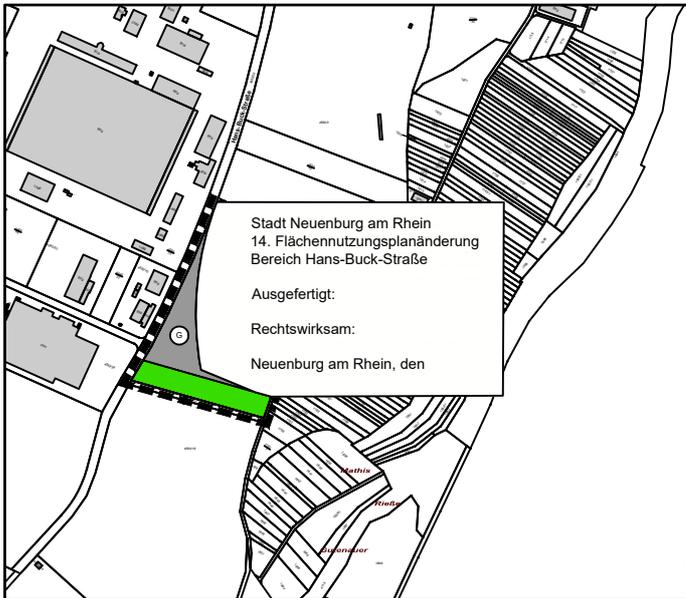
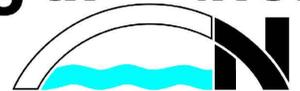


M. 1 / 5000



M. 1 / 10000

Zähringerstadt  
**Neuenburg am Rhein**



**14. Änderung des Flächennutzungsplans  
Bereich der Hans-Buck-Straße**

Die Planunterlage nach dem Stand vom 09.03.2020  
entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90  
vom 14.06.2021

Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Planstand: 19.12.2022

Projekt-Nr: S-21-068

Bearbeiter: Sam / Rein

**fsp.stadtplanung**

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



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Änderungsbereichs.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planänderung.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Bedarfsbetrachtung .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Standortwahl.....</b>	<b>9</b>

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 11

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

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich nach wie vor einer anhaltend großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen großflächigen Gewerbegebiete sind nahezu bebaut.

Städtische Gewerbegrundstücke stehen nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist vorgesehen, die private Fläche, die zum größten Teil bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, zu entwickeln.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Hans-Buck-Straße“ soll das bestehende Gewerbegebiet nach Osten erweitert und planungsrechtlich für eine gewerbliche Bebauung vorbereitet werden.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein entwickelt, soll im Parallelverfahren eine entsprechende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Betroffen ist lediglich ein Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 4560/41, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche, Waldfläche und Grünfläche dargestellt ist. Diese ca. 1,17 ha große Fläche soll nun als gewerbliche Baufläche sowie als Puffer zum südlich angrenzenden Campingplatz dienende Grünfläche dargestellt werden.

Allgemeines Ziel ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort insgesamt zu stärken.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Minimierung von Nutzungskonflikten insbesondere zum südlich angrenzenden Campingplatz
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Belange

### **2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

Der Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst den südwestlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 mit einer Fläche von ca. 1,17 ha.

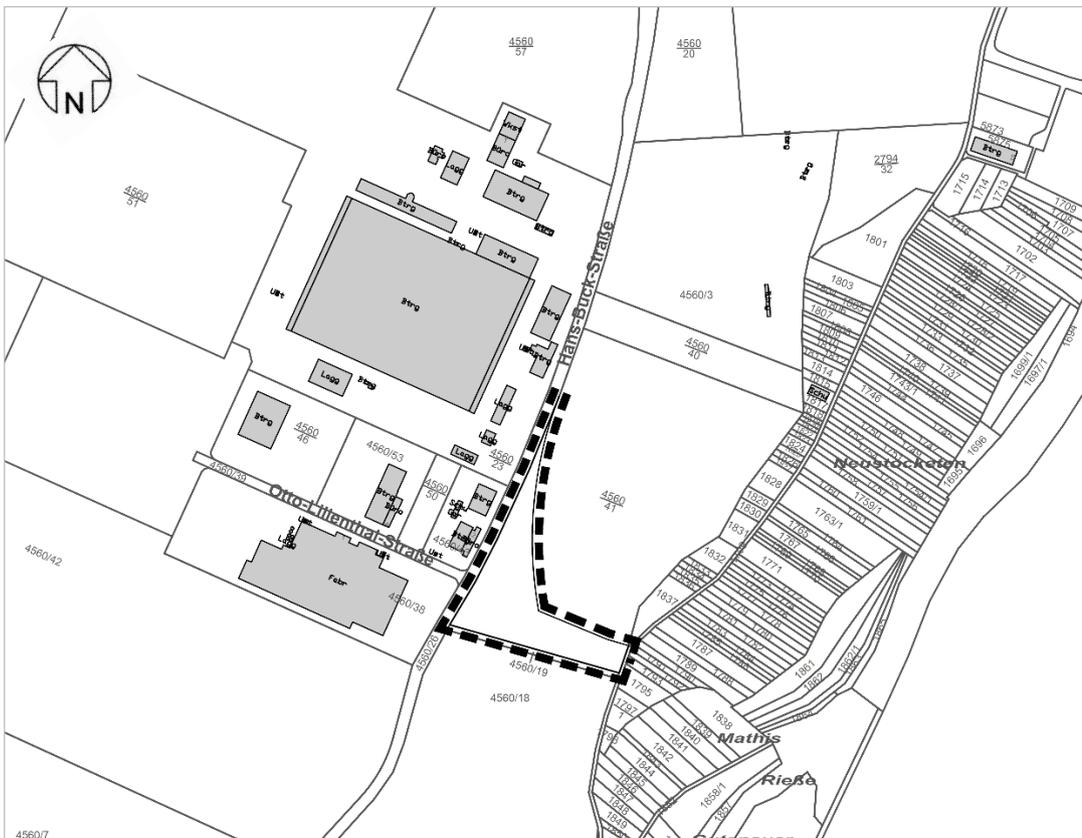
Im Osten grenzen landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich ein Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 4560/19) sowie daran anschließend ein Campingplatz. Im Westen bildet die „Hans-Buck-Straße“ (Flst.Nr. 4560/26) die Grenze. Auf der anderen Straßenseite der Hans-Buck-Straße befinden sich weitere Gewerbebetriebe.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Planung.

