung zu bringen. Dadurch kann das Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall sind keine Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Verbot von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet

**1.8.3 Schutzgut Pflanzen/Tiere**

Bestand

Im Plangebiet sind verschiedene Gehölzstrukturen vorhanden. Es handelt sich hierbei um einen hainartigen Baumbestand von insgesamt 22 Ahornen, wobei ein Baum be-

reits abgängig ist, sowie einzelnen Gehölzgruppen mit Bergahorn, Feldahorn, Birke, Esche, Kiefer und Hundsrose. Die Gehölzgruppen liegen teilweise außerhalb des Bebauungsplangebietes. Auf den nicht gehölzbestandenen Freiflächen insbesondere im Nordwesten hat sich eine Fettwiese entwickelt.

Die Hecken- und Baumstrukturen dienen insbesondere für Vögel als Teillebensraum.

#### Bewertung

Durch die geplante Bebauung gehen teilweise Baum- und Gehölzstrukturen verloren, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Durch die das Plangebiet umgebenden, sehr stark frequentierten Straßen mit einer erhöhten Störungsintensität, ist dieser Bereich als Lebensraum für Tiere jedoch sehr eingeschränkt nutzbar und daher als mittel zu bewerten. Besonders geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Durch den Erhalt von Bäumen im nordwestlichen Bereich kann der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden.

Zum Thema Artenschutz wurde eine zusätzliche Potentialabschätzung durchgeführt. Ergebnis dieser Abschätzung ist, dass der Bebauungsplan grundsätzlich Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten hat. Aufgrund der Biotopbeschaffenheit und der ehem. vorhandenen Habitatstrukturen, ist jedoch ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auszuschließen. Artenschutzrelevante Arten sind demnach von einer Bebauung der Fläche nicht betroffen. Im Einzelnen wird auf die Abschätzung verwiesen.

#### Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume sowie biologische Vielfalt zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Erhalt der Bäume im Nordwesten des Plangebiets
- Pflanzmaßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebiets mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- Anlage von Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücksflächen

### **1.8.4 Schutzgut Klima/Luft**

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt im wärmebegünstigten Klima der Oberrheinebene und gehört mit einer mittleren Jahrestemperatur zwischen 9° und 10°C zu den wärmebelastendsten Gebieten in Deutschland. Die mittlere Niederschlagssumme beträgt 700-750 mm im Jahr. Die Sonnenscheindauer im langjährigen Mittel 1800- 1860 Stunden/Jahr. Die Hauptwindrichtung ist Süd-Südwest.

Eine Besonderheit bilden im Winterhalbjahr die häufig auftretenden Inversionen, deren Obergrenzen in der Regel zwischen 500 m und 800 m ü.NN liegen. Diese Temperaturumkehr bewirkt aufgrund der herabgesetzten atmosphärischen Durchmischung eine Anreicherung von Luftschadstoffen in den unteren Schichten bis zur Bodennähe.

### Bewertung

Die sommerliche Wärmebelastung, sowie die lufthygienische Belastung während austauscharmer Wetterlagen sind in Neuenburg am Rhein als hoch einzuschätzen. Die Wärmebelastung kann durch die geplante, zusätzliche Versiegelung von Gebäuden und Verkehrsflächen etc. kleinräumig noch erhöht werden, ist aber von untergeordneter bzw. geringer Bedeutung.

Die Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen ist ebenfalls als gering einzuschätzen.

### Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Durchgrünung des Plangebiets mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Grünbereichen mit Bäumen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Anlage von nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Begrünung von flach geneigten Dächern und Flachdächern
- Grundstücksbezogene Bebauung

## **1.8.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

### Bestand

Mit dem Begriff Landschaft sind neben seiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere die ästhetischen Qualitäten des Untersuchungsraumes zu verstehen. Zusammenfassend werden diese Qualitäten mit dem Begriff Landschaftsbild beschrieben, in dem das Ortsbild miteinbezogen ist.

