



## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für die Bereiche „Beim Wuhrloch, Malzacker-Ost, und Etzmatte“

FASSUNG: Feststellungsbeschluss

STAND: 21.06.2010



### Inhalt:

- 1) Begründung
- 2) Deckblätter (M 1:10.000 und 1:5000)
- 3) Steckbriefe

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## 1 LAGE, ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

### 1.1 Vorbemerkung zur Fortführung des Verfahrens

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wie auch der Verfahren der zum Teil parallel aufgestellten Bebauungspläne hat sich gezeigt, dass verschiedene Änderungsbereiche zum Teil unterschiedliche Problemlagen und Dringlichkeiten aufweisen. Um die weitgehend unproblematischen Teilbereiche nicht unnötig zu verzögern, hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein dazu entschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans zunächst nur mit den Teilflächen Änderungsbereich 1, Teil 1 „Beim Wuhrloch“, Änderungsbereich 3 „Malzacker Ost“ und Änderungsbereich 4 „Etzmatte“ fortzuführen. Die anderen Flächen die Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung waren: Änderungsbereich 1, Teil 2 „Am alten Zoll“; Änderungsbereich 1, Teilbereich 3 „Freiraumgelände / Äußerer Bleichegrund“ und Änderungsbereich 2 „Neustocketen“ werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines 5. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens zum Abschluss gebracht.

Die vorliegende Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde durch die Herausnahme der zurückgestellten Änderungsbereiche deshalb überarbeitet und deutlich gekürzt.

### 1.2 Änderungsbereich 1 (Beim Wuhrloch)

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtische Entwicklungskonzeption, dargelegt im Masterplan 2025 unter dem Motto „Neuenburg geht zum Rhein“ aufgestellt, die zum Ziel hat, den Zusatz im Neuenburger Stadtnamen „am Rhein“ wieder mit Leben zu füllen und durch geeignete städtebauliche und grünplanerische Maßnahmen die Stadt zum Rhein hin zu entwickeln und die Trennung vom Rhein zu überwinden.

Einzelne Teilbereiche dieser Gesamtkonzeption sollen nun in Angriff genommen und planungsrechtlich vorbereitet werden, so dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahr 1999 nun aus aktuellem Anlass geändert werden soll. Der Änderungsbereich 1 besteht aus drei Teilbereichen, von denen zunächst nur der Teilbereich „Beim Wuhrloch“ weiter verfolgt wird. Die Bereiche „Am Alten Zoll“ und „Freiraumgelände/Äußerer Bleichegrund“ werden zu einem späteren Zeitpunkt zur Offenlage gebracht. Alle drei Flächen liegen zwischen dem Rhein und dem westlichen Siedlungsrand der Stadt Neuenburg am Rhein, so dass es sinnvoll ist, aufgrund deren räumlicher Nähe, die Teilbereiche nicht als Einzelmaßnahmen anzusehen, sondern als wichtige einzelne Bausteine der Stadtentwicklungskonzeption „Neuenburg am Rhein 2025“.

Der Rhein soll damit als identitätsstiftendes Element wieder in den städtischen Kontext eingebunden werden. Im Rahmen der integrierten Entwicklungsplanung werden diesbezüglich mehrere Einzelprojekte aufeinander abgestimmt und zielgerichtet zusammengefasst:

- Integriertes Rheinprogramm (Schaffung von Überschwemmungsgebieten)
- Rheingärten (Landschaftsplanerischer Rahmenplan)
- Bewerbung Landesgartenschau
- Autobahnüberbauung „Am alten Zoll“ (Schaufenster der Region)
- Rekultivierung und Nachnutzung der ehemaligen Mülldeponie
- Kronenrain (Bebauung der historischen Hangkante als Tor zur Stadt)

Die Stadtentwicklungskonzeption, die alle genannten Teilthemen zu einem gemeinsamen ganzen zusammenfasst ist in folgendem Plan dargestellt:



### 1.3 Änderungsbereich 3 und 4 „Malzacker-Ost“ und „Etzmatte“ in Steinenstadt

Nachdem das zuletzt realisierte Wohngebiet Malzacker-Süd im Stadtteil Steinenstadt nahezu aufgefüllt ist, soll zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ein weiteres Baugebiet in Angriff genommen werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt daher einen Bebauungsplan im Bereich „Malzacker-Ost“ des Stadtteils Steinenstadt aufzustellen. Der Vorentwurf wurde erarbeitet und soll nun den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung durchlaufen. Die beabsichtigte Fläche im Nordosten des Stadtteils Steinenstadt ist jedoch nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Neuenburg am Rhein will daher den Flächennutzungsplan dahingehend ändern, dass die fehlende Fläche von ca. 1,05 ha in Wohnbaufläche umgewandelt wird und der beabsichtigte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf nur schwer begründet werden kann, solange es noch weitere geplante Bauflächen im Stadtteil gibt, muss die zusätzliche Wohnbaufläche im Bereich „Malzacker-Ost“ durch eine gleichzeitige flächengleiche Herausnahme von Wohnbaufläche an anderer Stelle kompensiert werden. Da die Fläche „Malzacker-Süd“ (S5) bereits bebaut ist und die Mischbaufläche „Eichacker,“ (S1) nicht ausreichen würde, sollen im Bereich der Fläche „Etzmatte“ (S6) Wohnbauflächen in einer Größe von 1,05 ha in landwirt-

schaftlich genutzte Fläche umgewandelt werden. In der ohnehin anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist dann der Bedarf für die Stadt Neuenburg am Rhein und ihre Stadtteile für den Zeitraum von 15 Jahren zu ermitteln und entsprechende Flächen darzustellen.

## 2 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

### 2.1 Änderungsbereich 1, Teil 1 „Beim Wuhrloch“

Beim Änderungsbereich 1, Teil 1 handelt es sich um das Grundstück Flurstück Nummer 4533/5, das von allen Seiten von Straßen umgeben ist. Im Westen wird das Grundstück durch die Westtangente begrenzt, von der auch die Erschließung erfolgen soll. Die nördliche und östliche Begrenzung bildet die Straße „Am Wuhrloch“ welche die Verbindung zwischen Westtangente und Bundesstraße 378 herstellt. Die südliche Begrenzung schließlich ergibt sich aus den Böschungsf lächen und der Trasse der B 378.

Ein Bauinteressent ist an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetreten mit der Absicht auf der genannten Fläche ein Fahrradgeschäft mit Teststrecke und „Radlergarten“ und Kiosk zu errichten. Da die Fläche im Siedlungszusammenhang liegt aber aufgrund der besonderen Lage kaum einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und gleichzeitig eine sinnvolle nördliche Ergänzung des Gewerbegebiets entlang der Gottlieb-Daimler-Straße darstellt, will die Stadt Neuenburg am Rhein das Vorhaben unterstützen und die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans und parallel dazu die Aufstellung eines Bebauungsplans durchführen.

Die verkehrliche Standortgunst dieses Änderungsbereichs ist hervorragend. Neben der Erreichbarkeit über die B 378 und die Westtangente ist über die Autobahnunterführung und die Mülhauser Straße eine Radwegeverbindung zum überörtlichen Radwegenetz entlang des Rheins gegeben. Daneben ist der Standort auch sehr innenstadtnah gelegen und diese Anbindung wird sich über die beabsichtigten Planungen „Am Kronenrain“ qualitativ noch deutlich verbessern. Dort ist ein die B 378 überspannender Steg und ein Turm zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen Stadt und Naherholungsgebiet „Wuhrlochpark“ geplant.

Die benötigte Gewerbefläche hat sich durch Anpassung an den Bebauungsplan gegenüber der frühzeitigen Beteiligung verringert. Teil 1 des Änderungsbereichs 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung (Verkehrsgrün) in einer Flächengröße von 0,40 ha dargestellt. Die Änderung sieht eine gewerbliche Baufläche in einer Größe von 0,40 ha vor.

### 2.2 Änderungsbereich 3 und 4 „Malzacker-Ost“ und „Etzmatte“

Inhalt der Planänderungen im Stadtteil Steinenstadt sind zum einen die Ergänzung des bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohngebiets „Malzacker-Ost“ und zum anderen die Flächenkompensation im Bereich „Etzmatte“.