**BEGRÜNDUNG**



Lage des Plangebiets im Luftbild (genordet, ohne Maßstab; Quelle: Geoportal des LUBW Stand Juli 2021)



Lage des Änderungsbereichs im Kataster (genordet, ohne Maßstab)

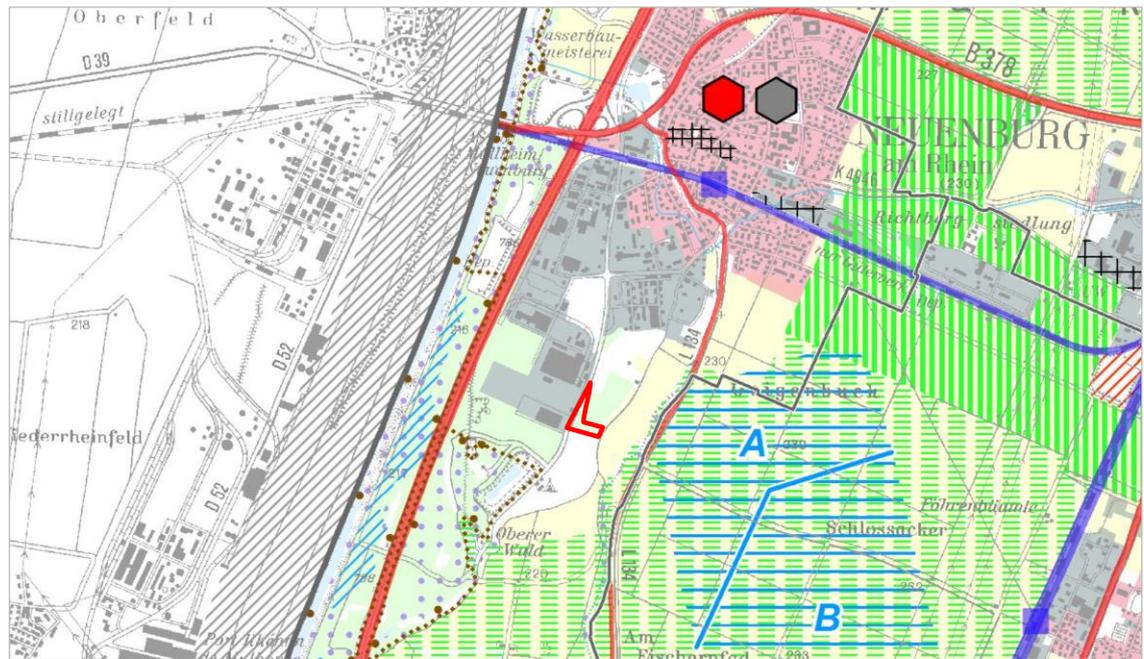
## BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 11

### 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 Südlicher Oberrhein maßgebend.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein mit rot umrandeten Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung (genordet, ohne Maßstab)

Im Regionalplan werden innerhalb des Änderungsbereichs Waldflächen dargestellt. Da es sich hier um eine nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS handelt und diese Waldfläche nicht mehr besteht, sind keine regionalplanerischen Konflikte ersichtlich. Ferner wurde bereits seitens der unteren Forstbehörde klargestellt, dass es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz BaWü handelt und dementsprechend keine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG notwendig ist. Darüber hinaus ist die Stadt Neuenburg am Rhein gemäß Plansatz 2.4.2.2 im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kategorie C festgelegt.

### 4 VERFAHREN

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren, bestehend aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 11

### Verfahrensdaten

29.07.2021	Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans.
14.03.2022	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein.
04.04.2022 – 10.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage.
Mit Anschreiben vom 31.03.2022 – 10.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping.
___.__.____	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat.
___.__.____ - ___.__.____	Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit).
___.__.____ - ___.__.____	Durchführung der Offenlage (Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
___.__.____	Behandlung der Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat.

## **5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG**

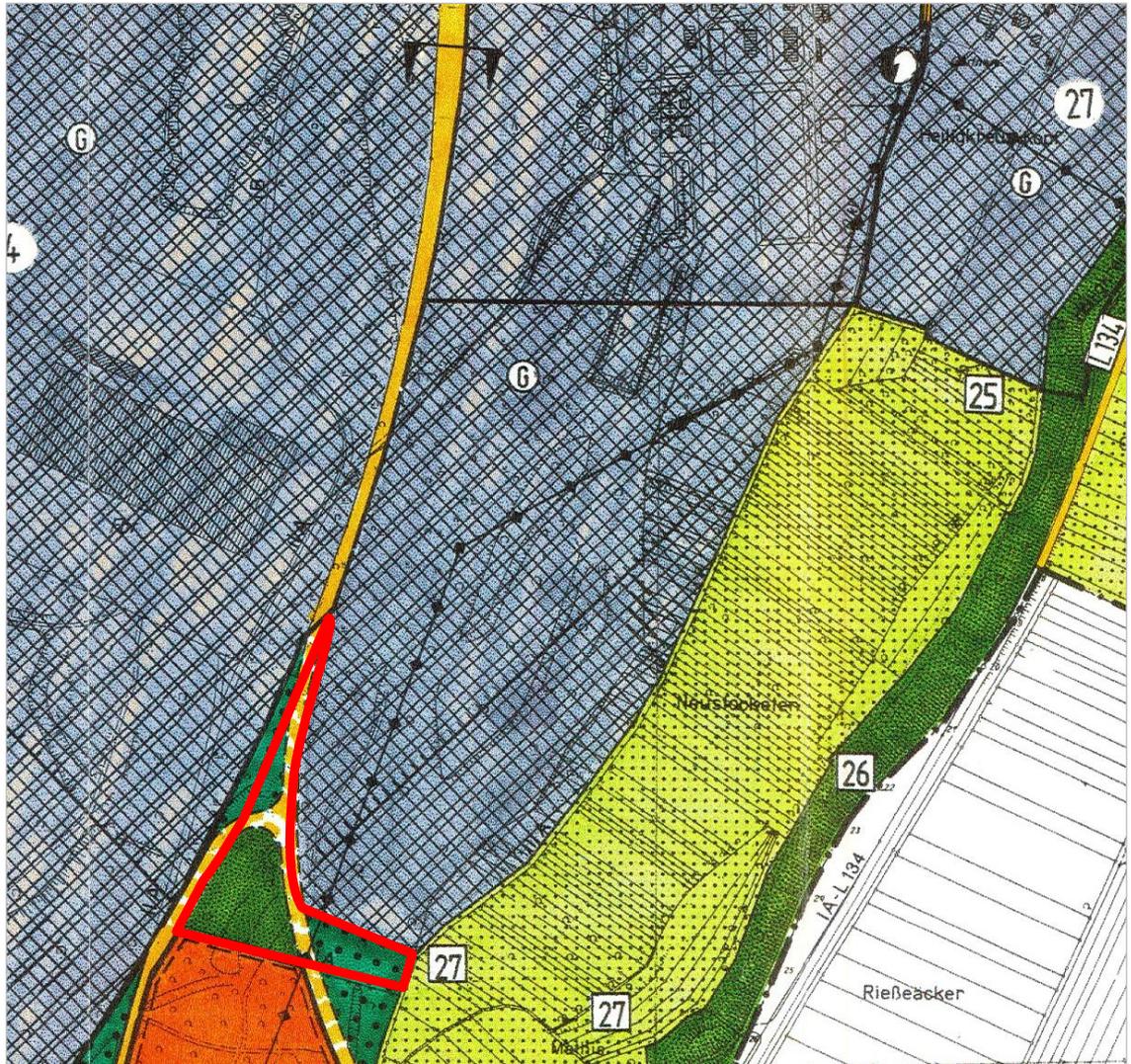
Im wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein ist der überwiegende Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da jedoch der südwestliche Teil des Grundstücks als Verkehrs-, Wald- und Grünfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Waldflächen existieren bereits nicht mehr. Ebenso wurde der Verlauf der „Hans-Buck-Straße“ ohne Knotenpunkt und geradlinig von Norden nach Süden ausgeführt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen um eine Klarstellung.