Das Plangebiet liegt in Insellage zwischen bestehenden Straßen und ist als Grünfläche mit Bäumen und Strauchgruppen bestanden. In unmittelbarer Nähe verläuft die Bundesautobahn A5 Karlsruhe-Basel.

### Bewertung

Grundsätzlich wird sich der Siedlungskörper nach Westen hin ausdehnen. Durch die bestehenden Straßen mit Brückenbauwerken wird der Eingriff in das Landschaftsbild jedoch relativiert. Daher ist der Eingriff in dieses Schutzgut als gering zu werten.

Als Freiraum und für die Erholung hat der Bereich aufgrund der Lage an den viel befahrenen Straßen und der Nutzung eine geringe Bedeutung.

### Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall sind keine wesentlichen negativen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild/Erholung zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Erhalt vorhandener Bäume im Nordwesten des Plangebiets
- Zusätzliche Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern

- Höhenbeschränkung der Baukörper
- Gestaltung und Begrenzung von Einfriedigungen
- Gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung sowie Dachaufbauten der Hauptgebäude
- Gestalterische Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden

#### 1.8.6 Schutzgut Mensch

##### Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und ist durch stark frequentierte Straßen umgeben. Vorgesehen ist diesen Bereich als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt direkt über die bereits vorhandene Straße „Westtangente“.

##### Bewertung

Emissionen, die von dem geplanten Gewerbebetrieb auf schutzbedürftige Nutzungen ausgehen können, sind aufgrund der Entfernung zu diesen bzw. der Lage nicht zu erwarten.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Betriebsleiter etc. grundsätzlich ausgeschlossen. Aus diesem Grund ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen auf den Menschen gerade im Hinblick auf das Wohnen im Plangebiet zu rechnen.

Während der Bauphase ist insbesondere mit Lärm- und ggf. Staubemissionen (Baufahrzeuge etc.) zu rechnen. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden sind bzw. dieser Zustand nur temporär und durch geeignete Maßnahmen minimierbar ist, wird nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

##### Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine Veränderungen.

##### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Ausschluss von Wohnungen

#### 1.8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

#### 1.8.8 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/ Fotovoltaik), sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Die Gestaltung der Gebäude lässt grundsätzlich eine Nutzung regenerativer Energien zu, auch wenn die vorgesehene Dachbegrünung dies einschränkt. Die Nutzung anderer regenerativer Energien wie Biogas oder Erdwärme ist prinzipiell möglich kann jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht explizit festgesetzt werden.

### 1.8.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Anschluss an das bestehende Leitungssystem möglich. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das vorhandene örtliche Trennsystem. Der umweltgerechte Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird durch die Anlage von Versickerungsmulden gewährleistet, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleibt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

### 1.9 Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung eines Baugebietes auf bisher unverbautem Gelände am westlichen Ortsrand von Neuenburg am Rhein. Erhebliche Beeinträchtigungen sind insbesondere bei dem Schutzgut Boden zu erwarten. Andere auftretende Auswirkungen sind im vorliegenden Fall entweder durch entsprechende Maßnahmen (z.B. gestalterischer Art) vermeid- bzw. minimierbar oder aufgrund der momentanen ungünstigen Ausprägung von Schutzguteigenschaften (Vorbelastung) nicht erheblich.

### 1.10 Relevanzmatrix

Die nachfolgend dargestellte Tabelle (Relevanzmatrix) zeigt die möglichen Wirkungszusammenhänge zwischen den Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern auf. Potentiell erhebliche Beeinträchtigungen werden als abwägungsrelevante Auswirkungen dargestellt.