Die im Bereich „Malzacker-Ost“ insgesamt benötigte Wohnbaufläche beträgt ca. 1,82 ha von denen aber nur 0,77 ha bisher als Wohnbaufläche im FNP dargestellt sind. Im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1999 war die komplette Fläche mit 1,82 ha sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Offenlage enthalten. Die mit den Behörden abgestimmte Vorgehensweise war so gedacht, dass die Stadt Neuenburg am Rhein deutlich mehr Flächen im Flächennutzungsplan darstellt, als die

Wohnbauflächenbedarfsprognose ergab, sich aber gleichzeitig dazu verpflichtet innerhalb des Zielzeitraums nicht mehr als den prognostizierten Bedarf in Anspruch zu nehmen. Die Stadt hätte sich damit die immer wieder angesprochenen und dringend benötigten Spielräume für eine aktive Bodenpolitik geschaffen. Schließlich stieß diese Vorgehensweise bei den Behörden jedoch auf rechtliche Bedenken, so dass der Flächennutzungsplan erneut offen gelegt werden musste mit dem einzigen Inhalt, die über die Prognose hinausgehenden Flächen zurückzunehmen. Mit dem Landratsamt wurde damals abgestimmt, dass man statt einzelne Entwicklungsstandorte ganz zu streichen, alle Standorte erhalten, und an allen Standorten jeweils Teilreduzierungen vornehmen sollte, vor dem Hintergrund, dass bei Realisierung von Bebauungsplänen falls notwendig im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung die entfallenen Flächen wieder als Bauflächen dargestellt werden können.

Insofern entspricht die jetzige Flächennutzungsplanänderung für Steinenstadt dem damals beabsichtigten Vorgehen. Der Standort „Malzacker-Ost“ wird als Wohnbaufläche wieder aufgefüllt und die zusätzlichen Wohnbauflächen am Standort „Etzmatte“ in gleicher Größe herausgenommen. Die Fläche „Etzmatte“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils südlich der Kirchstraße. Die Reduktion der Wohnbaufläche soll von Osten her erfolgen. Die Flächennutzungsplanänderung im Stadtteil Steinenstadt erfolgt daher „flächenneutral“.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Stadt Neuenburg am Rhein sind die Ziele des Regionalplans Südl. Oberrhein maßgebend. Die 4. Änderung bezieht sich auf die Ausweisung einer kleinen gewerblichen Nutzung, die sich am westlichen Stadteingang befindet. Ferner beinhaltet die Änderung die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Stadtteil Steinenstadt sowie eine flächengleiche Herausnahme von Wohnbaufläche im Bereich „Etzmatte“.

Für das Gebiet der 4. Flächennutzungsplanänderung sind aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine räumlich konkretisierten Planungsziele oder konfligierende Darstellungen ausgewiesen.

### **4 VERFAHREN**

#### **4.1 Verfahren**

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

#### Verfahrensdaten

29.06.2009	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans
02.11.2009	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neunburg am Rhein

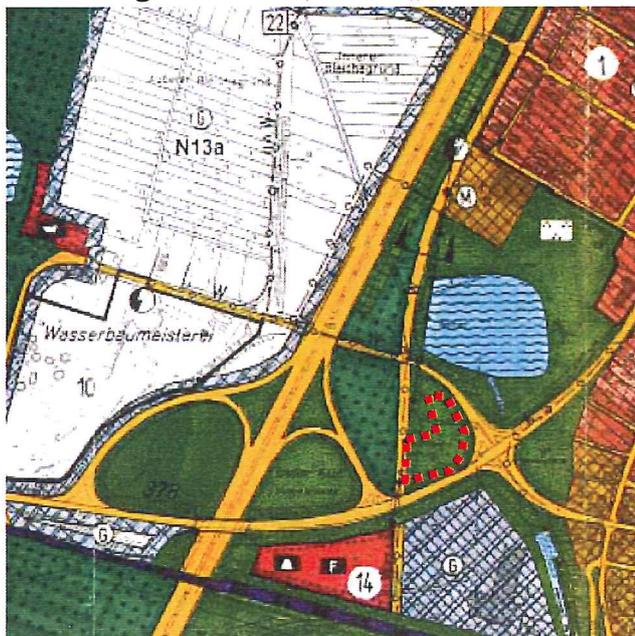
**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 6 von 16

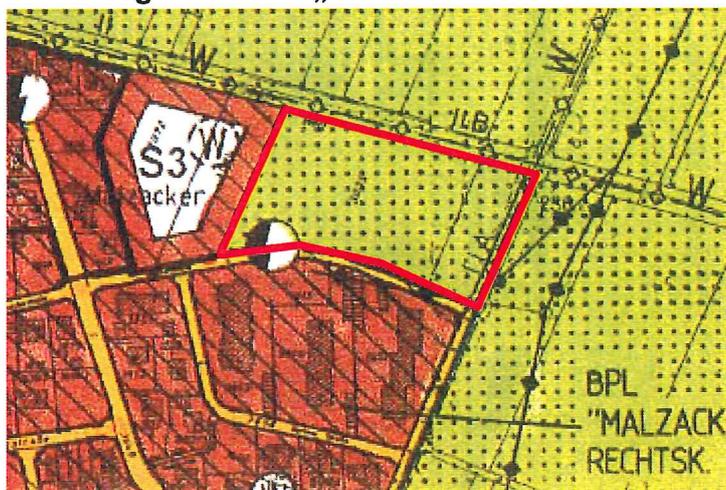
30.11.2009 - 30.12.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage
11.12.2009 - 29.01.2010	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
29.03.2010	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat
19.04.2010 - 19.05.2010	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
21.06.2010	Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat

**5 DARSTELLUNG WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999**

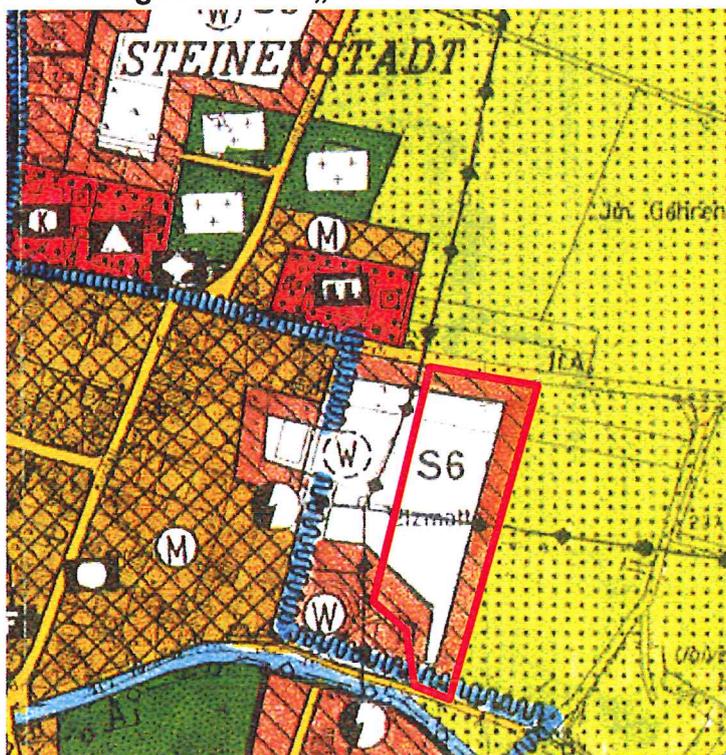
**5.1 Änderungsbereich 1, Teil 1 „Beim Wuhrloch“**



5.2 Änderungsbereich 3 „Malzacker-Ost“



5.3 Änderungsbereich 4 „Etzmatte“



6 FLÄCHENBILANZ DER 4. FNP-ÄNDERUNG

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind. Im folgenden sollen die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden.