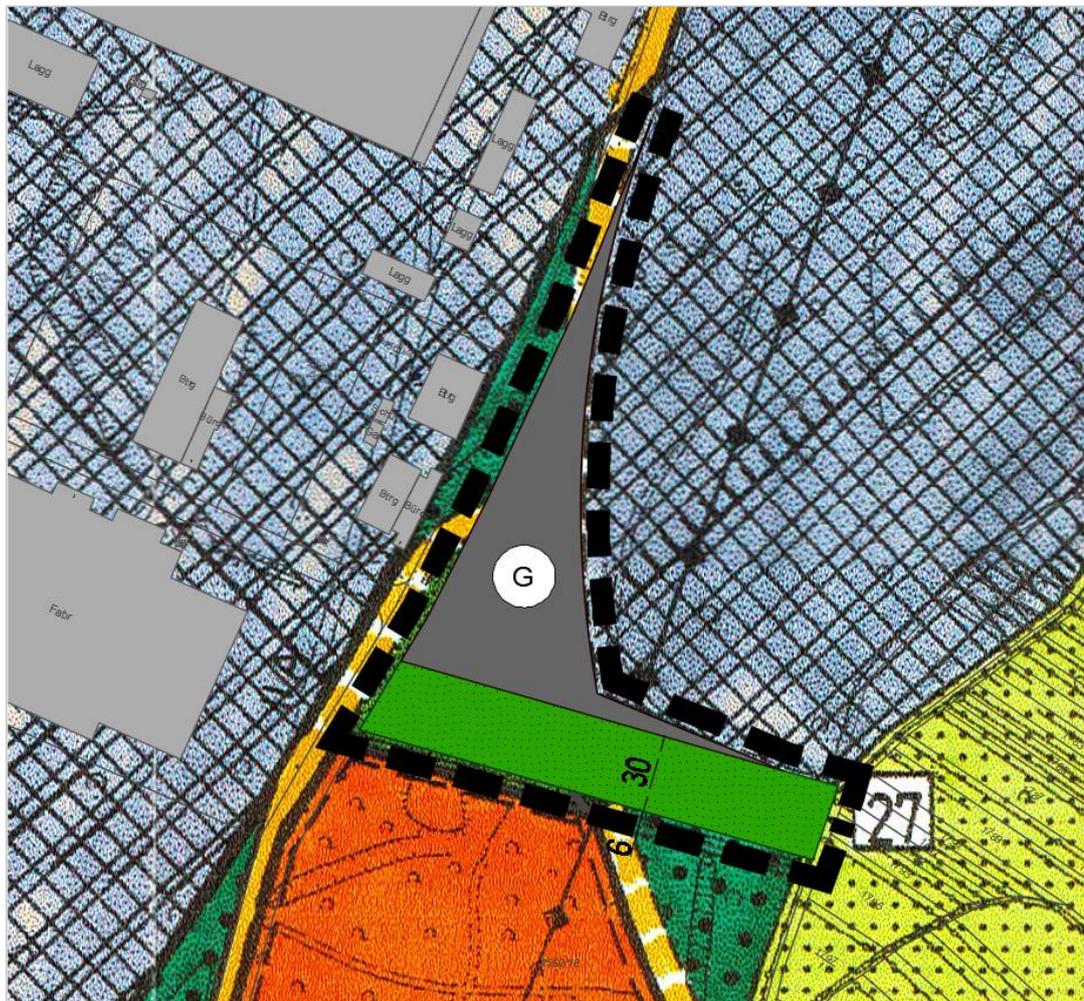
Um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans potenzielle Nutzungskonflikte zum südlich angrenzenden Campingplatz zu minimieren, wird eine 30 m breite Grünfläche im Änderungsbereich dargestellt. Dieser Grünstreifen soll auf Bebauungsebene als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt werden, sodass zusammen mit dem ca. 6 m breiten Wegegrundstück (Flst.Nr. 4560/19) eine Pufferzone von ca. 36 m zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Campingplatz entsteht.

**BEGRÜNDUNG**

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische 20kV-Stromtrasse wurde bereits verlegt bzw. soll zeitnah zurückgebaut werden, weshalb sie nicht mehr in den Änderungsbereich übernommen wird.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein mit rot umrandeten Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung (genordet, ohne Maßstab)



Deckblatt der 14. Flächennutzungsplanänderung (Stand Frühzeitige Beteiligung; genordet, ohne Maßstab)

## 6 FLÄCHENBILANZ

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 werden die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

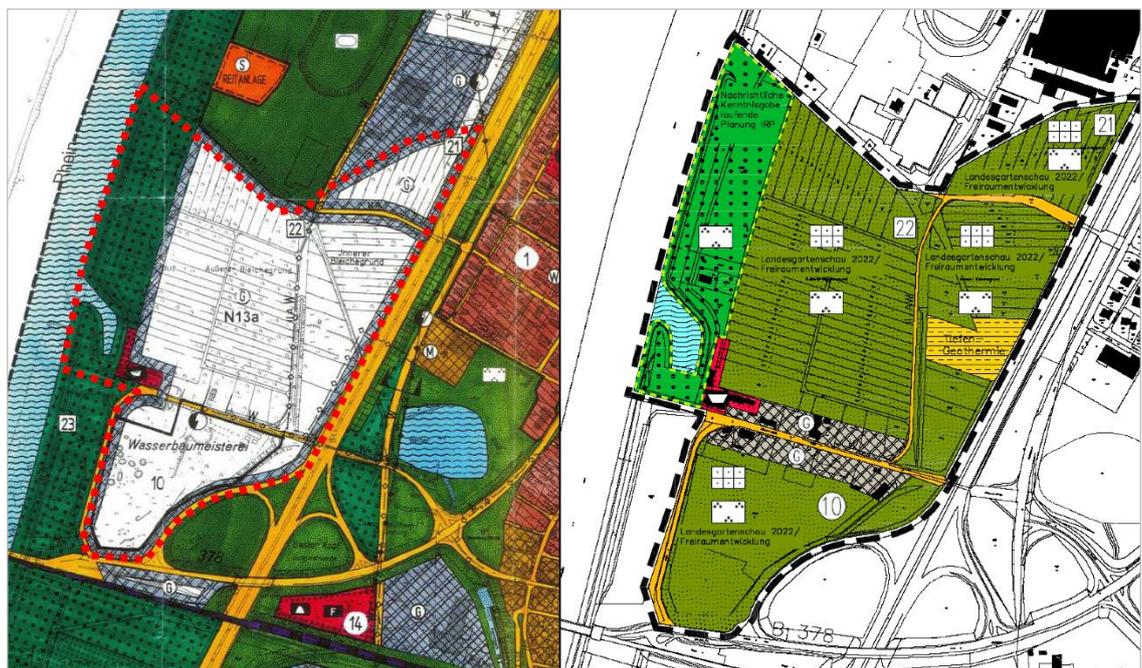
Flächennutzung	Fläche	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Fläche für Wald	ca. 0,34 ha	-
Verkehrsfläche	ca. 0,31 ha	-
Gewerbliche Baufläche	-	ca. 0,63 ha
Grünfläche	ca. 0,52	ca. 0,54 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 1,17 ha</b>	<b>ca. 1,17 ha</b>