	Boden	Wasser	Tiere/Pflanzen	Luft/Klima	Landschaftsbild/ Erholung	Mensch (Bewohner, Nachbarn)	Sach-/Kulturgüter
Bauphase	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	-	-
Flächenverbrauch, Bebauung/ Neuversiegelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-
Trennwirkung	-	-	-	-	-	-	-
Schallemissionen außerhalb des Plan- gebiets (Verkehr)	-	-	-	-	-	<input type="checkbox"/>	-
Schallemissionen im Plangebiet (Ver- kehr)	-	-	-	-	-	-	-
Luftschadstoffe (Verkehr)	-	-	-	-	-	<input type="checkbox"/>	-

- relevante, potenziell abwägungserhebliche nachteilige Auswirkungen
- nachteilige Auswirkungen evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich
- nicht relevant, keine erhebliche Beeinträchtigung

### 1.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Verlagerungseffek-

te und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und der Menschen zu betrachten.

Die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter und ihre Beziehungen untereinander werden ermittelt und in folgender Tabelle (nach Schrödter 2004) dargestellt.

	Boden	Wasser	Pflanzen/ Tiere	Klima/Luft	Land- schaftsbild/ Erholung	Mensch
<b>Boden</b>		Einflussfaktor für die Boden- genese	Zusammen- setzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Boden- genese	Einflussfaktor für die Boden- genese	Grundstruk- tur für unter- schiedliche Böden	Trittbelas- tung, Ver- dichtung Strukturver- änderung, Veränderung der Bodenei- genschaften
<b>Wasser</b>	Grundwasser- filter und Wasserspei- cher		Vegetation als Wasser- speicher	Steuerung der Grundwasser- neubildung	Einflussfak- tor für das Mikroklima	Eutrophie- rung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Ver- schmutzung
<b>Pflanzen/ Tiere</b>	Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedi- um für höhere Tiere und Bo- denlebewe- sen	Standortfak- tor für Pflanzen und Tiere		Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruk- tur für unter- schiedliche Biotope	Störungen und Ver- drängungen von Arten, Trittbelas- tung und Eutrophie- rung, Arten- verschiebung
<b>Klima/ Luft</b>	Einfluss auf das Mikrokli- ma	Einflussfak- tor für die Verdun- stungsrate	Steuerung des Mikrokli- mas z.B. durch Be- schattung		Einflussfak- tor für die Ausbildung des Mikro- klimas	
<b>Land- schaftsbild/ Erholung</b>	Bodenrelief z.B. verblie- bene Schlu- ten als cha- rakteristische Landschafts- elemente	-	Vegetation als charakte- ristisches Landschafts- element	Landschaftsbil- dend z.B. durch die Ablagerung von Löss		Neubau- strukturen, Nutz- ungsände- rung, Verän- derung der Eigenart
<b>Mensch</b>	-	Grundwas- ser als Brauchwas- serlieferant und ggf. zur Trinkwas- ser- sicherung	Störungen und Verdrän- gen von Ar- ten, Trittbel- astung und Eutro- phierung, Ar- tenverschie- bung	Steuerung der Luftqualität und des Mikrokli- mas. Beeinflus- sung des Wohnumfeldes und des Wohl- befindens	Erholungs- raum	

Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander sind, soweit sie erkennbar oder von Belang sind, in der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgütern bereits enthalten. Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächenin-

anspruchnahme bzw. Versiegelung und damit auf das Schutzgut Boden/Wasser und das Landschaftsbild. Dadurch werden gleichzeitig Wirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft und den Menschen indiziert. Sonstige größere Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **1.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere würde sich bei Nichtdurchführung der Planung ein günstigerer Zustand ergeben. Als Grund hierfür sind nicht stattfindende Eingriffe in den Boden (Versiegelung) und Gehölze zu nennen (Prognose Nullfall siehe auch einzelne Schutzgüter).

#### **1.13 Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet erzeugt unterschiedliche Auswirkungen, die bau-, anlage- und betriebsbedingter Art sein können, mit teilweise Folgewirkungen variabler Reichweite und Intensität für die einzelnen Schutzgüter.

Beeinträchtigungen, welche die bestehende Situation voraussichtlich erheblich verschlechtern können (potentiell erhebliche Beeinträchtigungen) sind bei dem Schutzgut Boden durch die Versiegelung und damit dem unwiederbringlichen Verlust der Bodenfunktionen gegeben. Alle anderen Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen minimiert bzw. kompensiert werden.