Änderungs- bereich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
	Wuhrloch		
1 Teil 1	Grünfläche (Verkehrsgrün)	0,40	-
1 Teil 1	Gewerbliche Baufläche	-	0,40
	Malzacker-Ost		
3	Landwirtschaftliche Fläche	1,05	-
3	Wohnbaufläche	-	1,05
	Etzmatte		
4	Wohnbaufläche	1,05	-
4	Landwirtschaftliche Fläche	-	1,05
	Summe	2,5	2,5

Die geplante Wohnbaufläche „Malzacker-Ost“ wird durch die Zurücknahme eines Teils der Wohnbaufläche „Etzmatte“ mit jeweils 1,05 ha voll kompensiert. Lediglich durch die Ausweisung der gewerblichen Fläche „Beim Wuhrloch“ die aufgrund der Ansiedlungsabsicht eines konkreten Betriebs benötigt wird, ergibt sich durch die Aufteilung des Verfahrens und damit der Zurückstellung des Änderungsbereichs 1 „Freiraumgelände / Äußerer Bleichegrund“ eine kleine Mehrausweisung, die aber bei der Fortführung der zurückgestellten Teilbereiche durch die Herausnahme der gewerblichen Baufläche „Unterer Bleichegrund“ mehr als ausgeglichen wird. Nachdem alle Teilbereiche (4. und 5. Änderung) wie beabsichtigt geändert wurden, wird sich der Anteil der freiraumbezogenen und damit potenziell unversiegelten Flächen erhöhen. Durch die beabsichtigten Planungen der Stadt Neuenburg am Rhein im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen erhöhen sich die unversiegelten Bereiche von 38,39 ha auf 54,45 ha. Die Stadt Neuenburg am Rhein leistet damit einen wirksamen Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 Einleitung

#### Inhalt und

#### Ziel der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Siehe Ziffer 1 und 2 der Begründung.

#### Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein soll im Rahmen der 4. Änderung für insgesamt 3 Teilbereiche geändert werden.

Im einzelnen sind dies:

1. Bereich „Beim Wuhrloch“: Entwicklung einer Gewerbefläche als sinnvolle Fortführung der bestehenden Gewerbeflächen entlang der Gottlieb-Daimler-Straße für die Ansiedlung eines Fahrradgeschäfts. Erschließung einer anderweitig kaum nutzbaren Fläche.
2. Bereich „Malzacker Ost“: Erweiterung der bisher im FNP enthaltenden Wohnbaufläche zu einem Gesamtgebiet von ca. 1,82 ha. Entwicklung einer sinnvollen Ar-

rondierung der westlichen Wohnbauflächen und Ausbildung des nördlichen Ortsrands von Steinenstadt.

3. Bereich „Etzmatte“: Reduzierung der bisher im FNP enthaltenden geplanten Wohnbaufläche um ca. 1,05 ha. Erweiterung eines abgestuften, östlichen Siedlungsrandes von Steinenstadt und Erweiterung der landwirtschaftlichen Flächen nach Westen.

## 7.2 Rechtliche Grundlagen

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau am 20.07.2004 ist für diese Belange gem. § 5 (5) BauGB den Bauleitplänen (u.a. Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan) eine Begründung mit **Umweltbericht** gem. § 2 a BauGB beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der **Umweltprüfung** gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

## 7.3 Aufgabe und Methodik des Umweltberichts

### Aufgabe

Aufgabe des Umweltberichts zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Bestandserfassung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter. In der vorliegenden Untersuchung erfolgt dies anhand von Steckbriefen für die einzelnen Teilflächen (siehe Anhang). Zur Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen sind die geplanten Baugebiete, neuen Verkehrsflächen u.s.w. in einer detaillierten Konfliktanalyse hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft zu prüfen, diese darzustellen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu ermitteln.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung abgehandelt.

### Scopingverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 2 (4) BauGB wird im Vorfeld der Erstellung der Umweltprüfung zunächst festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt wird im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) „Scoping“ genannt.

### Bestandsaufnahme

Der Umweltbericht ist auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der natürlichen Gegebenheiten einschließlich ihrer Nutzungen zu erstellen.

Die Bestandserfassung erfolgt zum einen auf der Grundlage bereits verfügbarer Daten (Landschaftsplan Neuenburg am Rhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein, Umweltdatenbank LUBW) zum anderen werden die Ergebnisse örtlicher Begehungen berücksichtigt.

### Bewertung

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt verbal-argumentativ nach den einschlägigen Zielen und Grundsätzen von Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge, wie sie in §§ 1 und 2 BNatSchG sowie NatSchG vorgegeben sind. Gegenstand der Bewertung sind die verschiedenen Teilfunktionen des Bezie-

hungs- und Wirkungsgefüges, dass die natürlichen Faktoren und die Naturgüter im Naturhaushalt und in der Landschaft bilden. Diese Funktionen werden als Schutzgüter (Landschaftspotenziale) beschrieben und hinsichtlich folgender Aspekte bewertet:

- Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Regulations- und Regenerationsfunktionen) bzw. für das Landschaftsbild
- Bedeutung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und als Lebensgrundlage des Menschen (Funktionen für umweltabhängige Nutzungen)
- Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Beeinträchtigungen

#### **Bewertung der Umweltauswirkungen/Konfliktanalyse**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen greift die schutzgutbezogenen Funktionen auf und führt für diese, vor dem Hintergrund der wesentlichen negativen Umweltauswirkungen durch die konkreten Planungen der Stadt Neuenburg am Rhein, eine entsprechende Einschätzung durch.

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

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Umweltbelange erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7a, c und d BauGB neben den Umweltbelangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter und auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e-i BauGB und nach § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar, da konkrete planerische Aussagen noch nicht, oder nur teilweise bekannt sind.

Durch die Aufteilung des Verfahrens, durch die die dringlichen und unproblematischen Änderungsbereiche 1, Teil1 sowie die Änderungsbereiche 3 und 4 vorgezogen werden, ergibt sich zunächst ein Defizit hinsichtlich der Flächenkompensation. Zwar wird die Wohnbaufläche Malzacker-Ost vollständig durch Herausnahme einer flächengleichen Wohnbaufläche im Bereich Etzmatte kompensiert, für die gewerbliche Baufläche „Beim Wuhrloch“ findet die Kompensation allerdings erst bei Fortführung der Flächennutzungsplanänderung mit den zurückgestellten Änderungsbereichen statt. Da es sich nur um eine geringfügige Baufläche von 0,40 ha und um eine nachfrageorientierte Ausweisung für einen konkreten Betrieb handelt, wurde diese Vorgehensweise gewählt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurde dargelegt, dass in der Gesamtbilanz, rechnet man gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Wohnbauflächen mit Erschließungsflächen als „Siedlungsflächen“ einerseits und Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen als „Freiraumflächen“ andererseits zusammen, sich die Siedlungsflächen gegenüber der bisherigen Darstellung um ca. 16,0 ha reduzieren. Demgegenüber erhöht sich der Anteil der freiraumbezogenen und damit potenziell unversiegelten Flächen um diesen Wert, so dass insgesamt bei Durchführung der Planung ein günstigerer Umweltzustand zu erwarten ist.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in den einzelnen Steckbriefen (vgl. Flächensteckbriefe im Anhang). Dabei werden die schutzbezogenen Funktionen aufgegriffen und vor dem Hintergrund der wesentlichen negativen Umweltauswirkungen nach folgenden schutzgutbezogenen Kriterien eingeschätzt:

Schutzgut Boden

- Verlust und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen

Schutzgut Wasser

- Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion
- Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse

Schutzgut Klima und Luft

- Veränderung der Durchlüftungsfunktion
- Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion
- Beeinträchtigung der Luftreinigungsfunktion
- Erhaltung der Luftqualität

Schutzgut Arten und Biotope

- Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen (Biotopfunktionen)
- Beeinträchtigung von Biotopfunktionen
- Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Biotopvernetzungsfunktionen
- Einschränkung der biologischen Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzwecke von potentiellen FFH-Vogelschutzgebieten

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

- Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

- Beeinträchtigung erhaltenswerter Bestandteile der Kulturlandschaft

Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion durch Immissionen
- Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

## **7.5 Naturräumliche Übersicht**

### **Lage im Raum**

Das Bearbeitungsgebiet umfasst die Gemarkungsflächen von Neuenburg am Rhein und Steinstadt. Diese liegen südwestlich von Freiburg im Breisgau in der oberrheinischen Tiefebene zwischen Vogesen im Westen und dem Schwarzwald im Osten.

### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Stadt Neuenburg am Rhein mit den Stadtteilen Grißheim, Steinstadt und Zienken, sind der Markgräfler Rheinebene zuzuordnen.

## **7.6 Natürliche Grundlagen**

### **Geologie**

Der Untersuchungsraum liegt im Oberrheingraben. Hier sind Grabenschollen, bestehend aus Tertiärsedimenten, sehr tief in den Untergrund versenkt worden. Den Sedimenten aus dem Tertiär sind bis zu 200 m mächtige quartäre Schotter und Sande aus dem alpinen Bereich aufgelagert. Nach Osten hin, sind diese Auffüllungen mit den Kri-

stallin- und Buntsandsteinschottern der in die Rheinebene mündenden Schwarzwald-bäche verzahnt.

Beim Oberrheingraben wird zwischen der Niederterrasse, entstanden durch die letzte würmeiszeitliche Aufschotterungsphase, und der Rheinaue (Rheinniederung) unterschieden. Dieser in die Niederterrasse eingestufte Bereich umfasst das ehemals überschwemmte Flussgebiet des Rheins mit alpinen Schottern und Sanden, sowie geringmächtigen Schlick- und Auenlehmdecken. Der Höhenunterschied zwischen Neuenburg am Rhein und Stein Stadt bzw. von Rheinaue und Niederterrasse liegt zwischen 12 m und 14 m.

#### **Boden**

Der Boden im Untersuchungsgebiet lässt sich in zwei wesentliche Bereiche aufteilen:

Im Bereich der Rheinaue sind vorwiegend braune Auenböden vorzufinden, die auf alpinen Schottern und Sanden im Untergrund und darüberliegenden groben Kiesen und Sandlinsen entstanden sind.

Im Bereich der Niederterrasse sind auf Schottern meist tiefgründige Parabraunerden entstanden. Die Niederterrasse wird in Ost-West bzw. Südost-Nordwest-Richtung von kleinen Bächen wie dem Klemmbach durchquert. Wegen des geringen Gefälles der Niederterrasse sind diese nur in flache Geländedepressionen eingebettet. Diese Bereiche bestehend aus grundwassernahen Auenböden und Semigleyen.

Während die Auenböden als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung besitzen, weisen die Böden der Niederterrasse nur eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

#### **Wasser**

Die Oberrheinebene stellt das größte Grundwasserreservoir in Baden-Württemberg dar und hat deshalb für die Wasserversorgung der ganzen Region eine hohe Bedeutung.

Die Mittlere Grundwasserfließgeschwindigkeit im oberen Aquiferabschnitt beträgt in der Rheinaue 6- 10 m und der Niederterrasse 4 - 6 m am Tag. Die Mächtigkeit des Kieskörpers nimmt von Süden nach Norden erheblich zu. Dieser liegt bei Neuenburg am Rhein bei ca. 40 m und bei Grißheim schon über 70 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord-West und Nord-Nord-West.

Einen wichtigen Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse haben die Versickerungen der Schwarzwald-bäche mit dem Klemmbach, der durch Neuenburg am Rhein fließt. Diese versickern bei Niedrig- und Mittelwasserabfluss vollständig und leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Rhein wirkt nach der Tulla'schen Rheinkorrektur und dem ausgebauten Rheinseitenkanal generell grundwasserableitend.

Das Grundwasser ist vor allem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, vorhandener Altlasten und dem historischen Kaliabbau, vor allem mit erhöhten Nitratwerten belastet.

### **Wasserschutzgebiete**

Die Änderungsbereiche liegen teilweise in Wasserschutzgebieten. Um negative Auswirkungen auf diese Wasserschutzgebiete zu vermeiden, sind die einschlägigen Bestimmungen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

### **Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere lässt sich im Untersuchungsraum in drei wesentliche Teilräume aufteilen:

#### Niederterrasse

Im Bereich der Niederterrasse dominiert die intensive landwirtschaftliche Nutzung und einer damit einhergehenden landschaftlichen Strukturarmut. In diesen Bereichen sind lediglich einige lineare Feldgehölzstrukturen vorhanden, deren ökologische Bedeutung jedoch nur eine untergeordnete Rolle spielen. Entsprechend weist dieser Bereich insgesamt eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

#### Aue

Der Auenbereich hingegen erfüllt seine wichtigsten Funktionen neben der Naherholung und dem Wirtschaftswald für den Arten- und Biotopschutz. Fast alle erfassten Biotope auf der Gemarkung von Neuenburg am Rhein liegen innerhalb der Aue. Allgemein können sich Konflikte hier aufgrund zunehmender Siedlungsentwicklung, Freizeitnutzung, Kiesabbau und der Infrastruktur ergeben.

#### Terrassenkante

Neben den o.g. Teillebensräumen, hat die Terrassenkante für die Raumwirksamkeit und als Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz eine hohe Bedeutung. Vorrangiges Ziel ist hier grundsätzlich der Erhalt dieser prägenden Hangkante und eine Veränderung der Baumartenzusammensetzung um die Funktion des Arten- und Biotopschutzes entsprechend aufzuwerten.

#### Natura 2000 Gebiete

Durch die nach der Aufteilung des Verfahrens nun weiterverfolgten Flächen sind keine Natura 2000 Gebiete berührt.

#### Geschützte Biotopbestände nach § 32 NatSchG

Biotope nach § 32 NatSchG sind durch die Änderungsbereiche nicht tangiert.

#### Regionale Grünzüge und Grünzäsuren:

Auf der Gemarkung von Neuenburg am Rhein mit seinen Stadtteilen sind regionale Grünzüge vorhanden, die sich entlang des Rheins erstrecken und teilweise zwischen den Siedlungsbereichen liegen. Des Weiteren besteht zwischen Neuenburg am Rhein und Müllheim, sowie zwischen Steinstadt und Schliengen jeweils eine Grünzäsur.

### **Luft und Klima**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der südlichen Oberrheinebene. Durch die Beckenlage des Oberrheintieflands und des östlich davon ansteigenden Mittelgebirges des Schwarzwaldes ergeben sich für die Region südlicher Oberrhein sehr unterschiedliche und gegensätzliche Klimate. Die Rheinebene und das Rheinhügelland, sowie Teile der zum Oberrheingraben geöffneten Schwarzwaldtäler sind von hoher Sonneneinstrahlung und Wärme begünstigt.

Der Oberrheingraben liegt im Bereich des gemäßigten Regen- und Westwindgürtels.

Es herrscht relative Windarmut vor. Infolge der Beeinflussung von Kondensation und Wolkenbildung durch Luv und Lee-Effekte der Vogesen, sind in der Rheinebene bis zur Vorbergzone hin, die Niederschlagsmengen gering.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 14 von 16

Im gesamten Tiefland treten Belastungen in Form von Überhitzung und Schwüle auf, sowie häufige Temperaturinversionen mit Dunst oder Nebel und Anreicherung der Luft mit Schadstoffen.

Die südliche Oberrheinebene zeichnet sich durch eine hohe Sonnenscheindauer aus. Die Zahl an trüben Tagen ist relativ gering, die Zahl an heiteren Tagen verhältnismäßig hoch. Die niedrigste Monatsmitteltemperatur beträgt im Januar 1°C, die höchste wird im Juli mit 19°C erreicht. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Bearbeitungsraum bei 9° bis 10°C.

Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel ca. 1.800-1.860 Stunden.

Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 700 bis 750 mm.

Die Nebelhäufigkeit liegt bei ca. 70 Nebeltagen in der Rheinebene.

Die Windverhältnisse werden durch den Verlauf des Rheintals geprägt. Die häufigsten Windrichtungen sind Süd und Südwest.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Die Landschaft im Bereich des Oberrheinischen Tieflandes ist gekennzeichnet durch weite ebene Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Durchquert wird dieser Landschaftsraum durch den Flusslauf des Rheins der in nördlicher Richtung fließt. Im Auenbereich des Rheins sind noch größere zusammenhängende Waldbestände vorhanden, die vor allem der Naherholung und dem Biotopschutz dienen. Weitere prägende Landschaftselemente sind prägnante Terrassenkanten mit Höhen von über 10 m, die den Auenbereich von der Niederterrasse trennen.

In Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild erfolgt für die einzelnen Teilflächen eine detaillierte Bestandserfassung und Bewertung. Des Weiteren werden anhand vorhandener Kartengrundlagen und einer durchgeführten Bestandsaufnahme wichtige Freiräume für die Erholung beschrieben.

### **Mensch**

Die Markgräfler Rheinebene zeichnet sich für die Menschen, sowohl durch die besonders attraktive und vielfältige Landschaft, als auch durch die klimatisch begünstigte Lage aus. Vor allem der Rhein mit seinen noch teilweise vorhandenen Auenbereichen, ist prägendes Element in diesem Landschaftsraum und hat insbesondere für die Naherholung eine große Bedeutung.

Neuenburg am Rhein selber hat sich in einem kontinuierlichen Aufschwung in den letzten Jahrzehnten zu einem prosperierenden Standort für Gewerbe, Wohnen, Bildung, Kultur und Freizeit im Markgräflerland entwickelt.

Neben der Attraktivitätssteigerung insbesondere der Innenstadt durch verschiedene Förder- und Entwicklungsprogramme, sowie kommunalen und privaten Investitionen formuliert Neuenburg am Rhein als nächstes Ziel, die Stadt an den Rhein zu bringen. Der Rhein soll zukünftig für die Menschen sicht- und erlebbar gemacht und speziell für den Tourismus und die Naherholung besser erschlossen werden.

Der Änderungsbereich 3 „Malzacker-Ost“ soll zukünftig als Wohngebiet entwickelt werden. Hier werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, die für den Menschen hinsichtlich der Naherholung und Aufenthaltsqualität keine Bedeutung besitzen. Im Gegenzug wird auf die Entwicklungsfläche für Wohnen im Bereich „Ezmatte“ verzichtet, so dass dieser Freiraum zukünftig für den Menschen erhalten bleibt.

### **Sach- und Kulturgüter**

Im Gesamtgebiet von Neuenburg am Rhein mit den einzelnen Stadtteilen sind verschiedene Kultur- und Sachgüter vor allem in den historisch geprägten Bereichen vor-

handen. Diese Kulturgüter werden jedoch von den geplanten Änderungen nicht berührt.

#### **7.7 Prognose der Aus- und Wechselwirkungen**

Die Aus- und Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander werden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, in den einzelnen Kapiteln und Steckbriefen über die Schutzgüter behandelt.

Wechselwirkungen, die im Zuge von Baumaßnahmen auf bisher un bebauten Flächen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zustande kommen, beziehen sich im Wesentlichen auf die Versiegelung und damit den Verlust der Bodenfunktionen. Dadurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild und den Menschen indiziert.

Als Ergebnis der einzelnen Flächenbewertungen hinsichtlich der geplanten Nutzungen, werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erwartet.

#### **7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird bereits auf die Erforderlichkeit der Ausweisung von Entwicklungsflächen hingewiesen. Im derzeitigen Planungsstand findet lediglich eine Grobeinschätzung der Flächen statt. Detaillierte Aussagen müssen daher auf der Bebauungsplanebene getroffen werden.

Bei Verzicht der vorgesehenen Planungen (Nullvarianten) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzungen nach den bisherigen Vorgaben des Flächennutzungsplans am wahrscheinlichsten.

#### **7.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umwelterheblicher Auswirkungen werden in den jeweiligen Steckbriefen im Anhang aufgeführt.

Aussagen zu notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung noch nicht, oder nur sehr vage getroffen werden. Dies ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret möglich. Hinweise hierzu sind z.T. ebenfalls in den jeweiligen Steckbriefen im Anhang aufgeführt.

#### **7.10 Flächensteckbriefe**

Für die einzelnen Flächen wurden sogenannte Flächensteckbriefe erstellt, in denen die landschaftsökologischen Kriterien untersucht und bewertet werden. Diese Steckbriefe erfüllen für den Umweltbericht die zentrale Aufgabe der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, nach der die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden müssen (siehe Anlage Flächensteckbriefe).

Bei Durchführung aller anstehenden in der frühzeitigen Beteiligung genannten Änderungsbereiche kann durch die Reduzierung von Siedlungsflächen, insgesamt von einer Verbesserung des Umweltzustandes gegenüber dem heutigen Stand des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden.

### 7.11 Monitoring

Detaillierte Aussagen zu Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht sinnvoll und werden daher auf der Ebene der konkreten Bebauungsplanung für die einzelnen Gebietsbereiche abgehandelt.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind entsprechende Maßnahmen zur Überwachung durchzuführen und zu dokumentieren.

### 7.12 Summationswirkung

Die Summe der im Gesamtgebiet geplanten Nutzungsänderungen und den damit verbundenen Eingriffen ergeben für den Naturhaushalt (Schutzgüter) bestimmte Belastungen. Durch die in den einzelnen Flächensteckbriefen vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die Summationswirkung verringert werden.

In der Gesamtbilanz aller im Vorentwurf dargestellten Änderungsbereiche verringern sich die Siedlungsflächen zugunsten von Grünflächen um ca. 16,06 ha (siehe Ziffer 4). Somit kann in der Summe von einer positiven Auswirkung auf die Umwelt bzw. die einzelnen Schutzgüter ausgegangen werden.

### 7.13 Plangrundlagen/Literatur

- Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein, Genehmigte Fassung 1999
- Landschaftsplan der Stadt Neuenburg am Rhein, in der Fassung vom Oktober 1998
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; Regionalplan 1995
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Grundkarten der Stadt Neuenburg am Rhein

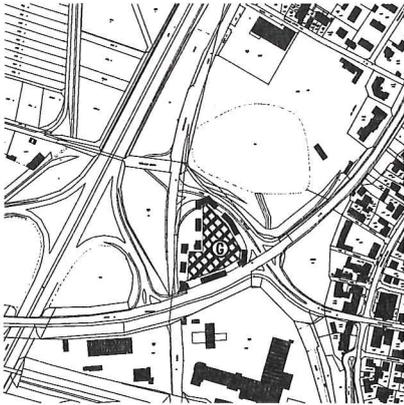
Neuenburg am Rhein, den 21. Juni 2010



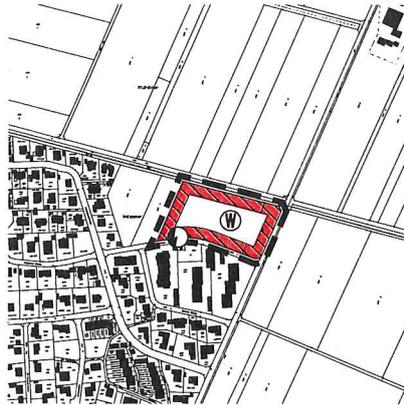
Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

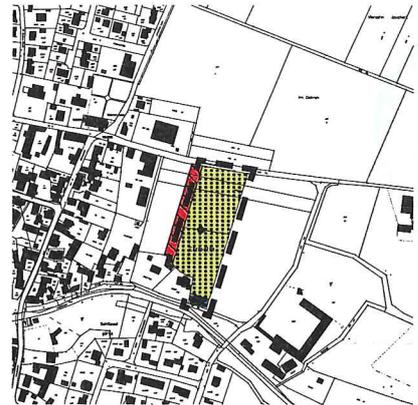
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwalbenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 07 51/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Änderungsbereich  
1 Teil 1 Beim Wuhroch



Änderungsbereich  
3 Malzackér



Änderungsbereich  
4 Etzmatte

**Genehmigt**

13.07.12

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

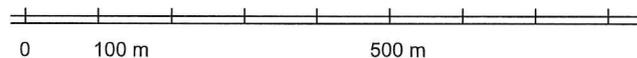


gez. Logler  
begl. Wehrle

# Stadt Neuenburg am Rhein

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderungsbereiche 1 Teil 1 Beim Wuhroch 3 Malzacker / 4 Etzmatte



Plandatum: 21.06.2010  
Bearbeiter: Sam/Scho  
Projekt-Nr: S-09-065

M. 1 / 10.000  
Im A4-Format



**fsp.stadtplanung**

Freie Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36675-0, www.fsp-stadtplanung.de



**Genehmigt**

Freiburg, den 13.07.12  
 (Stadt Breisgau-Hochschwarzwald)

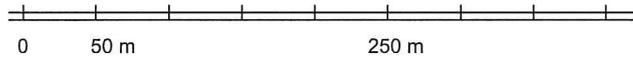


*gez. Lögler  
 begl. Wehrle*

# Stadt Neuenburg am Rhein

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

### Änderungsbereich 1 Teil 1 Beim Wuhrloch



Plandatum: 21.06.2010  
 Bearbeiter: Sam/Scho  
 Projekt-Nr: S-09-065

**M. 1 / 5000**  
 Im A4-Format

**fsp.stadtplanung**



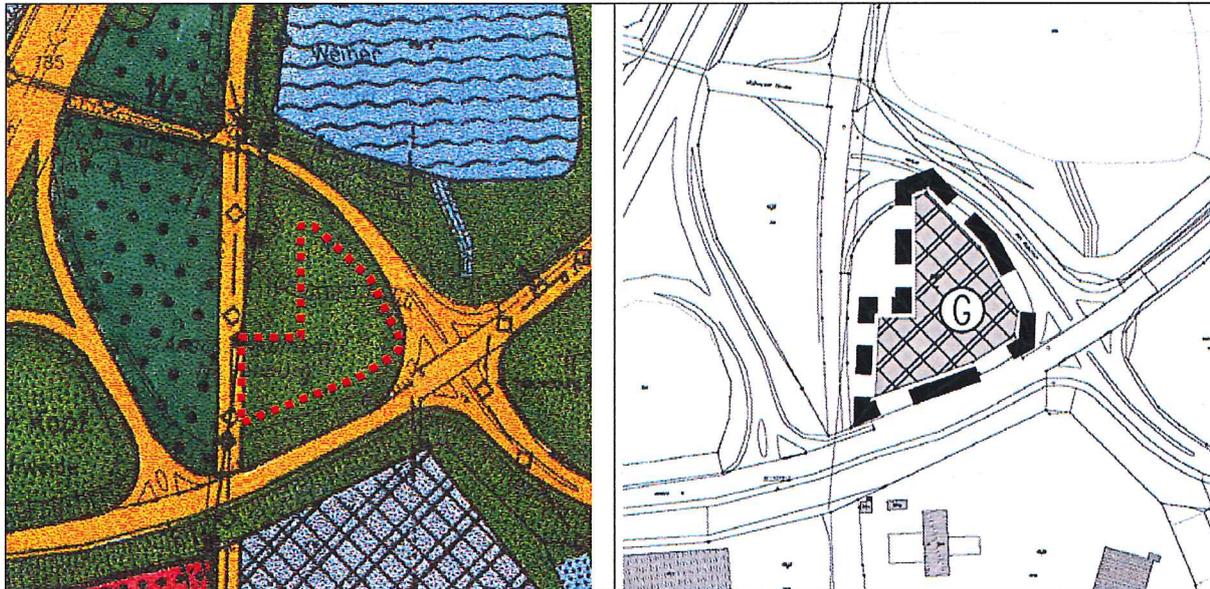
Fähle Stadtplaner Partnerschaft  
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Änderungsbereich 1, Teil 1 "Beim Wuhrloch" Neuenburg am Rhein**

FNP 1999

FNP-Änderung 2010



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: ca. 0,4 ha Lage: westlich des Siedlungsbereichs Topographie: eben Nutzung: Freifläche, Verkehrsgrün teilweise mit Bäumen und Sträuchern	bisher: Grünfläche (Verkehrsgrün) ca. 0,4 ha geplant: Gewerbliche Bauflächen ca. 0,4 ha	Entwicklung einer Gewerbefläche als sinnvolle Fortführung der bestehenden Gewerbeflächen entlang der Gottlieb-Daimler-Straße für die Ansiedlung eines Fahrradgeschäfts. Erschließung einer anderweitig kaum nutzbaren Fläche.

**Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben**

Der Änderungsbereich 1 grenzt im Süden an bestehende Gewerbeflächen an. In einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet sich am Rhein das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“, das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Neuenburg – Breisach“ sowie das Biotop „Rhein (w. und n. Neuenburg)“ und „Magerrasen (w. Neuenburg am Rhein)“. In ca. 500 m Entfernung befindet sich nördlich des Plangebiets das Biotop „Feldgehölz (w. Neuenburg)“ und Schlehen-Gebüsch (w. Neuenburg)“. Ca. 500 m östlich des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG-Neuenburg OT Grißheim TB II“.

**Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)**

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das ebene Gebiet (Änderungsbereich 1) liegt am westlichen Rand der Stadt Neuenburg am Rhein nahe der Autobahn 5 und ist daher verkehrlich sehr gut angebunden. Der Standort ist für eine Ergänzung der bereits bestehenden südlichen Gewerbeflächen in der Gottlieb-Daimler-Straße als Gewerbegebiet gut geeignet.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung erfolgt direkt über die westlich verlaufende Westtangente.	geeignet

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

<p><b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b></p> <p>Durch vorhandene, angrenzende Nutzungen (Westtangente, Bundesstraße 378 zur Autobahn 5 und die Gewerbeflächen südlich des Gebiets) ist der Bereich bereits vorbelastet. Mögliche Konflikte durch diese Nutzungen werden aufgrund der Lage als nicht erheblich eingestuft. Erhöhte Lärmemissionen durch zusätzlichen Verkehr sind u.a. durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Allerdings sind geeignete Radwegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten über die Verkehrswege zu sichern.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering/mittel</p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Im Änderungsbereich 1 sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>keine</p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b></p> <p>Der Planbereich 1 liegt am westlichen Siedlungsrand von Neuenburg am Rhein. Dementsprechend ist eine qualitätvolle Bauweise an diesem Ortseingang und gute Einbindung in die bestehenden Grünstrukturen erforderlich.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>mittel</p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Lage im Auenbereich, jedoch vom Rhein getrennt. Bodentyp: Kalkreicher, brauner Auenboden, teilweise mit reliktsicher Vergleyung im nahen Untergrund. Ausgangsmaterial: Feinsandig-schluffiges Auensediment auf holozänem Rheinschotter. Durch Aufschüttungen und Verfüllungen ist der Boden anthropogen verändert. Des Weiteren besteht durch kriegsbedingte Handlungen ein Kampfmittelverdacht.</p> <p>Standort für natürliche Vegetation: Gering bis mittel. Standort für Kulturpflanzen: gering. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel. Filter- und Puffereigenschaften: Gegenüber organischen Schadstoffen gering bis mittel; Bei anorganischen Schadstoffen und Säuren mittel.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering/mittel</p>
<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Lage im Grundwasserschonbereich. Grundwasserströmungsrichtung: NNO. Entfernung zum Rhein: ca. 500 m. Wasserdurchlässigkeit: Mittel. Die Auenböden sind gegenüber stofflichen Einträgen grundsätzlich als empfindlich einzustufen. Da der Boden anthropogen sehr stark verändert ist, ist dieser gegenüber stofflichen Einträgen jedoch als nicht empfindlich einzustufen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>mittel</p>
<p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>In einer Entfernung von ca. 40 m, nordöstlich des Änderungsbereiches, befindet sich das Oberflächengewässer „Wuhrloch“. Der Klemmbach fließt östlich am Änderungsbereich vorbei. Ist jedoch durch die bestehende Straße vom Plangebiet getrennt. Beeinträchtigungen durch Überschwemmungen durch den Klemmbach bzw. den Rhein sind auszuschließen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Durch die Neuversiegelung und zusätzliche Bebauung sind geringe Beeinträchtigungen insbesondere für das Kleinklima zu erwarten. Durch den teilweisen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und zusätzliche Pflanzmaßnahmen kann möglichen negativen Auswirkungen auf das Klima und den Luftaustausch entgegenwirken werden.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering</p>
<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p>Im Änderungsbereich werden z.T. Gehölzbestände (Bäume, Feldgehölze) in Anspruch genommen, die insbesondere für Vögel eine mittlere bis hohe Bedeutung besitzen. Ein Teil der bestehenden Vegetation soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Schutzgebiete befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>mittel</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

**Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung**

- |                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | geeignet; ggf. mit Auflagen |
| <input type="checkbox"/>            | bedingt geeignet            |
| <input type="checkbox"/>            | ungeeignet                  |

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist der Änderungsbereich 1 für eine Gewerbenutzung geeignet.

**Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung**

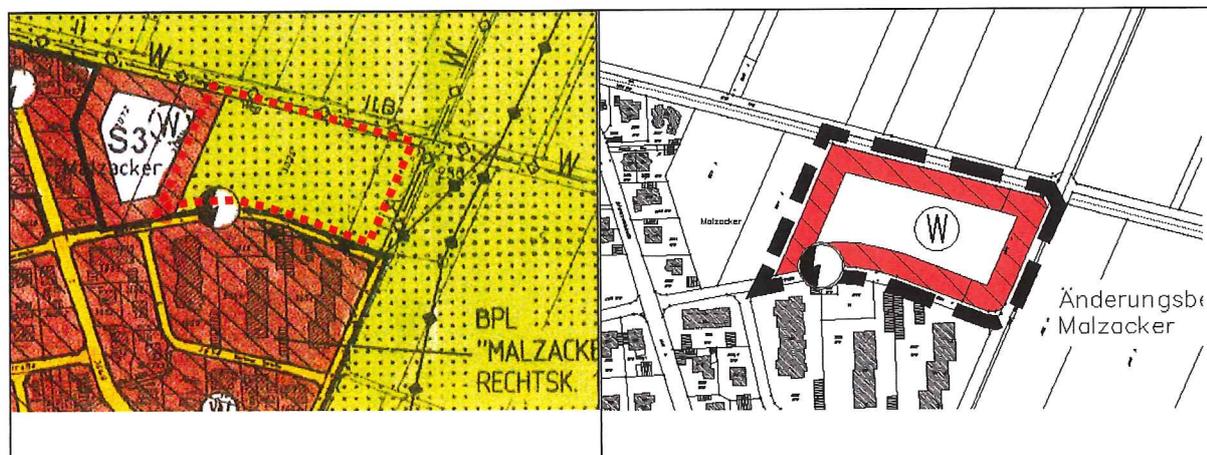
<b>Gebäudestruktur:</b>	Der Bebauungsplan sollte Vorgaben zu einer angemessenen Bauweise machen, so dass ein gestalterisch hochwertiger Ortseingang und gute Einbindung der bestehenden Grünstrukturen entsteht.
<b>Grünordnung:</b>	Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.  Der vorhandene Vegetationsbestand ist, sofern er durch die geplante Baumaßnahme nicht tangiert wird, soweit wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## Änderungsbereich 3 „Malzacker-Ost“ Neuenburg am Rhein

FNP 1999

FNP- Änderung 2010



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,05 ha Lage: nördlicher Ortsrand von Steinenstadt Topographie: eben Nutzung: Landwirtschaft, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung	bisher: landwirtschaftlich genutzte Fläche ca. 1,05 ha geplant: Wohnbauflächen ca. 1,05 ha	Erweiterung der bisher im FNP enthaltenen Wohnbaufläche zu einem Gesamtgebiet von ca. 1,82 ha. Entwicklung einer sinnvollen Arrondierung der westlichen Wohnbauflächen und Ausbildung des nördlichen Ortsrands von Steinenstadt.

### Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

In einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ und das Vogelschutzgebiet Nr. 8211401 „Rheinniederung Haltingen-Neuenburg mit Vorbergzone“. Am nördlichen Gebietsrand entlang des bestehenden Feldweges befindet sich das Biotop Nr. 8211-315-0063 „Feldgehölzhecke“ (Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion).

### Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das ebene Gebiet des Änderungsbereichs liegt im Nordosten des Stadtteils Steinenstadt. Im Flächennutzungsplanverfahren war dieser Bereich bis einschließlich zur Offenlage bereits enthalten. Das Plangebiet nimmt sowohl die bestehende nördliche wie auch östliche Siedlungsgrenze auf. Die äußere Erschließung ist bereits komplett vorhanden. Der Standort fügt sich daher gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung des Wohngebiets Malzacker-Ost ist mit der Belchenstraße und der Johanniterallee bereits vorhanden.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Im Westen und Süden grenzt die bestehende Bebauung von Steinenstadt an. Im Osten liegt zunächst die Johanniterallee sowie daran anschließend landwirtschaftliche Flächen. Im Norden befindet sich zunächst ein z.T. dicht bewachsener Grünstreifen und ein landwirtschaftlicher Weg sowie daran anschließend ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Größere Nutzungskonflikte sind nicht zu erkennen. Auf die nahe gelegene landwirtschaftliche Nutzung ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Ebenso ist auf die östlich in ca. 1.100 m Entfernung verlaufende künftig 4-gleisig ausgebaute Bahnstrecke Karlsruhe - Basel im Bebauungsplan hinzuweisen.	gering

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.	keine
<b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Plangebiet war bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und hatte daher keine Erholungsfunktion. Der bisherige Siedlungsrand wurde durch untypische 4-geschossige Bebauung entlang der Belchenstraße gebildet. Insofern kann durch das Plangebiet mit einer ortsangepassten Bebauung einer neuer Siedlungsrand aufgebaut werden. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden ist bereits vorhanden und kann noch ergänzt werden.	gering
<b>Boden</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Lage im Bereich der Niederterrasse. Bodentyp: Rötliche Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden (lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm und Lehmboden).  Standort für natürliche Vegetation: Gering. Standort für Kulturpflanzen: Gering bis mittel. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Sehr hoch. Filter- und Puffereigenschaften: Gegenüber anorganischen und organischen Schadstoffen mittel. Bei Säuren hoch. Durch die Änderung findet eine zusätzliche Versiegelung statt. Damit ist ein Eingriff und unwiederbringlicher Verlust der Bodenfunktionen verbunden.	mittel/hoch
<b>Grundwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Lage im Grundwasserschonbereich und in der Wasserschutzgebietszone III A. Grundwasserströmungsrichtung: Nord. Entfernung zum Rhein: ca. 1.750 m bis 1.950 m. Wasserdurchlässigkeit: Mittel bis Hoch. Der Flurabstand (Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Geländehöhe) liegt bei etwa 20 m.	mittel
<b>Oberflächenwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.	keine
<b>Klima / Luft</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Durch die Ausweisung als Wohngebiet und der damit verbundenen Versiegelung ist mit einer kleinräumigen, erhöhten Wärmebelastung vor allem in den Sommermonaten zu rechnen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind jedoch nicht zu erwarten.	gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine Feldgehölzhecke, die als Biotop geschützt ist.  Die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen weisen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf. Die Feldgehölzstrukturen im Norden des Änderungsbereiches sind jedoch für diese Schutzgüter als hoch zu bewerten. Diese sind zu erhalten und dürfen nicht negativ verändert werden.	gering/hoch

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung**

- geeignet; ggf. mit Auflagen**
- bedingt geeignet**
- ungeeignet**

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht handelt es sich bei der Planung eines Wohngebietes um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes bei dem geringwertige Biotopstrukturen (Acker) in Anspruch genommen werden.

**Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung**

<b>Gebäudestruktur:</b>	Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass ein harmonischer Übergang (Höhenstaffelung, Ausrichtung) zum Ortsrand stattfindet und diese sich gestalterisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen.
<b>Grünordnung:</b>	Für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Insbesondere ist die Feldgehölzhecke im Norden dauerhaft zu erhalten bzw. zu schützen. Diese dient zugleich als Ortsrandeingrünung.
<b>Hinweise</b>	Im Bebauungsplan ist auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen hinzuweisen, deren Immissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.

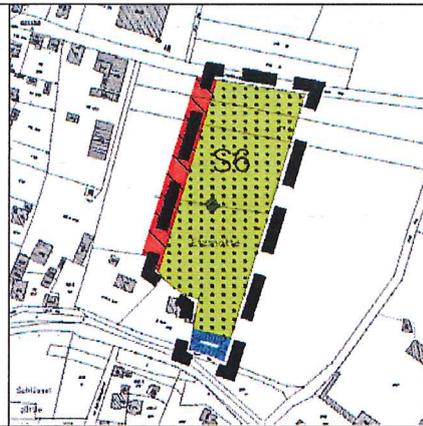
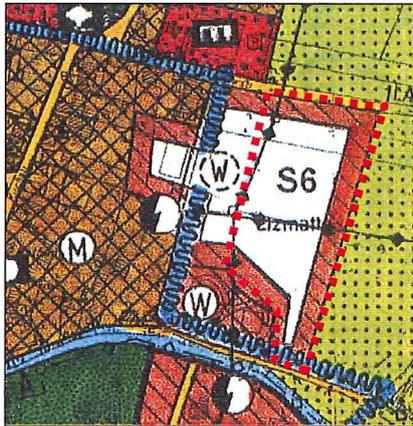
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Änderungsbereich 4 „Ezmatte“

Neuenburg am Rhein

FNP 1999

FNP- Änderung 2010



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 1,05 ha</p> <p>Lage: nördlicher Ortsrand von Steinenstadt</p> <p>Topographie: eben</p> <p>Nutzung: Landwirtschaft, westlich angrenzende Wohnbebauung</p>	<p>bisher: geplante Wohnbauflächen ca. 1,05 ha</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Flächen ca. 1,05 ha</p>	<p>Reduzierung der bisher im FNP enthaltenen geplanten Wohnbaufläche um ca. 1,05 ha. Erweiterung eines abgestuften östlichen Siedlungsrandes von Steinenstadt und Erweiterung der landwirtschaftlichen Flächen nach Westen.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

keine

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Das ebene Gebiet des Änderungsbereichs liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Steinenstadt. Im Flächennutzungsplanverfahren war dieser Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet bildet eine abgestufte östliche Siedlungsgrenze. Die äußere Erschließung ist bereits über die Maierhofstraße von Norden vorhanden. Der Standort als landwirtschaftliche Fläche fügt sich daher gut in die geplante Siedlungsstruktur ein.</p>	<p>geeignet</p>
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche ist über die Maierhofstraße bereits vorhanden.</p>	<p>geeignet</p>
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Westen liegt zunächst eine landwirtschaftliche Fläche (geplante Wohnfläche) und daran anschließend die bestehende Bebauung von Steinenstadt. Im Osten liegen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Nördlich der Maierhofstraße befindet sich ein Grünstreifen sowie daran anschließend ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Größere Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erkennen.</p>	<p>keine</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.</p>	<p>keine</p>

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

<b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Gegenüber der heutigen Situation findet keine Veränderung statt. Insofern sind im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild, sowie die Erholung keine Auswirkungen zu erwarten.	keine
<b>Boden</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Durch die Änderung findet gegenüber dem heutigen Zustands (Ackerfläche) keine Veränderung statt, so dass hierdurch kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist.	keine
<b>Grundwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Da die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche beibehalten wird, sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.	keine
<b>Oberflächenwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.	keine
<b>Klima / Luft</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Durch die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche und der Fortführung der bisherigen Nutzung sind keinerlei negative Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten.	keine
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Der Änderungsbereich wird bereits bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und hat für das Schutzgut Arten und Biotope grundsätzlich eine geringe Bedeutung. Durch die Änderung wird diese Fläche als solche gesichert.	keine

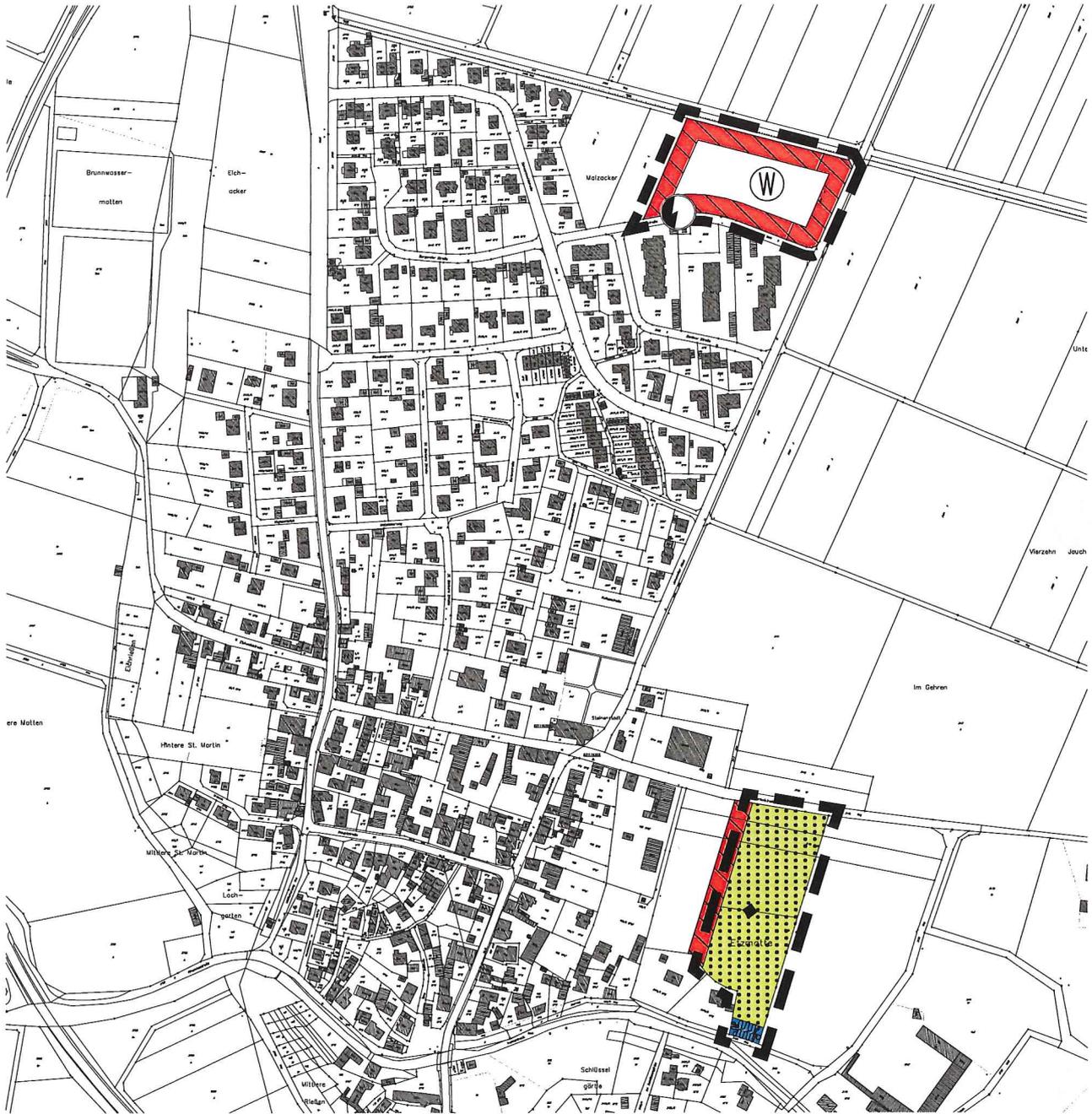
**Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung**

- geeignet; ggf. mit Auflagen**
- bedingt geeignet**
- ungeeignet**

**Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht werden durch die vorgesehene Änderung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche, die bestehenden Ackerflächen erhalten, was sich insgesamt positiv insbesondere auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirkt.**

**Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung**

<b>Grünordnung:</b>	Durch die Änderung sind keine Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
---------------------	--



# Stadt Neuenburg am Rhein

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

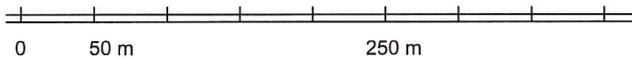
Änderungsbereiche 3 Malzacker / 4 Etzmatte

**Genehmigt**

Freiburg, den 13.07.12  
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Logjer  
 begl. Wehrle



Plandatum: 21.06.2010  
 Bearbeiter: Sam/Scho  
 Projekt-Nr: S-09-065

M. 1 / 5000  
 Im A4-Format

**fsp.stadtplanung**

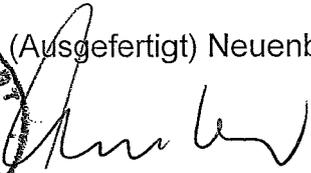
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
 Schwabentorring 12 | 79098 Freiburg  
 Fon 0761/3587510 | www.fsp-stadtplanung.de



Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

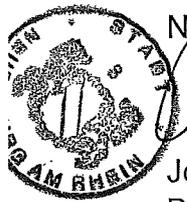
(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 06.08.2012

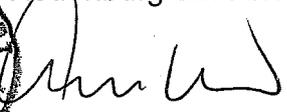


  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 10.08.2012.  
Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde damit am 10.08.2012 rechtsverbindlich.

Neuenburg am Rhein, 30.10.2012



  
Joachim Schuster  
Bürgermeister