## 7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein legte mittels eines sog. Scopingpapiers fest, in welchem Umfang und Detailierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu hat das Büro für Freiraum und Landschaftsarchitektur Wermuth in Eschbach für die frühzeitige Beteiligung einen Vorentwurf des Umweltberichts bzw. das „Scopingpapier“ erarbeitet. Zur Offenlage wird den Planunterlagen der ausgearbeitete Umweltbericht beigelegt. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

## 8 BEDARFSBETRACHTUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2022 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans auf ca. 21 ha gewerbliche Baufläche verzichtet und stattdessen die für die Landesgartenschau benötigten Grünfläche aufgenommen. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat sich dabei vorbehalten die wegfallenden Gewerbeflächen zu gegebener Zeit an anderer Stelle im Gemeindegebiet wieder ausweisen zu können. Die Stadt hat daher einen erheblichen Nachholbedarf bezüglich gewerblicher Bauflächen. Ein ausführlicher rechnerischer Bedarfsnachweis oder ein Flächentausch sind daher nicht erforderlich.



Gegenüberstellung Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999 (links) und 5. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Planung der Landesgartenschau 2022 der Stadt Neuenburg am Rhein (rechts)

Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Hans-Buck-Straße an und möchte damit die Ansiedlung eines bereits projektierten Vorhabens unterstützen. In Bezug auf den Bedarf ist aufgrund der derzeitigen Ansiedlungsanfragen bei der Stadt Neuenburg am Rhein davon auszugehen, dass in max. 5 Jahren das Gewerbegrundstück (Flst.Nr. 4560/41) voll ausgelastet sein wird.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 11

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzlich 0,63 ha neue Gewerbeflächen dargestellt. Das Areal ist durch die unmittelbar angrenzende „Hans-Buck-Straße“ bereits erschlossen und eignet sich aus städtebaulicher Sicht zudem aufgrund der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Arrondierung eines auf Flächennutzungsplanenebene bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten Grundstücks. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Teil des Gewerbegrundstücks, das noch nicht auf Flächennutzungsplanenebene als Gewerbefläche dargestellt wird, in Gewerbefläche umgewandelt. Zur Minimierung von Nutzungskonflikten zum südlich angrenzenden Campingplatz wird der südliche Teil des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) als 30 m breite Grünfläche dargestellt. Weitergehende Anforderungen zur Bewältigung der Belange des Immissionsschutzes sind im parallel durgeführten Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewerten und ggf. durch entsprechende Festsetzungen abzusichern.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche existiert seit geraumer Zeit nicht mehr. Im Rahmen der Feststellung des Flächennutzungsplans 1999 wurde angedacht, die Verkehrsfläche bzw. die Straße „Oberer Wald“ an die östlich verlaufende Landesstraße L134 anzubinden. Diese Planung wurde jedoch nie umgesetzt.

### **9 STANDORTWAHL**

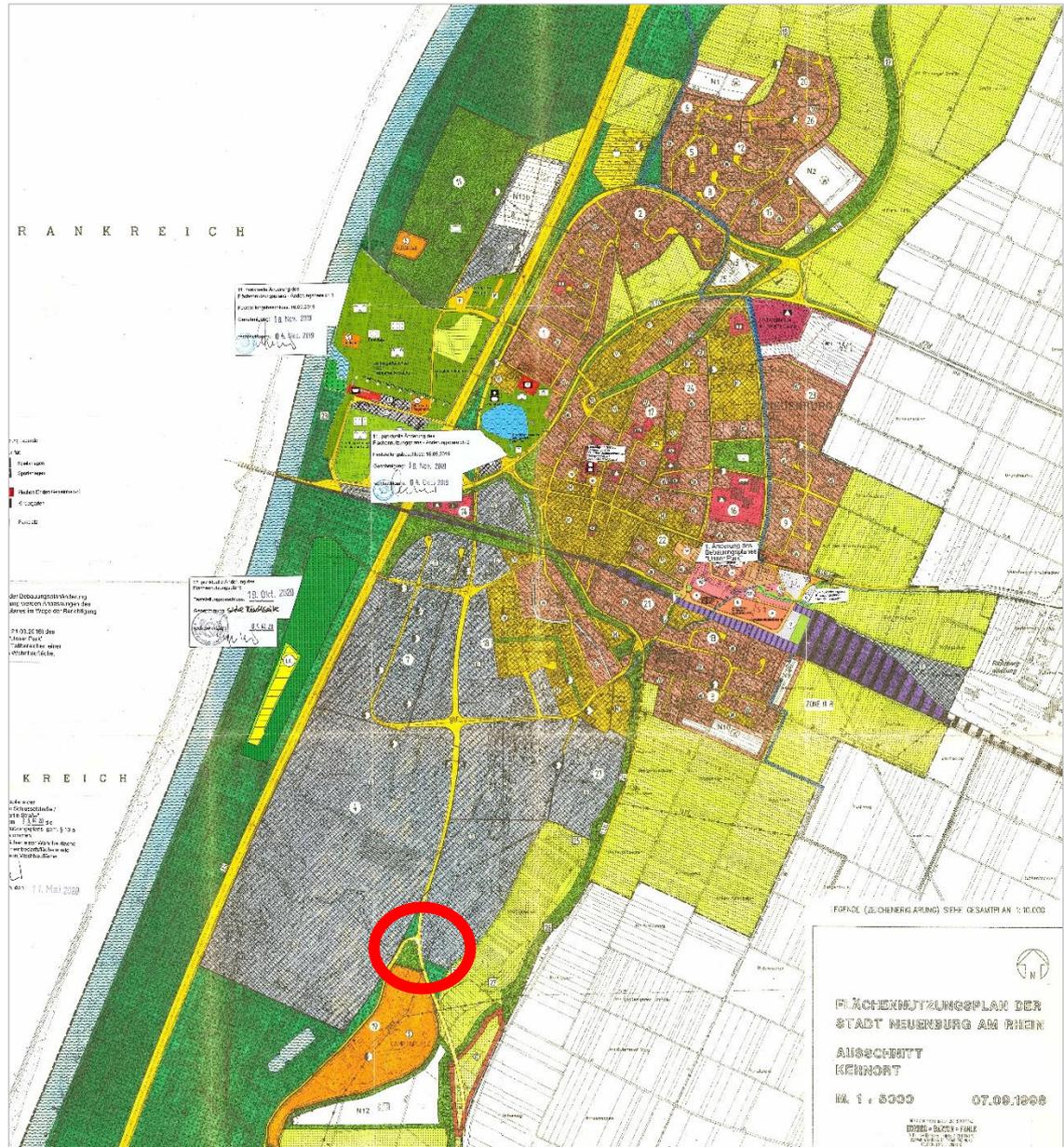
Die vorliegende Änderung ist erforderlich, um die Fläche entsprechend des geplanten Baugebietes auf Bebauungsplanenebene zu arrondieren. Die Gesamtentwicklung ist notwendig, da die bestehenden Gewerbegebiete nahezu vollständig bebaut bzw. überplant sind. Die unbebauten Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Freudenberg“ (westlich der Hans-Buck-Straße) mit einer Fläche von knapp 16 ha befinden sich in privater Hand und stehen der Stadt Neuenburg am Rhein nicht zur Verfügung. Die bestehende Freifläche im Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ ist für eine Bebauung projektiert, die sich jedoch auf der vorhandenen Fläche nicht vollständig realisieren lässt. Daher ist eine Ausweitung der Fläche des Bebauungsplans geplant, die wiederum eine Anpassung des Flächennutzungsplans in den Randbereichen der Gewerbefläche erfordert. Mit einer geringen flächenmäßigen Ausweitung des Flächennutzungsplans um ca. 1,17 ha wird damit eine großflächige gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Wobei abzüglich der 30 m breiten Grünfläche, die als Pufferzone zum südlich angrenzenden Campingplatz dient, lediglich 0,63 ha Gewerbefläche im Änderungsbereich dargestellt wird.