#### **1.14 Technisches Verfahren sowie mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltbericht-relevanten Angaben**

Bei den bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren handelt es sich um Ortsbegehungen von Fachplanern und Gutachtern, Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Erstellung eines Bestandsplans mit Analyse der einzelnen Biotopbereiche. Aufgrund der Übersichtlichkeit des Gebiets und der guten Zusammenarbeit mit den Behörden traten keine größeren Schwierigkeiten auf.

## **2 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ**

### **2.1 Eingriffssituation**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Beim Wuhrloch“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände in einem Umfang von ca. 0,29 ha durch Gebäude, sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen. Hiermit ist vor allem ein Eingriff in die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** verbunden.

Für das Plangebiet werden gehölzbestandene Flächen und Wiesenflächen von mittlerer Bedeutung für den **Arten-** und **Biotopschutz** in Anspruch genommen. Artenschutzrechtlich relevante Vogelarten sind jedoch auszuschließen.

Das Plangebiet liegt zwar am Ortsrand, das **Landschaftsbild** ist jedoch in diesem Bereich von Verkehrsflächen und Brückenbauwerken bereits stark vorbelastet. Daher ist von einem geringen Eingriff in dieses Schutzgut auszugehen. Für die **Erholung** hat das Gebiet aufgrund der Größe und Lage, umgeben von stark befahrenen Straßen, eine geringe Bedeutung.

Aus gleichen Gründen weist das Gebiet für das **Klima** ebenfalls eine geringe Bedeutung auf.

## 2.2 Allgemeines

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU). Die LFU bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes. Wesentlicher Bestandteil ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64-Punkte Skala (eingeteilt in 5 Stufen) die jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Diesem Grundwert können je nach Zustand des Biotoptyps Zu- und Abschläge angerechnet werden.

Die Bilanzierung der Eingriffe in den Boden wird nach dem Heft 31 UM Baden-Württemberg, Reihe: Luft, Boden, Abfall „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ durchgeführt. Dieses Heft bietet bezogen auf die einzelnen Eigenschaften des Bodens Bewertungskriterien und Skalen, die für eine detaillierte Bewertung herangezogen werden können. Die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg gibt zusätzlich eine praktische Anleitung die Bodeneigenschaften zu klassifizieren und zu bewerten.

Eine detaillierte Bewertung des Bestandes und der Planung erfolgte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

## 2.3 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Schutzgüter Flora /Fauna

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
1.	Fettwiese mittlerer Standorte x 0,8 (artenarm)	1.620	33.41	10,5	17.010	mittel
2.	Parkwald x 0,8 (mäßig beeinträchtigt, standortfremde Bäume)	3.181	59.50	13	41.353	mittel
3.	Gebüsch mittlerer Standorte x 0,8 (mäßig beeinträchtigt)	1.670	42.20	15	25.050	mittel

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
	<b>Summe</b>	<b>6.471</b>	-	-	<b>83.413</b>	-

Bewertung der Planung (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Gewerbegebiet 3.724 m <sup>2</sup> x 0,8	2.979	60.10 60.21	1	2.979	keine
2.	Private Grünfläche mit Baum- pflanzung innerhalb GE	745	60.50	8	5.960	gering
3.	Zierrasen (P 2 extensiv) mit 5 Bäumen privat 6x6x(80+100)= 5.400	1.737	33.80	8	13.896 6.480	gering
4.	Zierrasen (P2 extensiv) mit Ver- sickerungsmulde privat	514	33.80	8	4.112	gering
5.	Öffentliche Grünfläche (Bö- schung)	496	33.80	8	3.968	gering
	<b>Summe</b>	<b>6.471</b>	-	-	<b>37.395</b>	-

<b>Defizit nach Punkten</b>	<b>46.018</b>
-----------------------------	---------------