Bei einer Betrachtung von Standortalternativen wird daher deutlich, dass Flächenalternativen von der Größe der Gesamtentwicklung des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) von ca. 6,5 ha bestehen müssten. Eine Fläche von der Größe, die der Stadt zur Verfügung steht, ist im besiedelten Bereich der Kernstadt nicht vorhanden. Betrachtet man den aktuell gültigen Flächennutzungsplan (vgl. folgende Abbildung), so existieren drei Bereiche gewerblicher Bauflächen. Das Gewerbegebiet an der Rheinwaldstraße im Norden der Kernstadt ist bereits durch die Waldfläche im Norden, die A 5 im Osten, die Fläche der Landesgartenschau im Süden und die Sportanlagen im Westen beschränkt und daher nicht erweiterbar. Beim Gewerbegebiet im Osten der Kernstadt, welches sich südlich der Müllheimerstraße befindet, handelt es sich nur um Einzelhandelsflächen, die schon von der Nutzung her keinen Ansatz für eine Erweiterung gewerblicher Nutzung bieten. Außerdem sind die Flächen durch eine regionalplanerischen Grünzäsur im Osten, durch Gleisanlagen im Westen und durch landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflurstufe I im Norden und Süden beschränkt. Das größte Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt hat mit Ausnahme der vorliegend projektierten Planung, aufgrund der bestehenden

**BEGRÜNDUNG**

Bebauungen im Norden, der landwirtschaftlichen Flächen sowie dem etwas weiter östlich befindlichen regionalen Grünzug, der Waldfläche im Süden und der A 5 im Westen, keine ausreichenden Erweiterungsspielräume.

Jede Alternative läge damit im bisher nicht versiegelten Freiraum und hätte eine deutlich größere Versiegelung zur Folge. Ernsthaft in Betracht kommende Alternativen sind daher nicht verfügbar.



Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein – Ausschnitt Kernort mit aufgebrauchten Deckblättern der vorangegangenen Flächennutzungsplanänderungen (Stand: Sept. 2022; genordet, ohne Maßstab)

**BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 11

Neuenburg am Rhein ist im aktuellen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) der Kategorie C ausgewiesen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und durch Bildung von Schwerpunkten bei der Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickelt werden. Die festgelegten Siedlungsbereiche für die Funktion Gewerbe dienen der Ansiedlung neuer oder der Erweiterung vorhandener Betriebe über die Eigenentwicklung hinaus. Die gewerbliche Entwicklung sollte dabei im Wesentlichen in der Kernstadt Neuenburg am Rhein erfolgen, was als weiterer Grund für den projektierten Standort im Süden der Kernstadt spricht. Ferner dient die geplante Gewerbeflächenerweiterung nicht der Ansiedlung von Einzelhandel. Daher ist auf Bbauungsplanebene angedacht, den Einzelhandel im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

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

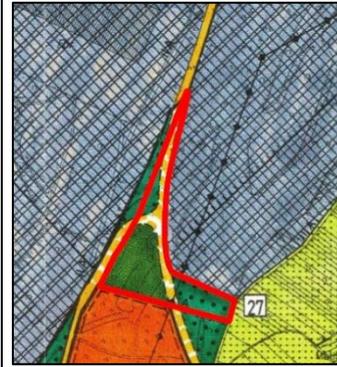
Der Planverfasser

STECKBRIEF

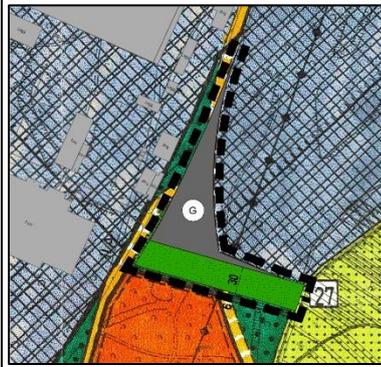
Gewerbefläche Hans-Buck-Straße

Neuenburg am Rhein

Flächennutzungsplan 1999



14. Flächennutzungsplanänderung



Flächendaten	Flächennutzungsplan Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,17 ha	Flächennutzungsplan 1999: Verkehrsfläche, Waldfläche, Grünfläche  Entwurf: Gewerbefläche 0,63 ha Grünfläche 0,54 ha	Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets durch die Entwicklung einer Gewerbefläche auf dem Flurstück 4560/41 sowie im südlichen Bereich einer Grünfläche als Puffer zum bestehenden Campingplatz.
Lage: Neuenburg am Rhein		
Lage innerhalb der Stadt: Östlich angrenzend an die Hans-Buck-Straße, auf einem Teilstück des Flst.Nr. 4560/41		
Topographie: überwiegend eben		
Nutzung: brachliegende unbebaute Fläche		

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das nächste FFH-Gebiet befindet sich ca. 300 m südwestlich der Entwicklungsfläche.
- Das nächste geschützte Biotop grenzt südöstlich an die Entwicklungsfläche an.
- Kernflächen und -räume des Biotopverbunds trockener Standorte sowie mittlerer Standorte befinden sich in ca. 240 m südwestlicher Entfernung sowie in ca. 220 m südöstlicher Entfernung.
- Rund 600 m südwestlich der Entwicklungsfläche beginnt ein als HQ<sub>Extrem</sub> ausgewiesener Bereich.
- Regionalplanerische Belange (Grünzäsur, Grünzug) werden durch die Planung nicht berührt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die überörtliche Anbindung ist durch die schnelle Erreichbarkeit des Autobahnan schlusses (ca. 1,5 km) als sehr gut zu bezeichnen. Über die „Hans-Buck-Straße“ ist außerdem eine gute und schnelle Erreichbarkeit der Stadt Neuenburg am Rhein sowie der Stadt Müllheim gegeben. Das Oberzentrum Freiburg in ca. 37 km Entfernung ist in ca. 30 Pkw-Minuten erreichbar.	+
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Bahnhof von Neuenburg am Rhein befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,7 km (ca. 7 Rad-Minuten). Die Bushaltestelle „Otto-Lilienthal-Straße“ liegt direkt vor dem Änderungsbereich, und wird von der Linie 110 (Müllheim Bahnhof – Neuenburg am Rhein – Müllheim Bahnhof) zwischen ca. 06:00 und 20:00 Uhr angedient.	+

**STECKBRIEF**

<b>Erschließung / Ökonomie</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Die Fläche ist bis auf einige Erdanhäufungen eben und bereits durch die unmittelbar angrenzende „Hans-Buck-Straße“ erschlossen. Aus Städtebaulicher Sicht eignet sich das Areal außerdem aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung im direkten Umfeld.</p>	+
<b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtteil Neuenburg am Rhein und grenzt nicht direkt an Wohngebiete an. Das nächstgelegene Wohngebiet liegt etwa 800 m in nordöstlicher Richtung, das nächste Mischgebiet in 700 m Entfernung. Dementsprechend steht der Änderungsbereich in keiner direkten Beziehung zu einem Wohngebiet. Im Süden grenzt jedoch ein Campingplatz an dem Änderungsbereich an.</p> <p>Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen. Aufgrund der Entfernung der Wohngebiete von Neuenburg am Rhein sind diese allerdings nicht direkt von den Beeinträchtigungen betroffen. Immissionsbedingte Belastungen, verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen sind jedoch auf den angrenzenden Campingplatz zu erwarten. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der Gewerbefläche und dem südlich angrenzenden Campingplatz werden auf Ebene des Flächennutzungsplans durch einen mind. 30 m breite Grünfläche und auf der Ebene des Bebauungsplans durch immissionsschutzrechtlich gebotene Maßnahmen reduziert.</p> <p>Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchungen können betriebsbedingten Auswirkungen auf den Campingplatz auf ein verträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Für den Änderungsbereich selbst bestehen in unmittelbarer Nähe Lärmemissionen durch das bestehende Gewerbegebiet.</p> <p>Indirekte Wirkungen z.B. durch erhöhten Liefer- und Lastverkehr auf Wohngebiete, sind nicht zu erwarten, da die Zufahrt über die „A 5“ und das bereits bestehende Gewerbegebiet möglich ist, ohne die Stadt Neuenburg am Rhein zu durchqueren. Für den Änderungsbereich selbst bestehen in unmittelbarer Nähe Lärmemissionen durch das bestehende Betriebsgelände und Hauptstraßen („A 5“). Die Verkehrszählung im April 2022 (MODUS Consult GmbH) in der Hans-Buck-Straße weist für den Abschnitt südlich der „Rudolf-Diesel-Straße“ ein normalwerttägliches Verkehrsaufkommen von bis zu 2.400 Kfz/24h auf. Für das Prognosejahr 2035 ist durch die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie das Bebauungsplanvorhaben eine Verkehrszunahme auf bis zu 4.000 Kfz/24h zu erwarten. Zur Einordnung dieses Verkehrsaufkommens kann auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zurückgegriffen werden. Darin sind für Gewerbestraßen üblicher Weise zu erwartende Verkehrsstärken von 400 Kfz/h bis über 1.800 Kfz/h genannt. Bei einer Spitzenstunde von 12 % ergeben sich daraus Tagesverkehrsmengen von rund 3.300 Kfz/24h bis über 15.000 Kfz/24h. Im Vergleich dazu liegt die prognostizierte Verkehrsstärke von 4.000 Kfz/24h deutlich am unteren Rand der für diese Straßencharakteristik üblichen Verkehrsstärken. Eine deutliche Verschlechterung für die Zufahrtssituation zum Campingplatz ist dadurch nicht zu erwarten.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand sind höchstens mittlere Beeinträchtigungen auf den Umweltbelang zu erwarten.</p>	o
<b>Landschaft- und Ortsbild</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
<p>Der Änderungsbereich liegt im Süden von Neuenburg am Rhein in der Rheinniederung und grenzt im Westen an die „Hans-Buck-Straße“ und weiterhin an bestehende Gewerbeflächen an. Südlich befindet sich ein Campingplatz, im Osten geht der Änderungsbereich in landwirtschaftliche Flächen und Klein-/Feldgartenanlagen über. Nach Norden schließt der Änderungsbereich an bereits als Gewerbe festgelegte, aber noch unbebaute Flächen an.</p> <p>Eine Vorbelastung für das Landschaftsbild liegt bereits durch die bestehende Um-mauerung des Geländes und die damit verbundenen, fehlenden Sichtbeziehungen vor.</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine ca. 1,17 ha große, bisher unbebaute Freifläche südlich von Neuenburg am Rhein mit ca. 0,63 ha Gewerbefläche und ca. 0,54 ha Grünfläche überplant. Darüber hinaus entsteht durch die</p>	+

**STECKBRIEF**

Flächennutzungsplanänderung einer siedlungsnahen Freifläche als teilweise gewerbliche Baufläche eine hohe Beeinträchtigung für das Landschaftsbild. Eine Minderung des Konflikts könnte jedoch durch eine geeignete Eingrünung und Durchgrünung mit umfangreichen Pflanzgeboten erreicht werden, so dass der Eingriff insgesamt als „mittel“ gewertet werden kann.	
<b>Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
Die Stadtmitte von Neuenburg am Rhein mit diversen Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten befindet sich in etwa 1,6 km Entfernung.	+
<b>Naherholung / Freizeit</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
Der Änderungsbereich selbst weist keine Einrichtungen für eine Erholungsnutzung auf. Das Gelände ist durch eine ca. 3 m hohe Mauer fast vollständig umgeben und nicht öffentlich zugänglich und somit für die landschaftsbezogene Erholung von keiner Relevanz. Südlich des Änderungsbereichs grenzt ein Campingplatz an. Entsprechend der Lärmkartierung von 2017 der LUBW, ist zumindest für die westlichen Teilbereiche des Änderungsbereichs mit Vorbelastungen durch erhöhten Straßenlärm (> 55 – 60 dB(A)) zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Umgrenzung des Gebietes mit einer Mauer ist die Fläche für landschaftsbezogene Erholung nicht zugänglich und somit nicht von Bedeutung. Der angrenzende Campingplatz ist für die freizeitgebundene Erholung von hoher Bedeutung.	+
<b>Standortgunst</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
Für die Erweiterung des Gewerbegebiets ist die räumliche Nähe zu den bestehenden Gewerbeflächen von Bedeutung. Diese ist hier gegeben.	+
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
Im Südwesten des Änderungsbereichs befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage, die nach Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege ein Doppelgruppenunterstand mit angehängtem Kampfraum und Teil der Sachgesamtheit der Westbefestigung war. Dieses Bunkerbauwerk steht gemäß § 2 DSchG unter Denkmalschutz und ist eines der letzten Relikte der Westbefestigung, die in der Stadt Neuenburg am Rhein noch zu finden sind. Um 1947 wurde die ursprüngliche Anlage gesprengt und anschließend die Stahlteile verschrottet. Durch die Sprengung wurde die Decke fragmentiert und über die herausgeschleuderte Hofwand gelegt sowie die rechte Seitenwand bis zum angehängten Kampfraum abgerissen. Die Betonteile des Bauwerks sind seither als Ruine erhalten. Die Bunkerruinen der Westbefestigung sind grundsätzlich als regionale und lokale Relikte wichtige historische Zeugnisse und Dokumente von Bedeutung. Die als Ruine erhaltene Bunkeranlage des Regelbautyps 11 R ist aus wissenschaftlichen, besonders militärbau-, rüstungs- und kriegsgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal. Seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die Belange der Denkmalpflege berücksichtigt. Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.	o
<b>Boden</b>	<b>Eignung (+ / o / -)</b>
Im Untersuchungsgebiet kommen die Bodentypen „Siedlung“ (Gesamtbewertung 1,0) sowie „Humose Pararendzina aus feinsandig-schluffigem Auensediment über holozänem Rheinschotter“ (Gesamtbewertung 2,67) vor. Bei diesem Bodentyp handelt es sich meist um flach bis mäßig tiefe Böden mit einer geringen bis mittleren nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und einer hohen Erodierbarkeit. Die im Änderungsbereichs dargestellten Siedlungsböden, welche nicht im Zuge von Baumaßnahmen verändert worden sind, können aufgrund der räumlichen Lage wahrscheinlich dieser bodenkundlichen Einheit zugeordnet werden. Durch die bestehende Bunkeranlage aus dem 2. Weltkrieg und aufgrund der Lage des Änderungsbereichs in der Nähe der Rheinbrücke Neuenburg am Rhein besteht für die Fläche Kampfmittelverdacht. Innerhalb des Änderungsbereichs sind vor allem im Bereich der westlichen Teilfläche Materialaufschüttungen vorzufinden. Im Jahr 2021 wurde eine geo- und abfalltechnische Untersuchung des Büros bgm Baugrundberatung GmbH (Stand 09.06.2021) durchgeführt. Das Gutachten wurde im Rahmen der Fortschreibung/Zusammenfassung inklusive der Untersuchung der	o

**STECKBRIEF**

<p>westlichen Teilfläche des Grundstücks aktualisiert (Stand 29.08.2022). Diese Untersuchungen beinhalteten u.a. Rammkernsondierungen (RKS), schwere Rammsondierungen (DPH) und Baggerschürfe sowie weitere abfall- und umwelttechnische Analytik. Auf diese beiden Gutachten wird hiermit verwiesen. Das untersuchte Bodenmaterial der Mischproben setzte sich aus den Decklehmen und den Flusskiesen zusammen. Die Materialien waren organoleptisch unauffällig. Die Untersuchungsergebnisse erläutern die abfalltechnische sowie umwelttechnische Bewertung. Der anstehende Mutterboden wurde weiterhin auf die Konzentrationen der sogenannten PFC (Per- und polyfluorierte Chemikalien) im Eluat untersucht. Die Analyse ergab keine entsprechenden Belastungen. Die Messungen aller Einzelsubstanzen lagen unter der analytischen Bestimmungsgrenze.</p> <p>In der temporären Bauphase könnten sich bei unsachgemäßem Umgang mit Oberboden und auf den angrenzenden Flächen von Gebäuden und Straßen Gefährdungen durch Verdichtungen und Bodengefügeveränderungen ergeben, welche jedoch durch fachgerechten Umgang minimiert werden können. Durch den sachgerechten Umgang mit Boden während der Bauphase mit Oberbodenabtrag, sachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung), sind jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten.</p> <p>Durch Baumaßnahmen (Auffüllungen, Abgrabungen, Baugruben etc.) werden die natürlichen Bodenschichten gestört und Boden verdichtet. Die Eingriffe in natürliche Bodenschichten sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.</p> <p>Eine starke Beeinträchtigung ergibt sich durch anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den (nahezu) vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0 („keine Funktionserfüllung“).</p> <p>Aufgrund der geplanten, großflächigen Neuversiegelung sind die Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Boden als „hoch“ zu bewerten.</p>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p><b>Eignung (+ / o / -)</b></p>
<p>Der Oberrheingraben stellt das größte Grundwasser-Reservoir von Baden-Württemberg dar.</p> <p>Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Der vorherrschende Bodentyp „Humose Pararendzina aus feinsandig-schluffigem Auensediment über holozänem Rheinschotter“ weist als Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine „sehr hohe“ und als Filter und Puffer für Schadstoffe eine „mittlere“ Bedeutung auf. An den beeinträchtigten Bereichen der „Humosen Pararendzina aus feinsandig-schluffigem Auensediment über holozänem Rheinschotter“ erreicht die Funktion im Wasserkreislauf eine „hohe“ und die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen eine „geringe“ Bewertung. Der Bodentyp „Siedlung“ erfüllt diese Funktionen nur im „geringen“ Umfang.</p> <p>Aufgrund der überwiegend sehr hohen bis teils hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich mittlere bis geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.</p> <p>Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.</p> <p>Vor diesem Hintergrund besteht ein Konflikt aufgrund der geringen bis mittleren Filter- und Puffervermögen der Grundwasserdeckschichten der vorherrschenden Bodentypen in der potenziellen Verunreinigung des Grundwassers durch etwaige Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.</p> <p>Oberflächenwasser sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung und Überplanung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal unterbunden.</p> <p>Es sind mittlere bis hohe Konflikte für den Umweltbelang Wasser zu erwarten.</p>	<p style="text-align: center;">o</p>

**STECKBRIEF**

Klima / Luft	Eignung (+ / o / -)
<p>Der Untersuchungsraum liegt auf ca. 230 m ü. NHN und zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (ca. 1750 – 1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 10,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 840 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.</p> <p>Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Änderungsbe-                      reich auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Tempera-                      turinversionen zu beobachten.</p> <p>Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regional-                      verbands Südlicher Oberrhein haben die erfassten Grünflächen klimaausgleichende                      Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von 15 bis                      25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h.</p> <p>Infolge der hohen zusätzlichen Flächenversiegelung ist mit einer kleinklimatischen                      Beeinträchtigung im Gebiet zu rechnen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Si-                      tuation und zur Minderung einer erhöhten Wärmebelastung in den Sommermonaten                      sollten die im Gebiet geplanten Pflanzgebote und ausgewiesenen ökologischen Aus-                      gleichsflächen beitragen. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit                      der lokalen Winde berücksichtigt werden. Material und Farbe der Gebäude sollten so                      gewählt werden, dass kein über das übliche Maß hinausgehende Aufheizung der Ge-                      bäude entsteht. Durch die Verwendung heller und neutraler Farben sowie geeigneten                      Materialien sollen zusätzlich Kühlbedürfnisse und die Entstehung einer Hitzeinsel                      (Aufheizung der Umgebung) minimiert werden. Zusätzlich wird voraussichtlich auf Be-                      bauungsplanebene eine Teilbegrünung der flachgeneigten Hauptdächer festgesetzt.</p> <p>Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden nach § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB bei der                      Abwägung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es sind mittlere Auswirkungen für den Umweltbelang Klima/Luft zu erwarten.</p>	<p>o</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Eignung (+ / o / -)
<p>Der etwa 1,17 ha große und unbebaute Änderungsbereich ist durch zahlreiche ober-                      irdische Strukturen sowie oberirdische Reste eines alten Bunkers geprägt. Der Groß-                      teil der Fläche wird von einer ca. 3 m hohen Betonmauer umgeben. In den letzten                      Jahren wurde die freistehende Fläche durch Mulchen und Beweidung offen gehalten,                      auf der sich verschiedene – teilweise hochwertige – Biotopstrukturen entwickelt ha-                      ben. Neben offenen, fast vegetationslosen Kiesfeldern sowie in diesen oder direkt                      benachbart in linearer Form erkennbaren Erdwällen mit trocken-warmem und magerem                      Charakter, die von eher lückig gewachsener Vegetation eingenommen sind, zeich-                      net sich der Änderungsbereich mit teils sehr dichten Vegetationsstrukturen aus                      Pionierstadien von Sukzessionswald und dichtwüchsigen, ausdauernden Ruderal-                      bzw. Hochstaudenbeständen aus.</p> <p>Auf der westlichen Teilfläche finden sich eng verzahnt artenreiche Biotopstrukturen                      trocken-warmer Ausprägung mit z.T. seltenen, schützenswerten Pflanzenarten sowie                      verschiedene Ausprägungen der Pionier- und Ruderalvegetation.</p> <p>Für den Änderungsbereich und das darüber hinausreichende Flst.Nr. 4560/41 wurden                      aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen spezielle artenschutzrechtliche Prü-                      fungen für die Tiergruppen Reptilien (Stand Nov. 2020) und Schmetterlinge (Stand                      Nov. 2021) durchgeführt (Büro IFÖ). Es wurde ein Maßnahmenkonzept für Reptilien                      erstellt (FrlNaT, Stand Januar 2022). Für die Artengruppe Fledermäuse wurde eine                      artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet (FrlNaT, Stand 21.10.2022). Für die                      Artengruppe Vögel wurden im Jahr 2022 Nachuntersuchungen beauftragt (FrlNaT,                      Stand 31.10.2022). Da zwischenzeitlich ein Vorkommen der streng geschützten                      Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>) (Anhang IV FFH-Richtlinie) nachgewiesen wurde,                      ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet worden (FrlNaT, Stand                      31.10.2022). Für die Artengruppe Reptilien wurden bereits im Jahr 2022 Maßnahmen,                      u.a. Vergrämung, Umsiedlung und Herstellung Ausgleichsflächen, sowie eine geneti-                      sche Analyse durchgeführt (FrlNaT, Stand 15.11.2022).</p> <p>Im Änderungsbereich wurden überwiegend auf den vorhandenen Bunkerresten, im                      Bereich der lückig bewachsenen Erdhügel und kiesreichen Flächen Mauereidechsen                      (<i>Podarcis muralis</i>) (Anhang IV FFH-Richtlinie) nachgewiesen. Insgesamt konnten auf                      der südwestlichen Teilfläche 61 Mauereidechsen erfasst werden. Im nördlichen und                      östlichen, dichter bewachsenen Bereich, wurden 10 Mauereidechsen und eine Zau-                      neidechse (<i>Lacerta agilis</i>) (Anhang IV FFH-Richtlinie) nachgewiesen. Da auch                      Schlüpflinge der Mauereidechse gefunden wurden, kann davon ausgegangen</p>	<p>o</p>

**STECKBRIEF**

<p>werden, dass das Untersuchungsgebiet auch als Reproduktionshabitat für die Mauereidechse dient. Im Rahmen der laufenden Untersuchungen wurde auch ein Vorkommen der Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>) nachgewiesen. Die Nachweise der Schlingnatter verteilten sich über das gesamte Plangebiet (Flst. Nr. 4560/41). Gesichtet wurden sowohl adulte Tiere als auch ein juveniles Tier, d.h. es ist auch bei dieser Reptilienart von einer Reproduktion im Plangebiet auszugehen.</p> <p>Nachweislich erfasst werden, konnten außerdem einige nach BNatSchG besonders geschützte sowie nach Rote Liste Deutschland und/oder Baden-Württemberg gefährdete, stark gefährdete und vom Aussterben bedrohte Schmetterlingsarten der Trockenau. Mit der Überplanung des Flurstücks Nr. 4560/41 in der Hans-Buck-Straße geht ein Vegetationsmosaik verloren, welches nachweislich für viele Schmetterlingsarten, Nahrungsraum und Fortpflanzungsstätte ist.</p> <p>Das Plangebiet wurde auf potenzielle Fledermaus-Quartiere, seiner Eignung als Jagdhabitat und auf typische Leitstrukturen hin untersucht. Das Plangebiet eignet sich für verschiedene, in Neuenburg bereits nachgewiesene oder zu erwartende, Fledermausarten als Lebensstätte. Es ist damit zu rechnen, dass zeitweise einzelne Fledermäuse in den Mauer-Fugen und im Bunker Quartier beziehen und dass Fledermäuse im Planungsgebiet auf Nahrungssuche gehen.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten/Biotope sind durch den Verlust von ökologisch/naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, die als Lebensraum, für nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützte Reptilien, sowie für nach BNatSchG besonders geschützte Schmetterlingsarten und bedrohte Vogelarten, dienen, insgesamt von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Zum Schutz der genannten Arten(-gruppen) sind Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, die zwingend umgesetzt werden müssen, um den Konflikt zu mildern.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</li> <li>▪ Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß NatSchG § 15 (6) bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen.</li> <li>▪ Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch nehmen. Dies ist bei ggf. zu schließenden Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen.</li> <li>▪ Es ist sicherzustellen, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt. Der Bewirtschafter der Fläche/Vertragsnehmer ist vom Maßnahmen-träger auf diese Vorgaben hinzuweisen.</li> </ul> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope können als hoch bis sehr hoch bezeichnet werden.</p>	
<p><b>Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b)</b></p>	<p><b>Eignung (+ / o / -)</b></p>
<p>Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete sind aufgrund der Entfernung von ca. 300 m nicht zu erwarten.</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

**STECKBRIEF**

---

**Bewertungsergebnis**

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht
geeignet	o geeignet (mit Auflagen)

**Abwägung / Empfehlung**

- Durch die räumliche und funktionale Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets ist die Fläche für die angestrebte Nutzung als geeignet zu bewerten.
- Die Entwicklung dieser Fläche trägt zu der angestrebten Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Neuenburg am Rhein bei.
- Zur Minimierung von Nutzungskonflikten mit dem bestehenden Campingplatz wird im südlichen Bereich des Änderungsgebiets eine mind. 30 m breite Grünfläche dargestellt.
- Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind mittlere landschaftsplanerische Konflikte zu erwarten.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Änderungsbereich für eine Nutzung als Gewerbefläche bedingt geeignet.

**Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung**

<b>Grünplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden.</li> <li>• Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen (Mutterbodenschutz, Bepflanzung bzw. Begrünung auf Bebauungsplanebene).</li> <li>• Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet und zur Einbindung der Fläche in die freie Landschaft.</li> <li>• Gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und dauerhafte Unterhaltung.</li> <li>• Die Begrünung von Flachgeneigten Dächern ist zu empfehlen.</li> <li>• Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten.</li> <li>• Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung und Bewertung der Belange des Immissionsschutzes. Minimierung von Nutzungskonflikten z.B. Festsetzungen zur Bewältigung des Lärmschutzes.</li> <li>• Prüfung der Belange des Denkmalschutzes. Erhalt und Sicherung der Bunkeranlage.</li> </ul>