**Ergebnis**

Durch die Ausweisung privater Grünflächen mit Baumerhalt und Baumpflanzungen können die Eingriffe im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Es entsteht ein Defizit von insgesamt 46.018 Punkten. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die vom bestehenden Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein entsprechend abgebucht werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Ne Flst. Nr. 4564 Los 4 b Bereich „Klosterau“  
 Maßnahme: Mahd mit Abräumen und Anlage von Feldgehölzen

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Acker	2.074	37.10	4	8.296	gering

Bewertung der Planung (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Feldhecke	2.074	41.20	15	31.110	mittel

2. Ne Flst. Nr. 4568 Los 14 „Klosterau“

Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland und Anlage von Feldgehölzen

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Acker	1.570	37.10	4	6.280	gering

Bewertung der Planung (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Feldhecke	1.570	41.20	15	23.550	mittel

3. Ne Flst. Nr. 4633 (Teil)

Maßnahme: Umwandlung einer Lagerfläche mit Rindenmulch in ein Gebüsch mittlerer Standorte

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Dominanzbestand (Brennessel)	565	35.30	8	4.520	gering

Bewertung der Planung (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wertstufe
1.	Gebüsch mittlerer Standorte	565	42.20	15	8.475	mittel

<b>Gesamtpunkte</b>	<b>44.039</b>
---------------------	---------------

### Ergebnis

Durch die o.g. Maßnahmen entsteht ein Plus von 44.039 Punkten. Somit kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope von 46.018 Punkten nahezu ausgeglichen werden.

### 2.4 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden

Durch das geplante Gewerbegebiet wird nach derzeitigem Planungsstand der Oberboden zusätzlich auf einer Fläche von ca. 0,29 ha abgetragen und durch Gebäude und

Verkehrsflächen vollständig versiegelt. Der übrige Bereich wird mit Ausnahme der privaten Grünflächen in einer Größenordnung von 0,08 ha modelliert.

Bei der Beurteilung der einzelnen Funktionen ist gemäß der durchgeführten geotechnischen Untersuchung zu berücksichtigen, dass der Boden in den oberen Schichten des Plangebiets anthropogen stark verändert ist und die ursprünglichen Funktionen in dieser Form nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllen kann. Siehe Bewertung Schutzgut Boden.

Gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg mit dem Titel „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vom Juni 2006, müssen die einzelnen Bodenfunktionen getrennt voneinander bilanziert werden.

Für die einzelnen Funktionen wird dabei der Kompensationsbedarf anhand der in der Arbeitshilfe vorgegebenen Formel errechnet. Der Kompensationsbedarf (KB) wird in Hektarwerteinheiten (haWe) berechnet.

Bei der Beurteilung der einzelnen Funktionen ist gemäß der durchgeführten geotechnischen Untersuchung zu berücksichtigen, dass der Boden im Plangebiet anthropogen stark verändert ist und die ursprünglichen Funktionen in dieser Form nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllen kann. Siehe Bewertung Schutzgut Boden.

**KB (haWe) = F (ha) x (BvE-BnE)**

KB (haWe) = Kompensationsbedarf in Hektarwerteinheiten

F (ha) = Eingriffsfläche in ha

BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff

BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff

**Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (mittlere Bedeutung)**

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Modellierung	0,12	3	3	-
Versiegelung	0,29	3	1	0,58
<b>Summe</b>				<b>0,58</b>

**Standort für Kulturpflanzen (geringe Bedeutung)**

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Modellierung	0,12	2	2	-
Versiegelung	0,29	2	1	0,29
<b>Summe</b>				<b>0,29</b>

**Filter und Puffer (geringe bis mittlere Bedeutung)**

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Modellierung	0,12	2,5	2,5	-

Versiegelung	0,29	2,5	1	0,43
<b>Summe</b>				<b>0,43</b>

**Standort für natürliche Vegetation (geringe bis mittlere Bedeutung)**

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Modellierung	0,12	2,5	2,5	-
Versiegelung	0,29	2,5	1	0,43
<b>Summe</b>				<b>0,43</b>

**Ergebnis**

Gemäß der oben durchgeführten Berechnung entsteht ein zusätzliches Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von insgesamt 1,88 Hektarwerteinheiten (haWe).

Da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss, wird dieses wieder vollständig dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Funktion des Bodens in Bezug auf den Wasserkreislauf zwar durch die Versiegelung eingeschränkt wird, die Aufwertung der verbleibenden Flächen und die Anlage von Versickerungsanlagen jedoch den Eingriff kompensieren, so dass insgesamt kein negativer Einfluss auf diese Bodenfunktion entsteht. Aus diesem Grund fließen die errechneten haWE von 0,58 (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) nicht in die Gesamtberechnung mit ein. Es entsteht danach ein zusätzliches Kompensationsdefizit von 1,15 haWE.

Für die Kompensation stehen innerhalb des Plangebietes schutzgutübergreifend die bisher dargestellten Ausgleichsflächen zur Verfügung. Weitere mögliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets wie Flächenentsiegelung, Rekultivierung von Deponien, Rohstoffabbaustätten, Maßnahmen zum Erosionsschutz und Dachbegrünung wurden geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass keine derartigen Maßnahmen auf der Gemarkung Neuenburg am Rhein zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird der Eingriff schutzgutübergreifend ausgeglichen.

Nach der Arbeitshilfe des Umweltministerium wurde ein monetärer Wert (1,15 haWE x 4.166 € / haWE) für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ermittelt.

Monetärer Wert für Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden	ca. 4.790 €
--	-------------

Die schutzgutübergreifende Maßnahme wird vom bestehenden Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein entsprechend abgebucht. Es handelt es sich um folgende Maßnahme, die am 02.04.2004 mit der UNB abgestimmt wurde:

Ne 2794 Flst. Nr. 2794/30 Bereich „Äußeres Wolfsgrün“

Maßnahme:

- Pflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen und 1 Walnussbaum
- Mahd mit Mulchgerät

Kosten

Pos.	Arbeiten	Einzelkosten €	Fläche/Stück	Gesamtkosten €
1	Obsthochstämme incl. Pflanzung und Sicherung	150€	6	900
2	Bodenvorbereitung und Einsaat mit regionalem Saatgut	0,80	600	480
3	Obstbaumpflege 25 Jahre	15€/Jahr	6	2.250
4	Pflege Wiese (2 Pflegegänge/Jahr) 25 Jahre	0,10 pro Pflegegang	600	1.500
	<b>Zwischensumme</b>			<b>5.130</b>
5	Ing. Kosten 15%			770
	<b>Gesamtkosten (netto)</b>			<b>5.900</b>

Durch o.g. Maßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nach dem errechneten monetären Wert schutzübergreifend ausgeglichen werden. Das monetäre Plus kann zusätzlich dem Schutzgut Arten und Biotope angerechnet werden. Somit kann der Gesamteingriff vollständig ausgeglichen werden. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 2.5 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die zusätzlichen Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Als Maßnahmen werden nach derzeitigem Stand festgesetzt:

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungsanlagen festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)

### **Pflanzbindung und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25b BauGB)**

- Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf der festgesetzten, privaten Grünfläche sind die mit einem Pflanzerehaltungsgebot belegten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.

### **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist im gesamten Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Zulässig sind auch andere behördlich zugelassene und mit Substrat gefüllte Bauwerke zur Regenwasserversickerung, wenn nachgewiesen ist, dass deren Reinigungsleistung der einer Versickerungsmulde entspricht.
- Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 vom Januar 2002 zu bemessen.
- Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

### **Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flachdächer und flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° herzustellen. Flachdächer sind dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

#### **Müllstandorte (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

- Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

#### **Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- Im Plangebiet sind Werbeanlagen, freistehend oder am Gebäude bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 25 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Werbefahnen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit Laserwerbung sowie Skybeamer, Lichtbooster u.ä. sind unzulässig.

#### **Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Einfriedungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.
- Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig.

#### **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege, Fahrradteststrecke, Auslageflächen etc.) genutzten Grundstücksteile, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **3 FFH-ERHEBLICHKEIT**

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ und Vogelschutzgebiet Nr. 811401 „Rheinniederung Neuenburg Breisach“) liegen westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 500 m (Alt-Rhein).

Nach einer durchgeführten Potentialabschätzung können Auswirkungen des Vorhabens auf die lokale Population wertgebender Vogelarten jedoch ausgeschlossen werden.

### **4 MONITORING**

Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Gegenstand der Umweltüberwachung sind erhebliche prognosti-

zierte Umweltauswirkungen im Hinblick darauf, ob sie z.B. in prognostizierter Intensität, räumlicher Ausbreitung und zeitlichem Verlauf auftreten sowie unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Aus Sicht der Umweltvorsorge, liegt das Hauptaugenmerk beim Verschlechterungsgebot insbesondere für die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild.

Deshalb ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dauerhaft zu gewährleisten. Des Weiteren sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume, die zur Eingrünung des Plangebiets dienen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen.

## **5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Im vorliegenden Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung sowie die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Im Umweltbericht sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen integriert.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Beim Wuhrloch“ werden ca. 0,29 ha bisher gehölzbestandene Flächen und Wiesen neu versiegelt. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, da die belebte Bodenschicht in diesem Bereich versiegelt wird und die Grundwasseranreicherung nicht mehr über die gesamte Fläche gewährleistet ist. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht vermeidbar und wird durch interne und externe Maßnahmen z.T. schutzgutübergreifend kompensiert. Zu berücksichtigen ist, dass der Boden im Plangebiet sehr stark anthropogen verändert ist und die ursprünglichen Funktionen nicht mehr wahrnehmen kann.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird dadurch kompensiert, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird dadurch minimiert, dass einige großkronige Bäume erhalten werden und entsprechende Grünbereiche geschützt werden. Durch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen können auch der verbleibende Rest der Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vollständig ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass aufgrund der Biotopbeschaffenheit und ehemals vorhandener Habitatstrukturen, ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auszuschließen ist. Auswirkungen auf die in einer Entfernung von 500 m liegenden Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet) können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung stellt zusätzlich einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Dieser Eingriff wird minimiert, indem eine dem Landschaftsbild angepasste Bauweise und Freiraumgestaltung vorgenommen wird. Zusätzlich dienen die Pflanzenerhaltungsgebote gleichzeitig der Eingrünung des Plangebiets nach Westen hin.

Als Freiraum und für die Naherholung hat das Plangebiet durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu den umgebenden, viel befahrenen Straßen nur eine untergeordnete Be-

deutung, so dass der Eingriff, der durch die geplante Bebauung entsteht nur als gering zu bewerten ist.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft ist nicht erheblich und wird ebenfalls durch geeignete Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten: Erhebliche Emissionen, die von der Gewerbebebauung ausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch den Fahrzeugverkehr auf den umgebenden Straßen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen im Plangebiet zu erwarten, da das Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Nach Abwägung geht die Stadt Neuenburg am Rhein davon aus, dass durch die dargestellten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt ausgeglichen wird.

## 6 VORHANDENE INFORMATIONEN/PLANGRUNDLAGEN

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden- Württemberg; Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:25.000
- Landschaftsplan der Stadt Neuenburg am Rhein vom Oktober 1998; Büro Landschaftsökologie und Planung Prof. Dr. Ing. D. Bruns
- Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein von 1999
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LFUBW) Umweltdatenbank
- Regionalverband südlicher Oberrhein; Regionalplan 1995
- Bewertung nach Heft 31 UM Baden-Württemberg, Reihe: Luft, Boden, Abfall „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.

Neuenburg am Rhein, den **21.06.10**



Der Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwarzenortring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0 67 1 687 5 1 1 www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser