

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	11
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	15
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	17
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	17
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	18
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	19
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	21
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	23
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	24
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	26
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion	26
A.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W	27
A.15	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	28
A.16	Regionalverband Südlicher Oberrhein	29
A.17	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	31
A.18	Handelsverband Südbaden e.V.	36
A.19	bnNETZE GmbH	37
A.20	TransnetBW GmbH	38
A.21	PLEdoc GmbH	38
A.22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	39
A.23	Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW)	39
A.24	Tourismusverein Neuenburg am Rhein e.V.	40
A.25	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler	43
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	44
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft	44
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	44
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	44
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	44
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	44
B.6	terranets bw GmbH	44
B.7	Amprion GmbH	44
B.8	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	44
B.9	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein	44
B.10	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	44
B.11	Gemeinde Bad Bellingen	44
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr	44
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	44
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe	44
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.3 Industrie und Gewerbe	44

B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege	44
B.17	Regierungspräsidium Freiburg – Stabstelle für Grenzüberschreitende Zusammenarbeit	44
B.18	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 46.2 Zivile Luftfahrtbehörde.....	44
B.19	Handwerkskammer Freiburg.....	44
B.20	Deutsche Telekom Technik GmbH	44
B.21	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien.....	44
B.22	Die Autobahn GmbH.....	44
B.23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	44
B.24	unitymedia GmbH	44
B.25	Vodafone GmbH	44
B.26	Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)	44
B.27	Abwasserzweckverband Weilertal	45
B.28	Mulhouse Alsace Agglomération-m2A.....	45
B.29	Landesnaturschutzverbände LNV/BUND/NABU	45
B.30	BUND e.V.....	45
B.31	Zweckverband Gewerbepark Breisgau.....	45
B.32	Stadt Heitersheim.....	45
B.33	Stadt Müllheim	45
B.34	Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau	45
B.35	Gemeinde Auggen	45
B.36	Gemeinde Badenweiler.....	45
B.37	Gemeinde Buggingen	45
B.38	Gemeinde Eschbach.....	45
B.39	Gemeinde Schliengen.....	45
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	46
C.1	Person 1.....	46
C.2	Person 2.....	47
C.3	Person 3.....	48

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Unter der Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde von der Möglichkeit des Ausschlusses der sonst in GE- und GI-Gebieten zulässigen Einzelhandelsnutzung Gebrauch gemacht, um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuenburg zu schützen. Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die „besonderen städtebaulichen Gründe“ hierfür zu nennen. Beim Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist noch zu ergänzen, auf Grund welcher konkreten Untersuchung, welche in die Abwägung eingeflossen ist, die Festsetzung erfolgt und in die Begründung einfließt (sh. Lit: Prof. Dr. Birk „Der Einzelhandel im Bauplanungsrecht“, VBIBW - Verwaltungsblätter Baden-Württemberg -, 8/2006, IV c, S 296).	Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten der Stadt Neuenburg am Rhein beruht im Wesentlichen auf dem „strategischen Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neuenburg am Rhein, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings in der Stadt Neuenburg am Rhein“ welches von der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen erarbeitet wurde und welches als Einzelhandelskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein vom Gemeinderat beschlossen wurde. Ferner würde gerade in Gewerbegebieten die sog. Agglomerationsregelung des Regionalplans südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.4.8) greifen, wonach mehrere an sich selbstständige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Dies hätte zur Folge, dass im Rahmen des Bebauungsplans die Auswirkungen und die raumordnerische Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsprojekte gutachterlich zu prüfen wäre. Einzelhandel soll nach dem Willen der Stadt Neuenburg am Rhein aber ohnehin nicht zulässig sein, da die wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht raumordnerischen Zielen und dient dem Schutz bestehender Strukturen des Zentrums der Stadt Neuenburg am Rhein. Zudem soll die Aufstellung dieses Bebauungsplans der Erweiterung des Gewerbegebiets am Stadtrand dienen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.1.2	Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten usw. regen wir an, die bisher nur angeführte negative städtebauliche Entwicklung noch näher zu erläutern. So könnte ggf. der Begriff des Trading-Down-Effektes verwendet werden, um die ggf. städtebauliche Zielrichtung der Ausschlüsse zu verdeutlichen. In der Rechtsprechung	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird bzgl. des Trading-Down-Effekts entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wurde anerkannt, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Hinblick auf einen von ihnen ausgelösten sog. „Trading-Down-Effekt“, der die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährde, zulässig sein könne. Der Vollständigkeit halber weisen wir ferner darauf hin, dass aus diesem Grund auch sog. Swingerclubs (Pärchenclubs) nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterart einer Vergnügungsstätte aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.</p>	
A.1.3	<p>Das Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud liegt bislang nur als Entwurf vor. Im Offenlageverfahren sollten die Ergebnisse aus dem abgeschlossenen Untersuchungsbericht Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud wurde zur Offenlage des Bebauungsplans fertig gestellt und die Ergebnisse, soweit zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes notwendig, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
A.1.4	<p>Wir bitten nochmals zu überprüfen, ob die vorgesehene Lärmkontingentierung unter der Ziffer 1.8 der Bebauungsvorschriften mit der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insb. BVerwG, Ur. v. 07.12.2017-4 CN 7/16, juris) in Einklang steht. Die Festsetzung von Emissionskontingenten lässt sich nach dem o.g. Urteil nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Rechtsgrundlage stützen, weil Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nur bauliche oder technische Maßnahmen sein können. Darüber hinaus setzt die Gliederung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO voraus, dass das Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets muss es zudem ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben oder jedenfalls ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Dabei kann auch eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Betracht kommen. Der Plangeber muss in diesem Fall aber in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentieren, dass und wie er von der Ermächtigung in</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Kontingentierung wurde noch einmal überprüft. Zwar kann nach den benannten Entscheidungen des BVerwG auf die angrenzenden Bebauungspläne ohne Kontingente verwiesen werden. Jedoch wurde weitergehend geprüft, ob eine Kontingentierung für das geplante Gebiet der richtige und notwendige Ansatz für die Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange der Nachbarschaft, insbesondere des Campingplatzes ist. Die aktualisierte immissionsschutzrechtliche Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud führte zum Ergebnis, dass aufgrund des Verzichts auf die Festsetzung eines Industriegebiets (GI), das deutliche Abrücken des Baugebiets von der südlichen Plangebietsgrenze und dem Ausschluss von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden innerhalb des Gewerbegebiets auf eine Lärmkontingentierung verzichtet werden kann. Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand der konkreten Vorhabenplanung samt detaillierter Betriebsbeschreibung durch die Erstellung einer darauf abgestimmten immissionsschutzrechtlichen Untersuchung sichergestellt. Aus der aktualisierten immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud geht zudem hervor, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange der sonstigen Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gewahrt bleiben</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht hat.</p> <p>Wir bitten daher, die Vereinbarkeit der getroffenen Festsetzungen nochmals unter den genannten Gesichtspunkten zu prüfen.</p>	
A.1.5	<p>Die Planung umfasst vier Geltungsbereiche, deren Abgrenzung sich gemäß der Begründung aus dem zeichnerischen Teil der Planung ergibt. Die diesbezüglichen Plandarstellungen sind aufgrund der Beschriftung außerhalb der Geltungsreiche nicht eindeutig. Wir regen daher an, in der Planzeichnung eine Darstellung zu wählen, aus der die Geltungsbereiche 1-4 eindeutig ersichtlich sind.</p> <p>Auf der Seite 4 der Begründung (Ziffer 2) regen wir ergänzend an, zu den Geltungsbereichen auch die zugehörigen Lagebuchnummern anzuführen. So weisen wir auch darauf hin, dass das „eigentliche“ Plangebiet (Geltungsbereich 1) nicht nur das Flst.Nr. 4560/41, sondern auch das Flst.Nr. 1826 umfasst.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung wird bzgl. der Darstellung der vier Geltungsbereiche so geändert, dass eine Zuordnung eindeutig ist.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
A.1.6	<p>Nach dem Satzungsentwurf und der Begründung wird ein bestehender Bebauungsplan teilweise überlagert. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.</p>	<p>Die Überlagerung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung erneut im Detail untersucht. Eine Überlagerung mit dem benachbarten Bebauungsplan „Freudenberg“ liegt nicht vor. Damit ist die Vorlage eines neutralen Deckblatts nicht notwendig.</p>
A.1.7	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.1.8	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung in Rahmen der Offenlage wird zugesagt.</p> <p>Die Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den vorgetragenen Anregungen nach Satzungsbeschluss wird ebenfalls zugesagt.</p>
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.2.1	Umweltbericht:	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Umweltbericht des Büro Wer-muth (Stand: 02.03.2022) vorgelegt. Zu diesem nehmen wir aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.2.1.1 <u>Biotoptypen</u></p>	<p>Im Bericht (Ziffer 2.2, Seite 12 ff.) wird die Biotoptypenzusammensetzung getrennt nach der östlichen und westlichen Teilfläche beschrieben. Da die einzelnen Biotoptypen aufgrund ihrer geringen Flächen-größe nicht quadratmetergenau ermittelt werden können, wurde jeweils ein durch-schnittlicher Ökopunktwert je m² errechnet. Dieser ergibt 11 Ökopunkte/m² für die östliche und 18 Ökopunkte/m² für die westliche Teilfläche.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht, ist jedoch zusätzlich zu prüfen, ob der flächenmäßige Anteil der einzelnen Biotoptypen über Gewichtungsfaktoren stärker herausgearbeitet werden kann. Sofern dies nicht möglich sein sollte, ist dies im Umweltbericht ergänzend zu begründen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass eine Änderung der o.g. Bewertungen Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Ziffer 9.1.2, Seite 44 ff.) haben könnte.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die einzelnen Biotoptypen bzw. deren flächenanteilige Bewertung wurden im Umweltbericht ausführlicher mit Gewichtungsfaktoren herausgearbeitet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>A.2.2 <u>Schutzgut Boden</u></p>	<p>Für das Schutzgut Boden werden im Rahmen der Bilanzierung nur die Flächen berücksichtigt, welche zusätzlich vollständig versiegelt werden (Seite 46). Aus naturschutzfachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass durch Teilversiegelung und Bodenverdichtung (z.B. durch Feuerwehr-Stellflächen, o.a.) weitere negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen entstehen. Diese sind ebenfalls in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Wir bitten daher um entsprechende Prüfung und ggfls. Korrektur der Bilanzierung zum Schutzgut Boden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bewertungen und Bilanzierung wurden bzgl. der Teilversiegelung und Bodenverdichtung (Feuerwehrstellflächen/-zufahrt) angepasst.</p>
<p>A.2.2.1 <u>Ausgleichsdefizit</u></p>	<p>Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Ziffer 9.1.2, Seite 44 ff.) ist zu entnehmen, dass nach Anrechnung der zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Maßnahmen ein Defizit von 1.013.917 Ökopunkten verbleibt. In diesem</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet. Es ist nicht geplant, den Bebauungsplan mit einem Kompensationsdefizit aufzustellen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich dieser Wert aufgrund unserer Anmerkungen unter a) und b) erhöhen könnte.</p> <p>Hierbei handelt es sich um ein Kompensationsdefizit von 1.013.917 Ökopunkten bzw. 79,79 % (rund 80 %). Wir weisen daher darauf hin, dass sofern dieses Ausgleichsdefizit in die Abwägung eingestellt wird, von einem für eine rechtssichere Abwägung erheblichen Mangel auszugehen ist (vgl. hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10.07.2007, 7 D 43/06.NE). In diesem Urteil wird ein Ausgleichsdefizit von allenfalls 8 % bejaht.</p> <p>Wir möchten daher darauf hinweisen, dass weitere Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.</p>	
A.2.3	<p>Sicherung der Ausgleichsflächen</p> <p>Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird eine Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen getroffen.</p> <p>Die Ersatz- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Ein Vertragsentwurf wird rechtzeitig (mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p>
A.2.4	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend in das bauplanungsrechtliche Kompensationsverzeichnis der Stadt Neuenburg am Rhein eingestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.</p> <p>Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/» Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter http://ripsdienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?servicelD=33 für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p>	
A.2.5	Artenschutz	
A.2.5.1	<p><u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Zaun- und Mauereidechsen</u></p> <p>Im Rahmen der Bebauung des Grundstück Flst. Nr. 4560/41, Gemarkung Neuenburg kommt es zu einem Verlust der bestehenden Grün- und Ruderalflächen sowie der niedrigen Gehölzstrukturen und der Erd-/Gesteinswälle, welche Lebensraum von Zaun- und Mauereidechsen sind. Diese sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders und streng</p>	<p>Die Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse wurden räumlich getrennt von denen für die Mauereidechse angelegt – es handelt sich hierbei um die Ausgleichsfläche F2. Diese Fläche hat sich im Frühjahr/Sommer 2022 bereits zu einem geeigneten Zauneidechsen-Lebensraum entwickelt; eine fachliche Abnahme ihrer Funktionsfähigkeit hat bereits stattgefunden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geschützt. Durch den Verlust der Fläche kann der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Bereich der in der Planzeichnung mit F 1 und F 2 gekennzeichneten Flächen ist daher u.a. die Herstellung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Ersatzhabitaten für Zaun- und Mauereidechsen vorgesehen.</p> <p>Die Gestaltung der Maßnahmenflächen ist im Rahmen der Offenlage zu konkretisieren. Hierbei sind die nachfolgenden Punkte im Hinblick auf die bereits vorliegende Maßnahmenkonzeption des Büro FrlnaT (Stand: 20.01.2022) zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse sind räumlich getrennt von denen für die Mauereidechse anzulegen, um eine Konkurrenzsituation zwischen den beiden Arten möglichst zu vermeiden oder zumindest zu verringern. • Dem vorletzten Punkt (Seite 11) ist folgendes zu entnehmen: „Auf etwa einem Drittel der Fläche sollte auf Steinstrukturen jedoch verzichtet werden.“ Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten Steinschüttungen und Steinriegel flächenmäßig auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Bevorzugt sollten Überwinterungsstrukturen durch die Anlage von unverfugten Trockenmauern mit Kontakt zum Erdreich geschaffen werden. <p>Bereits heute weisen wir darauf hin, dass das in der Fläche F 1 geplante Versickerungsbecken nicht als Teil der CEF-Maßnahmen angerechnet werden kann, da die temporären Überflutungen einer dauerhaften Nutzung durch die Eidechsen entgegenstehen.</p> <p>Da die Zauneidechse gegenüber der Mauereidechse konkurrenzschwächer ist und sinkende Bestandstrends zeigt, sollten die Flächen F 1 und F 2 so angelegt werden, dass diese insbesondere den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse gerecht werden.</p> <p>Hinweis:</p>	<p>Die interne Ausgleichsfläche F1 wird für die Mauereidechse angelegt. Es werden bevorzugt Überwinterungsstrukturen angelegt und die dazwischen liegenden Bereiche werden als Nahrungsraum optimiert.</p> <p>Das Versickerungsbecken soll so angelegt werden, dass ein Großteil des Beckens als Trockenstandort zu charakterisieren ist und die dortige Vegetation sich in Richtung Trockenrasen entwickeln wird. Lediglich im direkten Einleitungsbereich werden sich voraussichtlich kleine feuchtere Bereiche ausbilden. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird das Versickerungsbecken als überwiegender Trockenstandort als Lebensraum für Reptilien bei fach- und sachgerechter Pflege sehr gut geeignet und damit als Ausgleichsfläche für die Mauereidechsen anrechenbar sein.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind rechtzeitig vor Baubeginn so herzustellen, dass ihre Funktionalität vollständig gegeben ist. In der Regel sollte hier mindestens eine Vegetationsperiode Vorlauf eingeplant werden um die Wirksamkeit zu gewährleisten. Die Herstellung und die Wirksamkeit sind der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass der in Tabelle 4 (Ziffer 3.4, Seite 13) dargestellte Zeitplan nicht mehr aktuell ist. Der Abfang der Reptilien beginnt nach Rücksprache mit der Stadt Neuenburg und den Gutachtern frühestens im August 2022. Bis dahin müssen die Strukturen im Plangebiet die Lebensraumfunktion in vollem Umfang erfüllen.</p>	<p>Die Herstellung und Wirksamkeit wird durch eine Umweltbaubegleitung und im Rahmen eines Monitorings dokumentiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
A.2.5.2	<p><u>Schmetterlinge</u></p> <p>Der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro IFÖ (Stand: November 2021) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet u.a. für insgesamt neun gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Schmetterlingsarten relevant ist.</p> <p>Es wird dargelegt, dass der überplante Bereich einen temporären Lebensraum darstellt, welcher beim Vorhandensein geeigneter Strukturen und Nahrungspflanzen aus der Umgebung schnell besiedelt wird. Im Rahmen der Eingriffsregelung kann die Aufrechterhaltung der Biotopstrukturen für die Tagfalterfauna dadurch dauerhaft gewährleistet werden, dass beim Ausgleich für den Eingriff in die Biotope die Ansprüche der betroffenen Schmetterlingsarten berücksichtigt werden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.5.3	<p><u>Weitere Artengruppen</u></p> <p>Im Rahmen der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen des Büro IFÖ wurden ausschließlich die beiden Artengruppen Reptilien und Schmetterlinge betrachtet.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht könnten die Artengruppen Vögel und Fledermäuse, das Plangebiet aufgrund des Strukturereichtums mit einer artenreichen Flora und einem guten Insektenangebot als</p>	<p>In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt; das entsprechende Gutachten liegt vor.</p> <p>Hinsichtlich der Fledermäuse wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt.</p> <p>Da zwischenzeitlich ein Vorkommen der Schlingnatter nachgewiesen wurde, wurde auch für diese Art eine spezifische artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Nahrungshabitat nutzen. Die Betroffenheit essentieller Nahrungshabitats für die beiden Artengruppen ist daher durch eine geeignete Fachkraft zu prüfen und ergänzen.	Die genannten Gutachten sind dem Umweltbericht als Anlagen beigefügt.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	Bodenschutz / Altlasten	
A.3.1.1	<u>Bodenschutzkonzept</u>	
	<p>Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass der Vorhabenträger bei Vorhaben (keine Planungen), bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept (BSK) vorzulegen hat. Konkrete Vorhaben können z.B. spätere Erschließungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen sein.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei Ermittlung der Bodenfläche hinsichtlich der Bodeneinwirkung (hier z. B. Erschließung, Bebauung) sowohl die für das Bauvorhaben temporär genutzten Bodenflächen als auch die dauerhaft versiegelten Bodenflächen zu berücksichtigen bzw. zu schützen sind.</p> <p>Ziel des Bodenschutzkonzeptes soll es sein, die natürlichen Bodenfunktionen als auch die Archivfunktion zu schützen.</p> <p>Inhalte des Bodenschutzkonzeptes bei Bauvorhaben richten sich insbesondere nach <i>DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben</i> sowie nach der Arbeitshilfe <i>Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“</i> herausgegeben von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Die Inhalte der Norm und der Arbeitshilfe geben eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielen in ihrer Anwendung auf die Vermeidung und Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Bodenschutzkonzeptes wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir empfehlen, ein Bodenschutzkonzept so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle, das Schutzgut Boden betreffenden Maßnahmen zum Zeitpunkt der Ausführung berücksichtigt werden können.</p>	
<p>A.3.1.2</p>	<p><u>Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien</u></p> <p>Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien im Zuge einer Niveaueinpassung oder Geländemodellierung, die nicht einem konkreten Einzelbauvorhaben unterliegen, sind nur in Form einer bodenähnlichen Anwendung möglich (Einbaukonfiguration bis max. Z 0*). Hierbei ist insbesondere § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten und anzuwenden. Ferner ist die Zweckmäßigkeit der Aufschüttung abfallrechtlich nachzuweisen.</p> <p>Großflächige Aufschüttungen zur Niveaueinpassung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha, sind nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG möglich. Weiterhin ist ab einer Eingriffsfläche von > 1 ha eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms zu beauftragen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.3.1.3</p>	<p><u>Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung (z. B. Muldenversickerung) vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i.d.R. durch den Vorhabenträger zu erbringen.</p> <p>Bei einer gezielten Versickerung darf unterhalb der belebten Bodenschicht nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden. Ausnahmen hinsichtlich geogener Hintergrundbelastungen sind möglich.</p> <p>Wir weisen auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 hin. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden oder wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist (Hinweis: Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Industrie und Gewerbebetrieben ist unabhängig von der gewählten Technik immer erlaubnispflichtig).</p>	
<p>A.3.2</p>	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Laut den Angaben im Bebauungsplan soll eine Fläche von ca. 35.580 m² versiegelt werden. Nach dem in Baden-Württemberg gültigen DWA Arbeitsblatt A 102 ist hier die Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ zu berücksichtigen. Im Detail bedeutet die Zielvorgabe, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt des bebauten Zustands im Vergleich zu einer gebietscharakteristischen Kulturlandnutzung ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenzzustand möglichst zu erhalten oder weitestgehend anzunähern. Hierfür ist ein Bilanzmodell zu erstellen. Im Hinblick auf den Entwurfsstatus des Merkblatts DWA-M 102 Teil 4 (Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) und der Zielvorgabe im Bebauungsplan mit einer weitestgehenden Versickerung, würden wir im Rahmen einer Einzelfalllösung auf ein entsprechendes Modell verzichten.</p> <p>Allerdings ist hierfür das Thema Niederschlagswasserbeseitigung umfassend zu überarbeiten und mit uns vorab abzustimmen.</p> <p>Im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) empfehlen wir</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die maximale Versiegelung wird 44.830 m² betragen. Für die geplante maximale Versiegelung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept beinhaltet, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Oberflächenwasser örtlich versickert wird - das Oberflächenwasser aus den für den motorisierten Verkehr genutzten Park- und Rangierflächen vor der Versickerung vorbehandelt wird - das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal an der südlichen Grundstücksecke eingeleitet wird. <p>Gem. diesen Rahmenbedingungen sieht das Entwässerungskonzept für die Regenwasserentwässerung folgendes vor:</p> <p>Das Regenwasser soll über ein Versickerungsbecken, welches auf der östlichen Grundstückseite innerhalb der Fläche F1 geplant ist, in den Untergrund versickert werden. Da das Regenwasser von Dachflächen keiner Vorbehandlung bedarf, soll dieses gesammelt und direkt dem Versickerungsbecken zugeführt werden. Die Dachfallpunkte müssen zu diesem Zweck auf der östlichen Gebäudeseite positioniert werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>oberirdische offene Elemente zum Rückhalt und zur Ableitung von Regenwasser. Hierdurch wird die Verdunstung gefördert und damit Verdunstungskühle erzeugt. Solche Maßnahmen haben erwiesenermaßen positive Auswirkungen auf das kleinräumige Klima und das Wohnumfeld und können daher helfen, die durch den Klimawandel verursachten zunehmenden Phasen von Hitzebelastung und Trockenheit abzumildern.</p> <p>Im Bebauungsplan werden derzeit schon detaillierte Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht. Hier fehlen aber alle Planungsdetails, so dass wir die Angaben nicht prüfen können. Nach dem aktuellen Urteil des bayrischen VGH vom 13.04.2018 (Aktenzeichen: 9 NE 17.1222) muss einer Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Daher empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit den FB 440 und FB 430 abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Probleme wie z. B. Nachweis der Sicherheit vor Schäden durch Überflutung nach EN 752 könnten so gemeinsam gelöst werden.</p>	<p>Das Regenwasser von privaten Verkehrsflächen soll in einem Staukanal gesammelt und zurückgehalten werden. Vom Staukanal soll das Wasser über eine Hebeanlage zur Vorbehandlung in eine Regenwasserbehandlungsanlage geführt werden. Der Auslauf des Regenwasserbehandlungsanlage soll in das Versickerungsbecken münden, wo die vorbehandelten Regenwassermengen gezielt in das Grundwasser versickert werden.</p> <p>Das <u>Versickerungsbecken</u> ist mit einer 5-jährlichen Wiederkehrzeit vorbemessen worden. Gemäß eines vorliegenden Bodengutachtens vom 09.06.2021 beträgt der höchste beobachtete Grundwasserstand 206.65 müNNH. Das Versickerungsbecken ist mit einer Sohlhöhe von 215.80 müNNH geplant und demnach wäre ein ausreichender Grundwasserflurabstand für das Versickerungsbecken vorhanden.</p> <p>Um die Forderungen des <u>Überflutungsnachweises</u> vorab grob zu berücksichtigen, sind die Verkehrsflächen muldenförmig in Ihrer Oberflächengestaltung angedacht. Die Tiefpunkte sind möglichst nicht an den zur Grundstücksgrenze seitigen Begrenzung der Verkehrsflächen angeordnet. So entstehen an der Oberfläche zusätzliche Rückhaltevolumina, die für den Überflutungsnachweis relevant sein können.</p> <p>Das Konzept wurde mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorbesprochen.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zum konkreten Bauantrag im Detail nachgewiesen.</p> <p>Die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplans wird durch das Entwässerungskonzept nachgewiesen.</p> <p>Deshalb werden die detaillierten Vorgaben aus den Bebauungsplanvorschriften entfernt und durch einen Hinweis auf das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ersetzt.</p>
<p>A.3.2.1</p>	<p>Detailhinweise:</p> <p>Die Bebauungsplanvorschriften im Punkt 2.8 können aufgrund der fehlenden Planungsdetails nicht festgesetzt werden. Hintergrund ist der § 1 der Niederschlagswasserverordnung nachdem eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich ist, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Aufgrund der unklaren möglichen Belastungen des Niederschlagswassers und der fehlenden Informationen und</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Festlegungen für Behandlung, empfehlen wir, den Hinweis für die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für die Gewerbefläche aufzunehmen.</p> <p>Für die LKW-Fahr- und Stellflächen ist vor der dezentralen Versickerung eine qualitativ hochwertige Reinigung vorzusehen. Eine Sedimentation ist nicht ausreichend. Nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten dürfen LKW-Stellflächen nicht in Standardanlagen behandelt werden. Hier sind zwingend die Details vorab abzustimmen.</p> <p>Die Vorgaben im Bebauungsplan zum Bodenaustausch für die Versickerung ist grundsätzlich kritisch zu sehen. Der Austausch von schützenden Deckschichten ist nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich.</p> <p>Die notwendige Versickerungsfläche sollte im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden.</p> <p>Für den Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 sind die dezentralen Versickerungsanlagen nur bedingt geeignet. Eine Vertiefung der Versickerungsmulden ist im Sinne eines guten Betriebs nicht zielführend. Wir empfehlen ein ausreichendes Rückhaltevolumen auf der gesamten Grundstückfläche zu schaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Vorgaben werden aus den Bebauungsplanvorschriften herausgenommen und durch einen Hinweis auf das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ersetzt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Da die exakte Lage und Ausprägung des Versickerungsbeckens noch geplant wird, kann keine konkrete Flächendarstellung erfolgen. Da grundsätzlich die Errichtung eines Versickerungsbeckens in der gesamte privaten Grünfläche F1 möglich ist, stehen jedoch genügend Flächen zur Verfügung, so dass auf eine konkrete Darstellung in der Planzeichnung verzichtet werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Schallimmissionen Es wurde erkannt, dass zwischen dem geplanten GI/GEe und dem angrenzenden Campingplatz ein Nutzungskonflikt bestehen kann. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine und Jud, Freiburg, wurde dies	Die Kontingentierung wurde noch einmal überprüft. Zwar kann nach den benannten Entscheidungen des BVerwG auf die angrenzenden Bebauungspläne ohne Kontingente verwiesen werden. Jedoch wurde weitergehend geprüft, ob eine Kontingentierung für das geplante Gebiet der richtige und

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>betrachtet (Projekt 3109/4 vom 04.03.2022). Die ermittelten Emissionskontingente sollten in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Planungshinweise in Kapitel 6 der Untersuchung sollten in geeigneter Weise ebenfalls festgeschrieben werden.</p>	<p>notwendige Ansatz für die Wahrung der immissionschutzrechtlichen Belange des Campingplatzes ist.</p> <p>Die Überprüfung führte zum Ergebnis, dass aufgrund des Verzichts auf die Festsetzung eines Industriegebiets (GI), das deutliche Abrücken des Baugebiets von der südlichen Plangebietsgrenze und dem Ausschluss von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden innerhalb des Gewerbegebiets auf eine Lärmkontingentierung verzichtet werden kann. Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand der konkreten Vorhabenplanung samt detaillierter Betriebsbeschreibung durch die Erstellung einer darauf abgestimmten immissionschutzrechtlichen Untersuchung sichergestellt.</p>
<p>A.4.2</p> <p>Erdmassenausgleich</p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mehr Gefälle bei der Kanalisation, • erhöhter Schutz bei Starkregen, • Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, • Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen, • Dämme von Verkehrswegen, • Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. 	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften als Hinweise und nicht als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung soll das Gelände im Freigefälle mit einer Neigung von ca. 2 ° aufgefüllt werden, sodass das Oberflächenwasser in östliche Richtung in die geplante Entwässerungsmulde fließt. Es ist eher selten der Fall, dass Gewerbegebäude unterkellert werden. Der größte Teil an Bodenaushub wird daher voraussichtlich bei der Errichtung der Versickerungsmulde anfallen. Da der vorliegende Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan ist, werden keine konkreten Angaben zum Erdmassenausgleich gemacht.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
	<p>Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Neuenburg am Rhein existieren vier Gemarkungen. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil der hinter dem Gemeinamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Gemarkungsname wird im zeichnerischen Teil ergänzt.</p>
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6.1	Wie im Bebauungsplan (Stand 14.03.2022) beschrieben, handelt es sich bei den beanspruchten Flächen nicht um Wald im Sinne des § 2 LWaldG.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Im Umweltbericht werden Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgeschlagen (Auflichtung von Waldflächen, Pflege von Waldrändern). Wir weisen darauf hin, dass diese Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erfolgen müssen.	Die Anregung wird berücksichtigt.
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)		
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:		
A.7.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Für das geplante Industriegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Eine Löschwasserprüfung wurde durchgeführt. Am Messpunkt 3, welches sich an der Straßenkreuzung Otto-Lilienthal-Straße und Hans-Buck-Straße befindet, wurde einen Wert von 119,10 m³/h erreicht. Sofern notwendig können zusätzlich oder alternativ Löschwassertanks auf dem Gewerbegrundstück errichtet werden.
A.7.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1	Neuenburg liegt in einer der wärmsten Regionen Deutschlands, in der sich auch die künftige Erwärmung infolge des Klimawandels besonders stark auswirken wird. Laut Klimaprojektionen des Landes wird sich die Zahl der heißen Tage (> 30°C) bis Ende des Jahrhunderts von aktuell ca. 15 auf durchschnittlich 40 (!) Tage pro Jahr erhöhen. Außerdem wird sich voraussichtlich die Niederschlagssumme im Winter von aktuell etwa 150 mm auf über 180 mm erhöhen. Daher ist geboten, alle möglichen Maßnahmen ergriffen werden, um weitere Wärmeinseleffekte zu reduzieren und um Starkregenvorsorge zu betreiben. Beides lässt sich am effektivsten mit intensiven Durchgrünungsmaßnahmen erreichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Von der fast 6,79 ha großen Gesamtfläche des Plangebiets werden maximal 4,48 ha versiegelt; die privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen betragen ca. 2,1 ha, womit für ein Gewerbegebiet eine gute Durchgrünung gegeben ist. Zusätzlich werden 57 klein- bis großkronige Einzelbäume gepflanzt, eine Dachbegrünung auf mindestens 10 % der Dachflächen und eine (boden- und/oder wandgebundene) Fassadenbegrünung auf mindestens 10 % der Gesamtfassadenfläche festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei Flächen zu beschatten und gleichzeitig eine Aufheizung der Gebäude zu reduzieren.
A.8.2	Im Sinne einer Temperaturverringerung durch Verdunstung regen wir dringend an, auf allen Dächern eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Wie im Umweltbericht empfohlen, sollte die Substratschicht mindestens 15 cm mächtig sein, um einen nennenswerten Klimabeitrag leisten zu können. Gründächer bringen Mehrfachnutzen: <ul style="list-style-type: none"> • Gründächer temperieren die Innenräume der Gebäude und sorgen so für Kosten- und Energieeinsparung für Kühlung im Sommer und Heizung im Winter. • Große Dachflächen führen aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlasten und in Folge zu Überflutungen führen kann. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). 	Wird zur Kenntnis genommen. Eine extensive Dachbegrünung (Substratschicht 10 cm) auf mind. 10 % der Dachflächen, so wie sie bspw. an dem Gymnasium Neuenburg etabliert wurde, ist festgesetzt. Gleichzeitig werden PV-Anlagen installiert. Aus den Gründen der Statik und (Schnee-)Auflast wäre ein höherer Anteil einer Dachbegrünung nicht im Sinne eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzepts, da dafür das Tragwerk deutlich ressourcenreicher erbaut werden müsste.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Gleichzeitig fördern Gründächer als Lebensraum die Biodiversität und können hier bei entsprechender Einsaat Ausgleichflächen für die im Gebiet lebenden bedrohten Schmetterlingsarten bieten. • Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen. 	
A.8.3	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.4	<p>Ebenfalls mit dem Ziel der bestmöglichen Durchgrünung des Gewerbegebietes regen wir an, eine Fassadenbegrünung festzusetzen und schlagen folgende Formulierung vor: „Fassaden an Haupt- und Nebengebäuden sind durch Rankgewächse zu begrünen. Dabei ist alle 5 Meter eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden. Dies kann beispielsweise bei Fassaden mit Photovoltaik (PV), Solarthermie oder einer Kombination von PV und Thermie (PVT) der Fall sein.“</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gesamtfassadenfläche ist mit 10 % zu begrünen (boden- und/oder wandgebunden).</p>
A.8.5	<p>Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen:</p> <p>„Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst inklusive Energieverbrauch, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p>	<p>Dies wird berücksichtigt und wie folgt als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass keine über das übliche Maß hinausgehende Aufheizung der Gebäude entsteht. Durch die Verwendung heller und neutraler Farben sowie geeignete Materialien sollen zusätzlich Kühlbedürfnisse und die Entstehung einer Hitzeinsel (Aufheizung der Umgebung) minimiert werden.</p>
A.8.6	<p>Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von</p>	<p>Dies wird berücksichtigt und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).</p>	
A.9	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.9.1	<p>Lt. vorliegenden Bebauungsplanunterlagen werden 6,49 ha (oder 6,7914 ha oder 7,6 ha?) Gewerbeflächen auf dem Flst.Nr. 4560/41 (nicht 4560/3 oder 4560/40) ausgewiesen. Wir bitten, die unterschiedlichen Angaben zum Flächenumfang und Flst.Nr. auch im Steckbrief (1,17 ha) des parallelen FNPL Verfahren/14.Änderung zu korrigieren.</p>	<p>Die Angaben in dieser Stellungnahme sind nicht korrekt. Hier wurden die Flächen auf Ebene des Bebauungsplans und auf Ebene des Flächennutzungsplans verwechselt. Die Angaben in der jeweiligen Begründung sind korrekt.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans muss nur ein kleiner Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 geändert werden, da der wesentlich größere Teil im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt wird. Zur Klarstellung: Auf Ebene des Bebauungsplans gibt es vier Geltungsbereiche, welche summiert eine Fläche von ca. 6,79 ha betragen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird lediglich eine Fläche von ca. 1,17 ha geändert.</p>
A.9.2	<p>Zur aktuellen Flächeneinstufung (lt. FNPL Verkehrs-, Wald- und Grünfläche) verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Forstbehörde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe dazu Ziffer A.6.</p>
A.9.3	<p>Für die Planfläche Flst.Nr. 4560/41 auf der Gemarkung Neuenburg konnte auch für die Vergangenheit kein Flächenbewirtschaftlicher über die Teilnahme am Gemeinsamen Antragsverfahren ermittelt werden. Landwirtschaftliche Belange sind deshalb bei der Gewerbeflächenplanung nicht direkt betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein lediglich ca. 200 m² großer Teil der Grünfläche F2 auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 1826 wird landwirtschaftlich genutzt. Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen diese Flächen umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist daher nicht zu erwarten.</p>
A.9.4	<p>Alle drei Geltungsbereiche der Ausgleichsflächen sind gemäß der Digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur I zugeordnet und sollten danach einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Diese</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flurstücke bis auf 1826 werden jedoch seit Jahren offensichtlich nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern bestehen u.a. als Kleingärten</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gunstandorte sind neben guten bis sehr guten standörtlichen Voraussetzungen gekennzeichnet durch die ebene Lage, günstige Zuschnitte der Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Erschließung.</p>	
A.9.5	<p>Aktuell wird nur eine Teilfläche über 0,02 ha Flst. 1826 im Geltungsbereich 4 von einem ortsansässigen Haupterwerbslandwirt als Ökologischen Vorrangfläche (ÖVF) genutzt. Dieses Flst. 1826 liegt aber mitten in seinem Ackerschlag. Aus agrarstruktureller Sicht bitten wir zu prüfen, ob dieser Teilbereich evtl. auf eine der nördlichen Flurstücke 1832 bis 1837 verlagert werden könnte, diese sind der Vorrangfläche 2 zugeordnet.</p> <p>Hinweis: Landwirte, die am Gemeinsamen Antragsverfahren teilnehmen, müssen mindestens 5 % der betrieblichen Ackerflächen als Flächen im Umweltinteresse (ÖVF) verpflichtend ausweisen. Können Sie dafür keine Ersatzackerflächen benennen und somit die Auflage nicht erfüllen, erhalten sie Abzüge bei den Direktzahlungen.</p> <p>Auch wenn aktuell für die künftige Gewerbefläche keine Bewirtschaftler bekannt sind bzw. nur eine Teilfläche der Ausgleichsflächen über 0,02 ha landwirtschaftlich genutzt wird, bitten wir um Aufnahme der landwirtschaftlichen Bedeutung und sachgerechte Abwägung im Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>·</p> <p>Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen muss diese Fläche (Flst.-Nr. 1826) umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die südlich gelegenen Flurstücke 1832 bis 1837 sind nicht bewirtschaftet, werden jedoch augenscheinlich als Kleingarten genutzt.</p>
A.9.6	<p>Folgende Hinweise sind im weiteren Verlauf zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. ➤ 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. ➤ Nachdrücklich weisen wir darauf hin, dass auf Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch genommen werden dürfen. Dies ist bei ggf. zu schließenden Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen.</p> <p>➤ Es ist sicherzustellen, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt. Der Bewirtschafter der Fläche/Vertragsnehmer ist vom Maßnahmenträger auf diese Vorgaben hinzuweisen.</p>	
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 (Schreiben vom 10.05.2022)	Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
A.10.1	<p>Hinsichtlich des erforderlichen, noch zu ergänzenden Gewerbeflächenbedarfsnachweises verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen des parallelen Verfahrens zur 14. FNP-Änderung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Thema Bedarfsbetrachtung ist Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Dort ist in der Begründung folgendes ausgeführt.</p> <p>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 Grünflächen 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.</p> <p>Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt die Erweiterung des bestehen 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.</p> <p>Mit der im Parallelverfahren befindlichen 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.</p> <p>Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Arrondierung eines auf</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Flächennutzungsplanebene bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten Grundstücks. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Teil des Gewerbegrundstücks, das noch nicht auf Flächennutzungsplanebene 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.</p> <p>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 und wird seitens der Stadt auch nicht weiterverfolgt.</p>
A.10.2	Den Ausführungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 12.04.2022 schließen wir uns an.	Wird zur Kenntnis genommen. (Siehe dazu Ziffer A.16.3)
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 03.05.2022)	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
A.11.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.11.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.11.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, <u>Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“</u>). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden (<u>„Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfall Verwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“</u>).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.11.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11.5	<p>Bergbau</p> <p>Durch die Planung werden keine öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigungen berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung (Schreiben vom 28.04.2022)</p>		
	<p>Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen aus störfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft neben der Frühzeitige Beteiligung BPL „Hans-Buck-Straße“, Stadt Neuenburg auch das Vorhaben Frühzeitige Beteiligung 14. FNPÄ „Hans-Buck-Straße“, Stadt Neuenburg am Rhein. Zur Flächennutzungsplanänderung erhalten Sie eine „Gesamtstellungnahme“ des Referats 21, in der auch die Stellungnahme des Referats 54.1 enthalten ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 21.04.2022)</p>		
A.13.1	<p>Zu den o.g. Planungen nimmt die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wie folgt Stellung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.13.2	<p>Von den Planungen sind direkt keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Es bestehen daher grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Planungen. Allerdings sind lt. Umweltbericht ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in bestehenden Wäldern vorgesehen (Maßnahmen für</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Es werden Maßnahmen in Waldflächen durchgeführt, die im Umweltbericht zur Offenlage detailliert beschrieben werden (s. Maßnahme E 3).</p> <p>Unter besonderer Berücksichtigung des Bestockungsgrades von 0,4 bleibt die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG für diese Flächen erhalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Tiergruppe Schmetterlinge: Auflichtung von Waldflächen, Pflege von Waldrändern). Insbesondere die Auflichtungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG für diese Flächen erhalten bleibt. Die Maßnahmen sind daher im Vorfeld der Durchführung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen.</p> <p>Eine Beteiligung der höheren Forstbehörde im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
A.14	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W (Schreiben vom 31.03.2022)</p>	
	<p>Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt daraufhin, dass sich aufgrund der VwV-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Tätig werden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist nicht notwendig, da im Jahr 2016 bereits das Ingenieurbüro Terrasond Kampfmittelräumung GmbH mit Oberflächensondierungen beauftragt wurde. Durch Flächensondierungen und Nachgrabungen in Anomaliebereichen wurden zahlreiche Kampfmittel sichergestellt und an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg übergeben.</p> <p>Im Freigabeplan wird der überwiegende Teil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 2,50 m freigegeben.</p> <p>Lediglich im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Bunkers war keine Freigabe möglich. Da im Bereich des Bunkerbauwerks Munition aufgefunden wurde, kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich eventuell weitere Munition vorliegt. Daher müssten bei Abbruch des Bunkers zwingend Kampfmittelerkundungsmaßnahmen erfolgen. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Da das Bunkerbauwerk inzwischen als Teil des Westwalls als Kultureinzeldenkmal eingestuft wurde, und daher am Erhalt des Bunkers öffentliches Interesse besteht, wurde dieses nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet und der Bereich als private Grünfläche F3 gesichert. In diesem Bereich sind daher keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	
A.15	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 19.04.2022)	
A.15.1	Gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege erhebliche Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	<p>Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hans-Buck-Straße, Bunkerruine des ehemaligen Westwalls Doppelgruppenunterstand mit angehängtem Kampfraum, Regelbau 11 R. Bunker WH-Nr. 5634. Teil der Sachgesamtheit Westbefestigung. <p>Die Denkmalbegründung haben wir zu Ihrer Information als Anlage beigefügt.</p> <p>Wir bitten Sie, dieses Kulturdenkmal im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Die Erhaltung der als Ruine erhaltene Bunkeranlage des Regelbautyps 11 R liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wird zudem das Areal um das Bunkerbauwerk zeichnerisch als Einzelanlage (D) nachrichtlich übernommen sowie als private Grünfläche F3 festgesetzt und damit gesichert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Bunkeranlage in Form eines Doppelgruppenunterstandes mit angehängtem Kampfraum wurde sehr wahrscheinlich in den Jahren 1939/40 errichtet und um 1947 gesprengt. Anschließend wurden die Stahlteile verschrottet. Die Betonteile des Bauwerks seither als Ruine erhalten. Trotz des ruinösen Überlieferungszustands ist die Bunkeranlage ein wichtiges Relikt der ehemaligen Westbefestigung, die aus einer Vielzahl von Einzelbauwerken bestand, von denen heute nur noch ein Bruchteil erhalten ist. Diese erhaltenen Relikte sind mahnende Zeugnisse der Geschichte und können eine wichtige Funktion in der Politischen Bildung erfüllen.</p> <p>Das Kulturdenkmal befindet sich innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Baugrenzen.</p> <p>Wir regen an, eine Planung unter Erhalt der Bunkerruine anzustreben und die Fläche des Kulturdenkmals bei der bebaubaren Fläche auszusparen. Die Konzeptstudie auf S. 11 der Begründung zum Bebauungsplan zeigt eine Planung unter Erhalt der Bunkerruine. Eine solche oder ähnliche Variante ist aus unserer Sicht zu wählen, um die Bunkerruine als wichtiges Relikt der Westbefestigung zu bewahren.</p> <p>Nach Möglichkeit sollte die Bunkerruine in eine Grünfläche integriert werden. Sie könnte, angebösch und eingezäunt, mit erklärenden Infotafeln versehen werden. Unser langjähriger, ehrenamtlich tätiger Mitarbeiter Herr Patrice Wijnands hat angeboten, für diesen Zweck Info-Material zur Verfügung zu stellen.</p>	
A.16	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 12.04.2022)	
A.16.1	<p>Der Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,5 ha und setzt im Wesentlichen ein Industriegebiet GI, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE und Grünfläche fest. Durch die neue Gewerbegebietsausweisung wird das bestehenden Gewerbegebiet erweitert.</p> <p>Da sich der Bebauungsplan teilweise nicht aus dem FNP entwickelt, ist die 14. FNP-Änderung notwendig.</p>	<p>Die Planungsabsichten haben sich dahingehend geändert, dass auf die Festsetzungen von Eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten verzichtet wird und stattdessen nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.</p>
A.16.2	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine effiziente Flächennutzung erfolgt dadurch, dass der als</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nachhaltige Flächennutzung auch in Gewerbegebieten anzustreben. Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten kann dem städtischen Gewerbeflächenmangel entsprochen und dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegenge wirkt werden. Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden.</p>	<p>Gewerbegebiet festgesetzte Bereich mit einer GRZ von bis zu 0,95 bebaut werden kann und im Gegenzug große Teile des Grundstücks als Grünfläche gesichert werden.</p> <p>Eine effiziente Flächennutzung ist auch im Interesse der Bauherren, jedoch muss gerade auch im gewerblichen Bereich auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis geachtet werden. Da bei gewerblichen Bauten meist ohnehin keine Unterkellerung vorgesehen ist, würde eine Tiefgarage finanziell und ressourcenseitig einen großen Aufwand bedeuten. So müsste das Gebäude statisch aufwendiger gebaut und für die Tiefgarage deutlich mehr Beton verbaut werden. Auch im Sinne des Bodenschutzkonzepts ist es sinnvoll auf eine Unterkellerung und Tiefgaragen zu verzichten, da somit der anfallende Erdaushub auf ein Minimum reduziert wird. Auf die Stellungnahmen des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. FB 450 Gewerbeaufsicht (Ziffer A.4.2) wird verwiesen.</p> <p>Die Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkdecks ist grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>
A.16.3	<p>Nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan sind mehrere - auch an sich selbständige, nicht-großflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort in Neuenburg aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar (siehe Plansatz 2.4.4.5 (N) Regionalplan). Da nach § 1 (4) BauGB Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und auch die Stadt Neuenburg hier keine Einzelhandelsnutzung vorsieht, begrüßen wir die vorgesehene Einschränkung der Einzelhandelsnutzung. Die Festsetzung der Größe der Einzelhandelsnutzung ist jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Folglich sind die textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.1.2 und 1.1.8) rechtlich zu prüfen. Nach BVerwG, Urteil vom 30.06.1989 - 4 C 16.88, muss deutlich werden, dass es sich lediglich um „Nebeneinrichtungen der</p>	<p>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandel komplett ausgeschlossen wird und auch keine Ausnahmen vorgesehen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>im Plangebiet vorhandenen typischen Gewerbebetriebe" handelt.</p> <p>Da keine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, regen wir an, die Einzelhandelsnutzung im GI, GEE1 und GEE2 auszuschließen und die Zulässigkeit unselbständiger Verkaufsflächen, die sich auf einen produzierenden Betrieb oder Handwerksbetrieb beziehen und sich diesem räumlich unterordnen (sog. Handwerkerprivileg), als ausnahmsweise zulässig festzusetzen.</p> <p>Hierbei sollte - wie in anderen Fällen üblich - die Verkaufsfläche konkretisiert werden auf beispielsweise maximal 5% der Geschossfläche und insgesamt maximal 150 qm.</p> <p>Durch diesen Vorschlag würde das Planungsziel der Stadt Neuenburg beibehalten werden und sich u.E. die Rechtssicherheit der Planung erhöhen.</p>	
<p>A.17 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.05.2022)</p>		
<p>A.17.1 Grundsätzliches</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf rund 6,5 ha im Wesentlichen ein neues Industriegebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet¹ grenzt westlich an ausgewiesenes und bereits bebautes Industriegebiet an, nördlich schließt jedoch wohl „Außenbereich“ an. Südlich angrenzend, d.h. nur durch einen kleinen Feldweg getrennt, liegt der seit Jahrzehnten am Standort befindliche, zwischenzeitlich wohl mehrfach erweiterte und stetig weiterentwickelte Dreiländer-Camping- und Freizeitpark. Während der Planentwurf formal als Angebotsbebauungsplan an- bzw. vorgelegt wird, wird er von seinen Ausführungen und Festsetzungen her auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet. Entstehen soll der „DFI Gewerbecampus Neuenburg“ der DFI Real Estate GmbH, welche in einem einzigen riesigen Gebäudekomplex anscheinend ausschließlich Logistikflächen vorsieht. Ein diesbezüglicher konkreter Bedarf wird im Vorentwurf nicht dargelegt (auch werden keine ansiedlungswilligen Firmen benannt).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, dessen Festsetzungen eine Vielzahl möglicher Vorhaben zulässt. Ansiedlungswillige Firmen werden daher im Bebauungsplan nicht genannt.</p> <p>Das Thema Bedarfsbetrachtung ist Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Dort ist in der Begründung folgendes ausgeführt.</p> <p>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 Grünflächen 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.</p> <p>Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt die Erweiterung des bestehen Gewerbegebiets an der Hans-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>¹Wir beschränken uns bei unserer Stellungnahme dabei auf die eigentliche Baufläche, das Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/41 („Geltungsbereich 1“).</p>	<p>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.</p> <p>Mit der im Parallelverfahren befindlichen 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.</p> <p>Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Arrondierung eines auf Flächennutzungsplanebene bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten Grundstücks. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Teil des Gewerbegrundstücks, das noch nicht auf Flächennutzungsplanebene 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.</p> <p>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.</p>
<p>A.17.2</p>	<p>Situation, Bedeutung und Betroffenheit des angrenzenden Campingplatzes</p> <p>Mit vorliegender Planung würde der Campingplatz nicht nur massiv beeinträchtigt werden, er wäre sogar in seiner Existenz gefährdet. In den Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen der Rechtsanwaltskanzlei Heilshorn Mock Edelbluth von 5.5.2022 sowie des Tourismusvereins Neuenburg von 10.5.2022 wird dies ausführlich und aus unserer Sicht nachvollziehbar hergeleitet. Die beiden Stellungnahmen werden von uns in Gänze unterstützt. Daher beschränken wir uns im Folgenden auf einige wenige Punkte zur Untermauerung oder Ergänzung der dortigen Aussagen:</p> <p>Bei dem in naher Zukunft dann ggf. in 3. Generation familiengeführten Betrieb handelt es sich um den größten</p>	<p>Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedeutung des Campingplatzes für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein ist unbestritten und wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung werden in der Offenlagefassung des Bebauungsplans folgende Änderungen vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebiet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Tourismusbetrieb der Stadt Neuenburg mit hohem Bekanntheitsgrad auch außerhalb Deutschlands. Seine Bedeutung beschränkt sich nicht nur auf positive Effekte für den städtischen Tourismussektor, er geht deutlich darüber hinaus. Die erzeugte Wertschöpfung beruht nicht nur auf den direkten Leistungen des Betriebes selbst, sondern auf den durch nationale wie internationale Gäste initiierten Effekten v.a. für Neuenburger Betriebe verschiedener anderer Branchen und Sektoren. Auch die Innenstadt und die hier ansässigen Betriebe profitieren hiervon deutlich!</p> <p>Seit nun 60 Jahren werden kontinuierlich - auch größere - Investitionen getätigt, um den großen Herausforderungen des sich permanent ändernden Beherbergungsmarktes und den stetig steigenden Ansprüchen der Gäste zu begegnen. Diese Anstrengungen zeigen sich in der hohen Qualität des Platzes und seiner Einrichtungen, welche mit diversen Auszeichnungen sowie ohne Ausnahme mit 4-5-Sterne-Bewertungen honoriert bzw. bestätigt wird. Und dies trotz zwischenzeitlich deutlicher Verschlechterungen der Standortsituation: Die Ansiedlung vor sechs Jahrzehnten am jetzigen Standort war im Vertrauen auf die damaligen Überlegungen und Planungen der Stadt, den Bereich des Campingplatzes und der näheren Umgebung als Standort für Freizeit- und Erholungs- sowie auch Wohnzwecke zu entwickeln. Bereits die Realisierung des Campingplatzes in damals unerschlossenem bewaldetem Gelände war für die Familie eine Herausforderung und mit hohem Aufwand verbunden.</p> <p>Inzwischen sind jedoch die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt immer näher an den empfindlichen Campingplatzbetrieb gerückt. Infolgedessen haben sich aus dessen Sicht auch die Umgebungsbedingungen deutlich negativ verändert. Ein besonders gravierender Eingriff in näherer Vergangenheit ist u.E. mit der vollständigen Abholzung und Aufschüttung des gegenüberliegenden „Vitra“-Areals von ca. 16 oder 17 Hektar erfolgt. Nicht nur die Baustellenzeit mit hohen Staub- und Lärmbelastungen mit der Folge deutlicher Übernachtungsrückgänge waren vom Betrieb zu verkraften. Nun liegt hier eine Geländebrache, welche seit Jahren den Lärm der</p>	<p>Stattdessen wird nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereich nur im Norden des Plangebiets. • Deutliches Abrücken des Baugebiets auf der Südseite. Einhaltung eines mindestens 30 m Abstandes von der südlichen Grundstücksgrenze, zusammen mit dem öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergibt sich ein Mindestabstand von mindestens 36 m, der sich in Richtung Hans-Buck-Straße auf über 60 m verbreitert. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind. • Sicherung der Abstandsflächen als Grünfläche für den Artenschutz, so dass im Abstandsreich auch keinen gewerblichen Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig sind. • Verkleinerung der Baugebietsfläche von 5,1 auf 4,7 ha zugunsten der Grünflächen. • Verbot von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden, so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind. <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vitra-Areal ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Autobahn hörbar macht und den Blick auf die dahinter liegenden Industrie- und Gewerbegebiete frei gibt. Zudem scheint die künftige Nutzung des Geländes derzeit noch offen? Da es sich wohl ebenfalls um ein „GI“ handelt, ist auch hier jedoch mit entsprechend industriellen Nutzungen zu rechnen. Auch nördlich des Campingplatzes befand sich Wald, der ebenfalls abgeholzt worden ist.</p> <p>Neben den angesprochenen Herausforderungen für den Campingplatz sind die der Corona-Pandemie mit massiven Einschränkungen und wirtschaftlichen Folgen für das gesamte Gastgewerbe hinzugekommen, so auch für die Betreiberfamilie. Trotzdem hat sich die Familie nicht davon abbringen lassen, die Fortentwicklung ihres Betriebs genauso entschlossen sowie mit entsprechendem finanziellem und sonstigem Einsatz wie bisher weiter voranzutreiben.</p> <p>In Gesamtschau ist daher stark zu bezweifeln, dass der seit sechs Jahrzehnten am bisherigen Standort befindliche, bestens etablierte und erfolgreich betriebene Camping- und Freizeitpark eine gesicherte Zukunft haben kann. Entfiele der Betrieb, würde infolgedessen auch der Tourismusstandort Neuenburg deutlich geschwächt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Neuenburg am Rhein ist nach wie vor am Fortbestand des Campingplatzes interessiert und wird dessen Belange mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einstellen. Die vorliegende Planung wurde zugunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers stark modifiziert, so dass ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen Gewerbe und Campingplatz möglich ist.</p>
A.17.3	<p>Mögliche Abhilfen</p> <p>Bedauert wird, dass die Betreiberfamilie des Camping- und Freizeitparks von der Stadt nicht vorab über das Planungsvorhaben informiert worden ist und so auch keine gemeinsame Abstimmung über mögliche Lösungsansätze stattfinden konnte. Es wird dringend angeregt, dies möglichst zeitnah, in jedem Fall jedoch vor der zweiten Beteiligungsstufe nachzuholen.</p> <p>Offen bleibt, ob für den geplanten Logistikpark Standortalternativen untersucht worden sind, wie bspw. die nördlich ans derzeitige Plangebiet angrenzende freie</p>	<p>Der Investor hat inzwischen mehrfach Gespräche mit dem Campingplatzbetreiber geführt und ist auch weiterhin in Kontakt.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung wurde entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften des BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wird bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 BauGB beteiligt. Im Rahmen dessen hat jedermann die Möglichkeit eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.</p> <p>Es wird um Verständnis dafür gebeten, dass im Bebauungsplanverfahren, anders als im Baugenehmigungsverfahren keine Angrenzerbenachrichtigung vorgesehen ist. Eine Information im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daher nicht.</p> <p>Alternativen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für eine Vielzahl von Betriebsarten und nicht nur für ein Logistikpark wurden geprüft und das Ergebnis in der Begründung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens dargelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zur Art der baulichen Nutzung wären u.E. die zulässigen Industriebetriebstypen noch deutlich einzuschränken. Mit der Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte u.E. nicht nur dieses Problem gelöst werden.</p>	<p>Abstandes von der südlichen Grundstücksgrenze, zusammen mit dem öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergibt sich ein Mindestabstand von mindestens 36 m, der sich in Richtung Hans-Buck-Straße auf über 60 m verbreitert. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Abstandsflächen als Grünfläche für den Artenschutz, so dass im Abstandsreich auch keine gewerblichen Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig sind. • Verkleinerung der Baugebietsfläche von 5,1 auf 4,7 ha zugunsten der Grünflächen. • Verbot von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden (außer Notausgängen), so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind.
A.18	<p>Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 03.05.2022)</p>	
	<p>In diesem Areal soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 sowie ein Industriegebiet GI festgesetzt werden, wobei als Handel ausschließlich Verkaufsflächen für das sog. Handwerkerprivileg zugelassen sind. Dies bedeutet, dass Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist. An diesem peripher gelegenen Standort ist das nachzuvollziehen und zu unterstützen. Für das Handwerkerprivileg heißt es: „Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen.“ Nachdem besonders die GI-Fläche große Gebäude ermöglicht, ist anzuraten, auch einen absoluten Höchstwert der Verkaufsfläche festzusetzen, da ansonsten nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch großflächige Handelsbetriebe entstehen könnten.</p>	<p>Die Planungsabsichten haben sich dahingehend geändert, dass auf die Festsetzungen von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten verzichtet wird und stattdessen nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandel komplett ausgeschlossen wird und auch keine Ausnahmen vorgesehen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.19	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 26.04.2022)	
A.19.1	Im südöstlichen Bereich des Verfahrensgebiets befindet sich eine Erdgasregleranlage der bnNETZE GmbH. Diese muss in Ihrem Bestand geschützt werden.	Dies wird berücksichtigt. Zur Bestandssicherung der Erdgasregleranlage wird eine Versorgungsfläche in die Planzeichnung aufgenommen.
A.19.2	Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Strom, Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über das bestehende bzw. durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.19.3	Über das öffentliche Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge von 48 m ³ /h (Grundschatz) über die Löschdauer von zwei Stunden bereitgestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Stand der Technik ist für ein Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 96 m ³ /h über die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserprüfung wurde durchgeführt. Am Messpunkt 3, welches sich an der Straßenkreuzung Otto-Lilienthal-Straße und Hans-Buck-Straße befindet, wurde einen Wert von 119,10 m ³ /h erreicht. Alternativ kann die notwendige Löschwassermenge auch über einen Löschwassertank auf dem Gewerbegrundstück sichergestellt werden.
A.19.4	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.20	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 07.04.2022)	
	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hans-Buck-Straße“ in Neuenburg betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist lediglich dann erforderlich, wenn im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen im Schutzstreifen unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Offenlage wurden weitere Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird daher im Rahmen der Offenlage zugesagt.</p>
A.21	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 04.04.2022)	
A.21.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.21.2	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren im Rahmen der Offenlage wird zugesagt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
A.22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 31.03.2022)	
	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.23	Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) (Schreiben vom 05.04.2022)	
	<p>Aus dem vorliegenden Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“ geht keine Bebauung mit Höhen über 20 m hervor.</p> <p>Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der ASDBW zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden (analoge Anwendung der Verfahrensweise der BNetzA).</p> <p>Auf eine Prüfung sowie die Übersendung einer Stellungnahme verzichten wir aus o.g. Gründen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudehöhe wurde in der Offenlagefassung von 20 m auf 15 m reduziert, so dass selbst mit der Zulässigkeit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2 m durch untergeordnete Bauteile keine Bauhöhen von 20 m erreicht werden können.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.24	Tourismusverein Neuenburg am Rhein e.V. (Schreiben vom 09.05.2022)	
A.24.1	<p>Der Tourismusverein Neuenburg am Rhein e.V. ist im Rahmen der vorzeitigen Behördenbeteiligung gebeten worden seine Ansicht zum Bebauungsplanentwurf „Hans-Buck-Straße“ darzulegen. Der Bebauungsplanentwurf „Hans-Buck-Straße“ sieht vor, nördlich unmittelbar an den Dreiländer-Camping- und Freizeitpark angrenzend, ein Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen. Ganz konkret sieht die Planung auf diesem Gelände die Ansiedlung eines Logistikunternehmens vor, mit insgesamt rund 29.000 qm (2,9 ha) Gebäudefläche und Höhen von bis zu 20 m.</p> <p>Als Vertretung der Interessen des Tourismus der Stadt Neuenburg am Rhein stellen wir uns aus folgenden drei Gründen gegen die geplanten Vorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Existenzgefährdung des größten Tourismusbetriebes innerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein 2. Die negativen Folgen für den Tourismusstandort Neuenburg am Rhein 3. Die damit unmittelbar verbundenen negativen Folgen für die weiteren Tourismus-, Handwerks- und Handelsbetriebe der Stadt und die Stadt selbst. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, dessen Festsetzungen eine Vielzahl möglicher Vorhaben zulässt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht die Festsetzung eines Logistikunternehmens fest schreibt.</p> <p>Die Planung wurde zur Offenlage überarbeitet. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 15 m reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die nachfolgenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p>
A.24.2	<p>Die Ansiedlung, Ausweisung und Erweiterung des Industriegebietes und eines vorgeschobenen Gewerbegebietes direkt neben dem Campingplatz ist eine existentielle Gefahr für den weiteren Bestand der GmbH, Dreiländer-Camping und Freizeitpark.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permanente Lärmbelastung während der geplanten Bauarbeiten - eine massive optische Beeinträchtigung - drohende Lärmbelastigungen durch anfahrenen Liefer- & LKW-Verkehr bei Tag und auch bei Nacht - drohende Lärm-, Geruchs- und Lichtmissionen durch einen durchgängigen Logistikbetrieb - eine Belastung der Klimasituation durch den anfahrenen LKW-Verkehr - massiver Rückgang von Übernachtungen auf dem Campingpark bereits ab 	<p>Die Bedeutung des Campingplatzes für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein ist unbestritten und wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung werden in der Offenlagefassung des Bebauungsplans zugunsten des Campingplatzes folgende Änderungen vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebiet. Stattdessen wird nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt. • Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereich nur im Norden des Plangebiets. • Deutliches Abrücken des Baugebiets auf der Südseite. Einhaltung eines mindestens 30 m

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Bauphase mit entsprechend bedrohlichem Umsatzverlust</p> <p>Sämtliche dieser Punkte stellen eine Störung der Erholungsfunktion des Campingparks dar und werden seine Attraktivität für Campinggäste enorm reduzieren. Unserer Einschätzung nach kann davon ausgegangen werden, dass durch dieses Vorhaben die Existenz des Campingparks auf das Äußerste gefährdet wird. Während andere Städte und Gemeinden (z.B. die Gemeinden Münstertal oder auch Seelbach) das Potenzial des immer beliebter werden Camping-Tourismus erkennen, fördern und unterstützen -insbesondere die prädestinierte Lage-, müssen wir für die Stadt Neuenburg am Rhein zu unserem Bedauern und Unverständnis das Gegenteil feststellen.</p>	<p>Abstandes von der südlichen Grundstücksgrenze, zusammen mit dem öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergibt sich ein Mindestabstand von mindestens 36 m, der sich in Richtung Hans-Buck-Straße auf über 60 m verbreitert. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Abstandsflächen als Grünfläche für den Artenschutz, so dass im Abstandsreich auch keine gewerblichen Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig sind. • Verkleinerung der Baugebietsfläche von 5,1 auf 4,7 ha zugunsten der Grünflächen. • Verbot von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden (außer Notausgängen), so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind.
<p>A.24.3</p>	<p>Die Bedeutung des Campingpark für den städtischen Tourismus ergibt sich schon alleine aus seiner Größe. Mit rund 50.000 touristischen Übernachtungen pro Jahr ist der Campingpark das größte touristische Unternehmen der Stadt Neuenburg am Rhein und generiert rund 40-50% der jährlichen städtischen Übernachtungen. Hinzu kommen weitere 70.000 Übernachtungen durch Dauercamper. In Summe liegen die Übernachtungszahlen somit bei 120.000 Übernachtungen pro Jahr.</p> <p>Als 4,5-5 Sterne Campingplatz gehört der Campingplatz zu den deutschlandweit hochwertigsten Campingplätzen und zieht nicht nur nationale, sondern auch viele internationale Gäste an.</p> <p>Der Campingplatz besteht seit nunmehr 60 Jahren und hat sich über diese Zeit eine große Bekanntheit bei nationalen und internationalen Gästen erarbeitet, welche die Qualität des Platzes, die geographische Lage, die Naherholungsqualität und die Lage von Neuenburg am Rhein schätzen.</p> <p>Da sich die Campingbranche, gerade während der letzten Jahre, sehr dynamisch entwickelt, kommt dem Campingplatz auch eine wichtige Funktion innerhalb der Weiterentwicklung des Tourismus der</p>	<p>Die Bedeutung des Campingplatzes für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein ist unbestritten und wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Stadt Neuenburg am Rhein zu und wir sind sicher, dass der Campingplatz, bei entsprechenden Perspektiven, zukünftig ganz wesentlich zum Wachstum und zur Attraktivität des Tourismusstandortes Neuenburg am Rhein beitragen wird.</p> <p>Weiterhin wirbt der Campingplatz national und international für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein und auch für die Stadt Neuenburg am Rhein. Da der Campingplatz durch seine überregionale Bekanntheit und Vermarktung auch Standortmarketing betreibt, profitiert der gesamte Neuenburger Tourismus, wie unsere Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und die Zimmervermietung. Die Betreiberfamilie engagiert sich innerhalb des Tourismusvereins stark für die hier ansässigen Tourismusbetriebe und unterstützt deren Belange. Ebenso identifiziert sich die Betreiberfamilie mit der Stadt Neuenburg am Rhein und deren Weiterentwicklung in allen touristischen Bereichen.</p> <p>Doch nicht nur für auswärtige Gäste, sondern auch für unsere Bürgerinnen und Bürger vor Ort ist der Campingpark ein Unternehmen mit einem hohen Erholungs- und Freizeitwert. Wegen seiner Freizeiteinrichtungen, wie z.B. der Minigolfanlage, den Tennisplätzen und der für Radfahrer und Ausflügler beliebten Restaurantterrasse, aber auch Veranstaltungen wie Konzerte auf der Outdoor-Bühne, wird der Campingpark auch gerne von der Neuenburger Bevölkerung und den Bürgern der umliegenden Gemeinden besucht.</p>	
A.24.4	<p>Wie wir bereits dargelegt haben, würde das geplante Vorhaben den Campingpark stark gefährden. Ohne den Campingpark würde der Tourismusstandort Neuenburg am Rhein massiv geschwächt werden -sowohl im Hinblick auf internationale und nationale auswärtige Gäste als auch in der Bedeutung als Naherholungsstandort für die Neuenburger Bevölkerung. Ein Ausfall des Campingplatzes und seiner Übernachtungen würden auch die weiteren Betriebe in Neuenburg am Rhein hart treffen, da diese Übernachtungen signifikanten Umsatz für den bei uns ansässigen Einzelhandel und der Gastronomie bedeuten. Auch die Dauergäste des Campingparks sind bedeutende Umsatzbringer für die Betriebe unserer Stadt. Diese besuchen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ziffer A.24.5</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die lokale Gastronomie, den lokalen Einzelhandel und beauftragen die hier ansässigen Handwerksunternehmen. An dieser Stelle möchten wir auch den Campingpark selbst durch seine hohen und regelmäßigen Investitionstätigkeiten als wichtigen Auftraggeber für Handwerk und Einkäufer im Einzelhandel nennen.</p>	
A.24.5	<p>Wir, als Tourismusverein in Neuenburg am Rhein, sind sehr froh, ein in ganz Europa bekanntes und starkes touristisches Unternehmen wie den Campingpark in unserer Stadt zu haben. Ein Wegfallen des Unternehmens würde eine enorme Schwächung des Tourismusstandortes Neuenburg am Rhein bedeuten.</p> <p>Ein so großer touristischer Betrieb, welcher zudem schon so lange in der Stadt Neuenburg am Rhein beheimatet ist, sollte mit seinen positiven Einflüssen auf das wirtschaftliche, touristische und kulturelle Leben in der Stadt Neuenburg am Rhein von dieser entsprechend gefördert und nicht durch die geplante Industrieansiedlung in seiner Existenz gefährdet werden.</p> <p>Den Belangen des Tourismus und den bereits bestehenden Betrieben, hier insbesondere der Dreiländer-Camping- und Freizeitpark, wird durch die geplante Industrieansiedlung in keiner Weise Rechnung getragen. Der Tourismusverein Neuenburg am Rhein e.V. lehnt daher die geplante Aufstellung des BBP Hans-Buck-Straße ab und sieht dies in seiner Gesamtheit als gefährdend für die gesamte touristische Weiterentwicklung der Betriebe in der Stadt Neuenburg am Rhein und speziell der Campingpark.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Neuenburg am Rhein ist nach wie vor am Fortbestand des Campingplatzes interessiert und wird dessen Belange mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einstellen. Die vorliegende Planung wurde zugunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers stark modifiziert, so dass ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen Gewerbe und Campingplatz möglich ist.</p>
A.25	<p>Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (Schreiben vom 28.04.2022)</p>	
	<p>Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund von Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen nach der frühzeitigen Beteiligung wird im Rahmen der Offenlage der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler erneut beteiligt.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbauasträger (gemeinsames Schreiben vom 03.05.2022)
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 29.04.2022)
B.6	terrants bw GmbH (Schreiben vom 31.03.2022) – keine weitere Beteiligung
B.7	Amprion GmbH (Schreiben vom 06.04.2022)
B.8	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 06.04.2022)
B.9	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein (Schreiben vom 19.04.2022) – keine weitere Beteiligung
B.10	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 01.04.2022)
B.11	Gemeinde Bad Bellingen (Schreiben vom 04.04.2022)
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.3 Industrie und Gewerbe
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege
B.17	Regierungspräsidium Freiburg – Stabstelle für Grenzüberschreitende Zusammenarbeit
B.18	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 46.2 Zivile Luftfahrtbehörde
B.19	Handwerkskammer Freiburg
B.20	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.21	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
B.22	Die Autobahn GmbH
B.23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.24	unitymedia GmbH
B.25	Vodafone GmbH
B.26	Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)

B.27	Abwasserzweckverband Weilertal
B.28	Mulhouse Alsace Agglomération-m2A
B.29	Landesnaturausschussverbände LNV/BUND/NABU
B.30	BUND e.V.
B.31	Zweckverband Gewerbepark Breisgau
B.32	Stadt Heitersheim
B.33	Stadt Müllheim
B.34	Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau
B.35	Gemeinde Auggen
B.36	Gemeinde Badenweiler
B.37	Gemeinde Buggingen
B.38	Gemeinde Eschbach
B.39	Gemeinde Schliengen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

<p>C.1 Person 1 (Schreiben vom 09.05.2022)</p>	
<p>C.1.1 Wir sind Eigentümer der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke und betreiben dort einen Störfallbetrieb mit entsprechenden gesetzlichen Erfordernissen an die Bauleitplanung im Bereich. Dies möchten wir zunächst zu Bewusstsein bringen, da dieser wesentliche Aspekt bislang offenbar nicht in den Blick genommen wurde.</p> <p>Das gilt vor allem für die Abstandserfordernisse.</p> <p>Das gilt aber auch ganz konkret für Belange wie etwa den Schallschutz. Wir betreiben nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet eine Anlage, in deren Regelbetrieb Versuche durchgeführt werden, die dementsprechend hohe Schalldruckpegel mit sich bringen. Es ist mit erheblichen Schallimmissionen in das Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir - gerade im Hinblick auf die jüngsten Entwicklungen - gehalten sind, den uneingeschränkten Betrieb unserer Anlage für die Zukunft sicherzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Störfallbetrieb. Bei Bauleitplanungen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von sog. Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich vermieden werden. Dies folgt aus § 50 BImSchG, der insoweit auch der Umsetzung des Art. 12 der europäischen Seveso II Richtlinie dient und als Optimierungsgebot bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere darf sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß eines Störfalles nicht erhöhen.</p> <p>Nach Abstimmung mit der für Störfallbetriebe zuständigen Immissionsschutzbehörde (Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg) ist das Gewerbegebiet nicht betroffen. Der Sicherheitsabstand des nördlich angrenzenden Störfallbetriebs endet auf dessen Grundstück bzw. direkt an dessen Werksgrenze. Dies zugrunde gelegt steht die vorliegende Planung mit dem störfallrechtlichen Trennungsgebot des § 50 BImSchG in Einklang.</p> <p>Aus dem Störfallrecht ergeben sich ebenso keine weiteren Anforderungen an die Geltungsbereiche 2, 3 und 4, da auf diesen Flächen lediglich Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (bzgl. der Mauereidechsen) festgesetzt werden. Bei diesen festgesetzten Flächen handelt es sich nicht um ein unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolles oder besonders empfindliches Gebiet i.S. d. § 50 BImSchG.</p> <p>Ein entsprechendes Kapitel zum Thema Störfallbetrieb wurde bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im geplanten Gewerbegebiet ist keine Wohnnutzung, sondern nur Büronutzung vorgesehen. Ein ausreichender Schallschutz für die Büroräume wird in Form ausreichend dimensionierter Außenbauteile auf Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. Pegel, die in das Plangebiet einwirken, sichergestellt. Grundlage der Ermittlung der einwirkenden</p>

	Lärmpegel war die maximal mögliche Lärmpegeleinwirkung aus der Umgebung auf das Plangebiet, so dass alle rechtlich zulässigen Lärmimmissionen, welche auf das Plangebiet wirken dürfen, auch berücksichtigt wurden.
C.2	Person 2 (Schreiben vom 04.05.2022)
	Im Zuge der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB möchten wir, die Eigentümer des Flurstücks 1808 in Neuenburg, hiermit Einwendung gegen den Bebauungsplan Hans-Buck-Straße einreichen. Der Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen für die Gemeinde und uns als Anlieger nicht Zielführend:
C.2.1	<p>Im angrenzenden Industriegebiet, welches durch diesen Bebauungsplan letztlich erweitert wird, gibt es kein weiteres 15 Meter bzw. 20 Meter hohes Gebäude. Eine Notwendigkeit hierfür ist in Neuenburg auch nicht gegeben. Der Investor für das Grundstück hat eigenen Aussagen nach auch keinen konkreten Interessenten für eine derartige Bebauung.</p> <p>In der Offenlage Fassung des Bebauungsplans wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 15 m beschränkt. Die Notwendigkeit der Höhe ergibt sich aus den möglichen Nutzungen im Plangebiet. Moderne gewerbliche Nutzungen verlangen teilweise entsprechende Gebäudehöhen. Da diese nur über einen Bebauungsplan zugelassen werden können, liegt die notwendige städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB vor. Eine effiziente Flächennutzung dient auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit der Einschränkung des Flächenverbrauchs, wie er vom Baugesetzbuch und vom Land Baden-Württemberg gefordert wird.</p>
C.2.2	<p>Da die zu bebauende Fläche so groß ist werden Ausgleichsflächen geschaffen welche die Flora und Fauna schützen sollen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen auf einzeln verstreuten Flurstücken ausgewiesen die dem Investor ebenfalls bereits gehören. Diese Zersplitterung der Grünflächen ist für die Lebewesen nicht zielführend, diese wissen ja nicht wo ein Flurstück anfängt oder aufhört.</p> <p>Dem wird in Teilen widersprochen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans macht die interne Ausgleichsfläche F1 den größten Anteil der Ausgleichsflächen aus. Die Ausgleichsfläche F2 liegt größtenteils knapp 70 m weiter nördlich und wird bzw. wurde v.a. den Lebensraumsprüchen der Zauneidechse und der Schlingnatter entwickelt. Die dafür angelegten Flächen entsprechen den natur- und artenschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen, was auch gutachterlich und behördlich kontrolliert und geprüft wurde, weshalb die Flächen für die getroffenen Maßnahmen geeignet sind.</p>
C.2.3	<p>Des Weiteren macht die Zersplitterung der Grünflächen eine sinnvolle Erweiterung des Gewerbegebiets Heiligkreuzkopf nach Süden (östlich der Bebauung Hans-Buck-Straße Richtung Neustocketen) für die Zukunft potenziell problematischer. Die Gemeinde sollte hier auch an die Zukunft denken.</p> <p>Die Grünflächen sind erforderlich, um die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht zu erfüllen, ohne die der Bebauungsplan nicht verwirklicht werden kann. Es handelt sich um relativ kleinteilige Grünflächen, die jedoch alle westlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges liegen. Einer südlichen Erweiterung des Gewerbegebiets Heilig-Kreuzkopf, die sich östlich des landwirtschaftlichen Weges befinden wird, stehen sie daher nicht im Wege.</p>

<p>C.2.4 Das Grundstück der Bebauung misst 67.900 m², davon könne nach diesem Bebauungsplan 47.530 m² (GRZ 0,7) überbaut werden. Die einzelnen Ausgleichsflächen verfügen über addierte 2970 m². Auf Seite 11 (Punkt 6 Vermeidungsmaßnahmen) der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung der Tiergruppe Reptilien, welche Teil des Umweltberichts mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Hans Bück Straße ist, heißt es: „Insgesamt geht bei Realisierung des Bauvorhabens im Plangebiet eine Fläche von ca. 5.360 bis 8.000 m² verloren, die als Lebensstätte der Mauereidechse geeignet ist, so dass dieser Verlust an Lebensraum im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist...“ Dem wird mit diesem Bebauungsplan also nicht genüge getan.</p>	<p>Dem wird in Teilen widersprochen. Die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (F1, F2 und F3) haben zusammen eine Flächengröße von ca. 20.415 m². Insgesamt werden die Lebensstätten der Reptilien kompensiert.</p>
<p>C.2.5 Im Hinblick auf bestehende Büro- und Gewerbebauten in Neuenburg fehlt die Rechtfertigung eines 20 Meter hohen Gebäudes direkt neben dem Campingplatz. Hier weiß man sogar laut Investor noch nicht wer dies überhaupt nutzen soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zur Offenlage überarbeitet. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 15 m reduziert. Ein 20 m hohes Bürogebäude ist daher nicht mehr möglich. Siehe auch Ziffer C.2.1</p>
<p>C.2.6 In den angrenzenden Bebauungsplänen wird überwiegend eine Bebauung mit einer GRZ von 0,8 bzw. 0,7 und einer Baumassenzahl von 6 gerechnet. Wendet man dies auf diesen Plan an ergäbe das einen Baukörper mit 325.920 m³. Wendet man die im zur Diskussion stehenden Bebauungsplan im Verfahren an kommt man auf einen Gebäudekörper mit 712.950 m³, gerechnet mit 15 Meter Höhe. Tatsächlich ist in dem südlichsten Teil sogar eine Höhe von 20 Metern angegeben, die Kubatur fällt daher sogar noch größer aus. Dies bedeutet eine Ungleichbehandlung dieses Baugebietes gegenüber allen weiteren Industrie- und Gewerbeflächen in Neuenburg.</p>	<p>In den Bebauungsplänen werden die städtebaulichen Ziele formuliert, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans dem Planungswillen der Gemeinde entsprochen haben. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich solche Ziele im Laufe der Zeit auch verändern können. Sie sind somit auch Ausdruck gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen, in denen insofern keine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung zu erkennen ist. So dient heute eine effiziente Flächennutzung auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit der Einschränkung des Flächenverbrauchs, wie er vom Baugesetzbuch und vom Land Baden-Württemberg gefordert wird.</p>
<p>C.2.7 Fazit: Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde einen Bebauungsplan so auszulegen das er der Gewinnmaximierung eines Investors dient und die Belange der Gemeinde, auch für die Zukunft, hinten anstellt.</p>	<p>Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit muss die Stadt gewährleisten, dass der Bebauungsplan eine vertretbare städtebauliche Konzeption zulässt. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an Bedarfen moderner Betriebe und bieten somit eine große Flexibilität in den Nutzungen. Die Ausgestaltung des Bebauungsplans dient daher nicht der Gewinnmaximierung, sondern einer städtebaulich langfristigen Konzeption für das Plangebiet und einer weiteren gewerblichen Entwicklung in der Stadt Neuenburg am Rhein.</p>
<p>C.3 Person 3 (Schreiben vom 05.05.2022)</p>	

<p>C.3.1 Wir vertreten den Dreiländer-Camping- und Freizeitpark. . Eine auf uns lautende Vollmacht übersenden wir anliegend.</p> <p>Namens unserer Mandantin erheben wir <i>Einwendungen</i> gegen den Bebauungsplangentwurf „Hans-Buck-Straße“. Der Bebauungsplan würde zu <i>massiven Beeinträchtigungen des Campingplatzes</i> führen und so die Zukunftsfähigkeit des Betriebs gefährden. Dafür gibt es keine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung; zudem geht die Planung von falschen Annahmen insbesondere zum Schallschutz und den zulässigen Planinhalten aus.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die nachfolgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
<p>VORHABEN; AUSWIRKUNGEN AUF DEN BETRIEB</p>	
<p>C.3.2 Planung/Vorhaben</p> <p>Die Stadt will durch den Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ das dort bereits bestehende Industrie-/Gewerbegebiet nach Süden bzw. Osten erweitern. Der ganz überwiegende Teil des Erweiterungsgebiets soll als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Zudem finden sich zwei untergeordnete GEE-Flächen und eine Grünzone am Rand des Gebiets.</p> <p>Der Planung liegt wohl ein konkretes (<i>nichtöffentlich vorgestelltes</i>) Ansiedlungsvorhaben zugrunde, auf das in der Planbegründung und auch sonst mehrfach Bezug genommen wird. Dennoch soll im Sinne eines Angebotsbebauungsplans ein allgemeines Industriegebiet mit Ausschluss einiger weniger Nutzungsarten festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des ange-dachten Bebauungsplans endet unmittelbar nördlich des von unserer Mandantin auf dem Flurstück Nr. 4560/18 betriebenen Campingplatzes, lediglich getrennt durch einen schmalen Weg.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsabsichten haben sich in der Offenlagefassung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass auf die Festsetzungen von Eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten verzichtet wird und stattdessen nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das öffentliche Weggrundstück hat eine Breite von ca. 6 m.</p>
<p>C.3.3 Standort des Campingplatzes: Vorgesichte und Hintergründe</p> <p>Der Campingplatz ist bereits seit 1962 und damit <i>seit 60 Jahren</i> an dem heutigen Standort ansässig.</p> <p>Die damalige Wahl des Standortes beruhte vor allem auf der seinerzeitigen Bestimmung und Nutzung des Geländes und der näheren Umgebung als Wohngebiet, Freizeitgebiet und Erholungsgebiet. In der Nähe des Platzes befand sich schon damals (ebenso wie heute) der sogenannte „Klosterkopfweiher“, der von der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>C.3.4 Entwicklung des Standorts; Investitionen</p> <p>Der Campingplatz wurde 1962 gegründet, welcher den Platz aus einem vollkommen unerschlossenen Waldgebiet ohne jegliche Infrastruktur heraus entwickelte. Grundlage der Ansiedlungsentscheidung am jetzigen Standort war die bestehende begonnene Entwicklung der Umgebung als Wohn-, Freizeit und Erholungsgebiet. Zum Zeitpunkt der Gründung des Campingplatzes handelte es sich bei dem Gelände um eine teilweise bewaldete Brachfläche. Es waren weder Straßen, Leitungen, Gebäude noch Plätze vorhanden. Die heute vorzufindende dorfähnliche Erscheinung inkl. Straßen, Wegen, Wasser-,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Abwasser-, Internet- und Stromleitungen, Freizeiteinrichtungen, Betriebsgebäuden, Stellplätzen, parkähnlichen Anlagen etc. wurde über die folgenden 60 Jahre durch das Engagement zweier Generationen der Familie sowie der vielen engagierten Mitarbeiter des Campingplatzes und unter fast vollständiger Reinvestition der Gewinne des Platzes realisiert. Innerhalb von 60 Jahren wurde so aus einem brachliegenden Stück Land ein 5-Sterne-Campingplatz, welcher seit seinem Bestehen mehrere Millionen Touristen und Besucher in die Stadt gezogen hat.</p> <p>Beispielhaft hierfür sei die schon Anfang der 80er Jahren des 20. Jahrhunderts getätigte erhebliche Investition in die Platzinfrastruktur durch die Errichtung zweier Hebewerke und von Zu- und Abwasserkanälen mit einer Länge von insgesamt ca. 2 km einschließlich Anschlüssen für die bestehenden Dauerplätze genannt, für welche der damals noch kleine Betrieb enorm hohe Summen finanzieren musste.</p> <p>Des Weiteren wurden in den ersten Jahren des Betriebs Sanitärgebäude, ein Schwimmbad, ein Restaurant sowie verschiedene Nebengebäude (Kiosk, Rezeption, Jugendstube etc.) errichtet. Zur inneren Erschließung des Geländes hat die Betreiberin zudem auf eigene Kosten Straßen, Wege und Wasser-/ Stromversorgung angelegt. Etwa 1980 wurde ein bestehendes Sanitärgebäude modernisiert und erweitert und 2014 grundlegend saniert. Im Jahr 2005 hat die Betreiberin zur Zukunftssicherung des Platzes in den Bau eines modernen Hallenschwimmbades mit Wellnessbereich und Mietsanitärkabinen investiert. Im Jahr 2009 wurde das bestehende Restaurant grundlegend modernisiert, 2010 eine moderne Rezeption errichtet, 2018 wurde das Hauptsanitärgebäude modernisiert. Im Jahr 2021 hat die Betreiberin trotz der großen wirtschaftlichen Belastungen durch die Corona-Pandemie in zwei Mietmobilheime investiert, deren Vermietung derzeit erstmalig anläuft. Zahlreiche kleinere Investitionen sind bei dieser Aufstellung gar nicht aufgeführt, so wird jährlich in erheblichem Umfang in Verbesserungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Klar ist, dass Investitionen dieser Größenordnung nicht alleine aus den laufenden Einnahme bestritten werden können, sondern dass die Betreiberin</p>	
--	--

	<p>diese Modernisierungsmaßnahmen finanzieren muss und musste, damit auch eine persönliche Haftung eingeht, und so erhebliche unternehmerische und persönliche Risiken übernimmt.</p> <p>Mit diesen und weiteren Aufwendungen hat die Betreiberin von Beginn an ein erhebliches unternehmerisches Risiko übernommen. Dies erfolgte und erfolgt auf der Grundlage des bislang geeigneten Standorts und den mit der Stadt geschlossenen Verträgen, sowie auf Basis des Vertrauens in die von der Stadt gewollte und anerkannte stetige und positive Weiterentwicklung des Campingplatzes.</p>
<p>C.3.5 Umso überraschter war unsere Mandantin, als sie erst durch die IHK auf das Planungsverfahren aufmerksam gemacht wurde. Warum die Stadt im Rahmen der wohl schon seit geraumer Zeit laufenden Planungen nicht auf unsere Mandantin zugekommen ist, um diese zumindest über den drohenden Nutzungskonflikt zu informieren und gemeinschaftlich Wege zu finden um eine verträgliche Planung zu gewährleisten und zum Beispiel mögliche Kompensationen für die besonders betroffenen Flächen im Norden des Campingparks aufzuzeigen, erschließt sich nicht, zumal in der Vergangenheit (siehe K&U und Vitra) jeweils gemeinschaftliche Ansätze gefunden wurden. Der Campingplatz ist als größter Tourismusbetrieb der Stadt und aufgrund seiner internationalen Anziehungskraft für Touristen offensichtlich von großer Bedeutung für den städtischen Tourismus, den regionalen Einzelhandel und die regionale Wirtschaft insgesamt. Weiterhin ist die Campingbranche eine Wachstumsbranche und unsere Mandantin hat über die letzten 60 Jahre bewiesen, dass sie diesem Trend entsprechend, den Platz kontinuierlich, auch zum Nutzen der Stadt, weiterentwickeln kann und möchte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung wurde entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften des BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wird bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 BauGB beteiligt. Im Rahmen dessen hat jedermann die Möglichkeit eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.</p> <p>Es wird um Verständnis dafür gebeten, dass im Bebauungsplanverfahren, anders als im Baugenehmigungsverfahren keine Angrenzerbenachrichtigung vorgesehen ist. Eine Information im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daher nicht.</p>
<p>C.3.6 Unser Mandantin wurde von der Stadt erstmalig und beiläufig während eines persönlichen Termins in anderer Sache am 12.04.2022 über das geplante Bauvorhaben informiert. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Planung bereits in der Bürger- und Behördenbeteiligung. Zuvor hat die Stadt der Betreiberin zu keinem Zeitpunkt signalisiert, dass sie Pläne für die nahe gelegenen Grundstücke verfolgt, die zu einer Beeinträchtigung des Platzes</p>	<p>Die Bedeutung des Campingplatzes für den Tourismus in Neuenburg am Rhein ist unbestritten und wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt. Im Rahmen der Planung wird Vorsorge dafür getragen, dass die Auswirkungen der Planung auf den Campingplatz so gering wie möglich sind. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen werden geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes so gering wie möglich zu</p>

<p>führen und dessen Existenz in Frage stellen könnten. Nicht einmal aus Anlass des konkreten Planungsverfahrens hat die Stadt das Gespräch mit unserer Mandantschaft gesucht. Hätte die Stadt die Betreiberin über die jetzt bekannt gewordenen Pläne zur Entwicklung der angrenzenden Flächen informiert, wären hohe Investitionen wie die aktuell laufende Erneuerung des Sanitärgebäudes im Norden des Platzes zum jetzigen Zeitpunkt gar nicht erfolgt.</p> <p>Für die nahe und mittelfristige Zukunft sind bislang erhebliche weitere Investitionen in den Platz geplant. Der Platz soll weiterentwickelt und auch in der nächsten Generation fortgeführt werden, Hierfür war seitens unserer Mandantin dieses Jahr ein Gespräch mit der Stadt vorgesehen, um die nächste Generation vorzustellen und die Zukunftsvision eines sich fortentwickelnden, modernen Campingplatzes zu präsentieren, welcher durch kontinuierliche Investitionen in die Platzinfrastruktur zu einem der führenden Campingplätze Deutschlands weiterentwickelt werden soll. Ob weitere Investitionen in den Platz und die Fortführung in der nächsten Generation jetzt überhaupt noch denkbar sind, hängt jedoch entscheidend vom Fortgang der Planungen auf dem Industrie-/Gewerbegebiet sowie von den weiteren Entwicklungspotenzialen des Campingplatzes ab.</p> <p>Moderne Campingplatzanlagen verlangen kontinuierliche und hohe Investitionen, um die immer größer werdenden qualitativen Ansprüche der Gäste erfüllen zu können. Als Beispiel seien hier nur die Stichwörter Glamping und die sich nun ankündigende Umstellung auf elektrische PKW genannt, welche enorme Investitionen in die Platzinfrastruktur bedingen werden. Solche Investitionen setzen einen gewissen Mindestumsatz voraus, welcher sich nur mit einer hohen Anzahl von Gästen realisieren lässt. Die nun geplante Ansiedlung der Logistik mit ihren negativen Auswirkungen auf die Zahl der Gäste, sowie insbesondere die stark geminderte Attraktivität des nördlichen Campingplatzteils, machen diese Investitionen voraussichtlich unmöglich.</p> <p>Das offenbar bereits seit geraumer Zeit mit einem auswärtigen Investor verhandelt wird, während unsere Mandantin als seit 60 Jahren ortsansässiges Unternehmen</p>	<p>halten. Im weiteren Planverfahren wurden Gespräche mit dem Betreiber geführt, um Lösungsmöglichkeiten zu besprechen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt wird mit der vorliegenden Planung nicht die Ansiedlung eines Logistikunternehmens festgesetzt. Die Stadt Neuenburg am</p>
--	--

<p>überhaupt nicht in die Planungen einbezogen wurde, ist schwer nachvollziehbar. Den Belangen eines seit 60 Jahren ortsansässigen Betriebes, welcher fester Bestandteil der Stadt ist, jedes Jahr rund 120.000 nationale und internationale Übernachtungen in die Stadt bringt und so mit vielen Neuenburger Bürgern und Betrieben aufs engste verbunden ist, sollte eine höhere Bedeutung beigemessen werden. 60 Jahre Arbeit, persönliche Opfer und Investitionen in den Platz werden so schlichtweg missachtet. Dies ist auch deshalb bedauerlich, weil immer mehr Gemeinden den positiven Wert des Tourismus für die lokale Wirtschaft erkennen und die Campingbranche beste Zukunftsaussichten hat, während Logistikansiedelungen zunehmend Skepsis gegenüber schlägt, nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung und der Schaffung verhältnismäßig weniger Arbeitsplätze. Zudem kann bei Logistikansiedelungen nicht sicher mit diesbezüglichen Gewerbesteuern gerechnet werden, wenn der Logistikbetreiber seinen Betriebssitz nicht bei der Logistikhalle, sondern anderswo hat. Anders sieht das bei einem seit Generationen lokal ansässigen Familienunternehmen wie dem unserer Mandantin aus, welches neben der Gewerbesteuer auch Zweitwohnungssteuer und Pachteinnahmen für die Gemeinde generiert, sowie viele Gäste in die Stadt führt, welche wiederum die lokale Wirtschaft fördern.</p>	<p>Rhein wird im parallel zum Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrag so weit wie möglich Sorge dafür tragen, dass eine gewisse Zahl an Arbeitsplätzen geschaffen wird und der Betriebsitz und die Gewerbesteuer in der Stadt Neuenburg am Rhein verbleibt.</p> <p>Die Verkehrsverträglichkeit für den geplanten Geltungsbereich wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen. Insbesondere die Erschließung bis zur Bundesautobahn 5 ist ausreichend für den zusätzlichen Verkehr dimensioniert. Da der Zufahrtbereich für das Baugebiet auf die nordwestliche Ecke mit einer maximalen Breite von 20 m beschränkt ist, wird der neue Verkehr mindestens 320 m von der nördlichsten Grundstücksecke des Campingplatzes und mind. 620 m von der Grundstückseinfahrt des Campingplatzes entfernt sein.</p>
<p>C.3.7 Bedeutung des Platzes für die Stadt Neuenburg am Rhein</p> <p>Der Campingplatz hat eine große Bedeutung für den Tourismus in Neuenburg.</p> <p>Der Platz ist der größte Fremdenverkehrsbetrieb der Stadt und generiert rund 40 - 50% ihrer touristischen Übernachtungen (d.h. ohne Dauergäste) pro Jahr. Er ist vielfach ausgezeichnet (etwa 4 DTV-Sterne; 4,50 ADAC und ANWB-Sterne; 5 DCC und ECC-Sterne) und damit ein sehr renommiertes Unternehmen mit bislang sehr guten Wachstumsaussichten- und -erfolgen.</p> <p>Wie die IHK in einer Studie aus 2018 treffend ausdrückt, handelt es sich beim Tourismus um eine Querschnittsbranche, von der zahlreiche andere Wirtschaftszweige profitieren. So liegen die durchschnittliche jährliche Übernachtungszahlen des</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedeutung des Campingplatzes für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein ist unbestritten und wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.</p>

<p>Campingparks Gugel bei ca. 40.000 bis 50.000 touristischen Übernachtungen. Hinzu kommen rund 70.000 Übernachtungen durch Dauergäste, sodass der Campingplatz rund 120.000 Übernachtungen pro Jahr generiert. Laut IHK-Studie gibt ein Campinggast pro Tag ca. 50 € aus, so auch eine Studie des dwif aus 2020. Diese Zahlen dürften heute noch deutlich höher liegen. Bei den aktuellen Übernachtungszahlen generieren die Campinggäste somit kalkulierte jährliche Ausgaben im Stadtgebiet von ca. 6 Mio. €. Die große Bedeutung des Campingplatzes für den lokalen Einzelhandel, die Gastronomie und diverse Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist somit offensichtlich. Die Dauergäste zahlen zudem Zweitwohnungssteuer an die Stadt. Über die Pachtzahlungen, die Gewerbesteuer und die Zweitwohnungssteuer erhält die Stadt Neuenburg z.B. in diesem Jahr Einnahmen in Höhe von ca. 70.000 € unmittelbar über den Platz.</p> <p>Die Hochwertigkeit des Platzes kommt auch in der Förderung durch verschiedene Tourismusförderprogramme der KfW und der L- Bank zum Ausdruck. Auch die hohen Werbeausgaben des Platzes kommen der gesamten Stadt als Tourismusstandort und weiteren lokalen Handels- und Gewerbebetrieben zugute.</p> <p>Dass der Campingplatz auch zukünftig von großer Bedeutung für die Stadt und die lokale Wirtschaft sein wird, ergibt sich nicht nur aus den aktuellen Zahlen, sondern auch den Wachstumsaussichten, die der Campingbranche insgesamt prognostiziert werden. Die IHK spricht von einer Boombranche und laut dwif Studie ist der Bestand von Reisemobilen zwischen 2016 und 2021 um über 60% gestiegen. Um an diesem Wachstumstrend teilhaben zu können, sind erhebliche Investitionen in den Platz erforderlich, die nur durch entsprechende Übernachtungszahlen finanziert werden können. Sollte das geplante Vorhaben in seiner jetzigen Form umgesetzt werden, droht dem Campingbetrieb jedoch ein existenzbedrohender Rückgang von Übernachtungen - notwendige Zukunftsinvestitionen könnten dann nicht mehr finanziert werden und die Zukunft des Platzes wäre gefährdet.</p> <p>Es soll an dieser Stelle auch angemerkt werden, dass der Campingplatz durch sein nunmehr 60jähriges Bestehen auch fest</p>	
--	--

<p>mit der Stadt, ihren Bürgern und Betrieben verbunden ist. Zahlreiche Neuenburger und Bürger aus angrenzenden Gemeinden suchen den Platz seit 60 Jahren regelmäßig für Restaurantbesuche und Tagesausflüge auf und zehntausende nationale und internationale Campinggäste besuchen jedes Jahr die Stadt und die umliegenden Gemeinden, nutzen die lokalen gastronomischen Angebote, gehen im lokalen Einzelhandel einkaufen und bereichern damit die Stadt, ihre Einwohner und Betriebe nicht nur auf finanzielle, sondern auch auf persönliche und kulturelle Weise. Der Campingplatz ist jedem Neuenburger ein Begriff und gehört fest zum Bild der Stadt und identifiziert sich auch selbst mit der Stadt Neuenburg.</p>	
<p>C.3.8 Drohende Beeinträchtigungen und Nachteile</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in der vorgesehenen Form als Satzung beschlossen werden, drohen dem Betrieb des Campingplatzes unzumutbare Beeinträchtigungen und Nachteile.</p>	<p>Die Planung wurde in der Fassung der Offenlage zugunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers stark modifiziert, so dass aus Sicht der Stadt Neuenburg am Rhein ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen, Gewerbe und Campingplatz möglich ist.</p>
<p>C.3.8.1 Standorteignung</p> <p>Die <i>Erholungs- und Freizeitfunktionen</i> eines Campingplatzes vertragen sich offensichtlich nicht mit einem wenige Meter entfernten Industriegebiet und der dort geplanten massiven Bebauung in Richtung des Platzes. Dabei können nicht nur einzelne Immissionen isoliert betrachtet werden, es bedarf vielmehr einer Betrachtung der Auswirkungen in ihrer Gesamtheit auf den Campingplatz. Neben der Attraktivität der Umgebung insgesamt sind sowohl die Geräuschentwicklung eines Industriegebiets als auch optische Wahrnehmungen industrieller oder gewerblicher Nutzungen, Verkehrsbelastungen und vieles mehr zu berücksichtigen. Bei einer solchen Betrachtung ist ein einschneidender Rückgang an Übernachtungszahlen und ein großer Attraktivitätsverlust, insbesondere im nördlichen Teil des Geländes, unausweichlich. Der Fortbestand des Betriebs wäre schnell gefährdet; notwendige zukünftige Investitionen nicht mehr tragbar. Dabei ist nicht zuletzt zu berücksichtigen, dass die Betreiberin des Campingplatzes bereits außerordentliche Schäden und</p>	<p>Die Planungsabsichten haben sich in der Offenlagefassung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass auf die Festsetzungen von Eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten verzichtet wird und stattdessen nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.</p> <p>Zur Betrachtung der Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die den Bebauungsplanunterlagen in der Offenlage beigelegt wird. Im Schallgutachten vom 12.01.2023 wurde die Vorbelastung der bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Hierbei wurde ein pauschaler Ansatz gewählt. Die TA Lärm schreibt vor, dass die Richtwerte durch die bereits bestehenden Lärmimmissionen (Vorbelastung) zuzüglich der Lärmimmissionen des Vorhabens (Zusatzbelastung) eingehalten werden müssen. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm ist die Vorbelastung dann nicht zu betrachten, wenn die Immissionen der Zusatzbelastung so gering sind, dass sie als irrelevant eingestuft werden können. Dies ist der Fall, wenn der Immissionsrichtwert um 6 dB unterschritten wird. Eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts wurde sowohl bei Heranziehung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (Bebauungsplanebene) als auch innerhalb einer Machbarkeitsstudie berücksichtigt.</p>

<p>Nachteile in der Corona-Pandemie hinnehmen musste.</p> <p>Schon die Rodung und Aufschüttung des dem Platz gegenüberliegenden Geländes (16 ha) für die Firma Vitra hat zu erheblichen Nachteilen für den Betrieb geführt. Seit dieser Rodung ist der Autobahnverkehr deutlich stärker auf dem Gelände des Campingplatzes wahrnehmbar. Auch war der optische Eindruck der Umgebung zuvor deutlich höherwertiger. Die weiteren gewerblichen Ansiedlungen in der Umgebung, die Abholzung der früheren Waldfläche auf dem nun für Logistik vorgesehenen Areal und andere Entwicklungen haben die Platzqualität in der Vergangenheit ebenfalls bereits beeinträchtigt. Dies ist gerade noch verkraftbar. Würde nun das angedachte Industriegebiet mit der sehr hohen Riegelbebauung unmittelbar neben dem Platz zusätzlich realisiert, ist der Standort langfristig nicht aufrechtzuerhalten.</p> <p>Neben der völlig ungeeigneten Gesamtsituation sind die folgenden Einzelaspekte zu berücksichtigen:</p>	<p>Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs im Plangebiet sowie im öffentlichen Straßenraum aufgrund des Vorhabens wurde ebenfalls berücksichtigt und betrachtet (siehe hierzu Kapitel 4.2 im Schallgutachten vom 12.01.2023).</p> <p>Die Planung wurde auch hinsichtlich der optischen Wirkung des Gewerbegebiets zugunsten des Campingplatzes überarbeitet. Das Gewerbegebiet wurde auf der Südseite deutlich abgerückt und die Flächen zwischen Baugebiet und Campingplatz als Grünflächen gesichert. Nach den Festsetzungen beträgt der Abstand des Gewerbegebiets von der südlichen Grundstücksgrenze mindestens 30 m, zusammen mit dem angrenzenden öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergeben sich an der engsten Stelle sogar 36 m Abstand. In Richtung der Hans-Buck-Straße vergrößert sich dieser Abstand auf über 60 m. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind.</p> <p>Zudem wurde die maximale Gebäudehöhe von teilweise bis zu 20 m auf einheitlich 15 m reduziert.</p> <p>Um die optischen Auswirkungen weiter zu reduzieren, werden innerhalb des Plangebiets 57 klein- bis großkronige Einzelbäumen gepflanzt sowie eine Fassadenbegrünung auf mindestens 10 % der Gesamtfassadenfläche umgesetzt.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen der Planung mögliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich und in jedem Fall auf ein rechtlich zulässiges Maß reduziert. Durch die geänderte Planung werden sowohl optische Einwirkungen als auch andere nachteilige Umwelteinwirkungen abgeschirmt. Die Auswirkungen auf den Campingplatz werden im Rahmen der Abwägung vollumfänglich gewürdigt.</p>
<p>C.3.8.2 <u>Durch Baustelle verursachte Immissionen</u></p> <p>Welche Folgen eine Großbaustelle in unmittelbarer Nachbarschaft für den Betrieb unserer Mandantschaft hat, wurde etwa bei der früheren Rodung und Aufschüttung auf dem Vitra-Gelände deutlich. Im Jahr 2014 wurde dieses Gelände mit Kiesaufschüttungen aus dem „Integrierten Rheinprogramm“ großflächig eingeebnet und aufgeschüttet (mit Beginn der damaligen Sommer-Hauptsaison). Die Lärm- und Staubbelastung durch die zahlreichen Kieslaster führten dazu, dass die Außenflächen (z.B. Restaurantterrasse) nur noch sehr eingeschränkt nutzbar waren. Diese</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Planung werden mögliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich und in jedem Fall auf ein rechtlich zulässiges Maß reduziert. Dabei sind sowohl die zulässigen Lärmbeeinträchtigungen im Rahmen der Bauzeit durch Einhaltung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm wie auch die weiteren immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p>

<p>Lärm-, Sicht- und Schmutzbelästigung in 2014 führte zu einem Einbruch der touristischen Übernachtungszahlen im folgenden Jahr von etwa 10.000, d.h. ein Rückgang von rund 20%. Ein weiterer Einbruch dieses Ausmaßes, gerade jetzt nach zwei Pandemie Jahren, wäre nicht zu verkraften.</p>	
<p>C.3.8.3 <u>Zufahrtssituation</u></p> <p>Neben den Immissionen und den optischen Auswirkungen würde auch die Zufahrtssituation zum Campingplatz deutlich verschlechtert. Die zu erwartende Vielzahl von an- und abfahrenden LKWs würde die Anreise der Gäste erschweren, was nicht nur, wenn auch in besonderem Maße, für die Bauphase gelten würde.</p>	<p>Siehe Ziffer 3.8.4</p>
<p>C.3.8.4 <u>Zwischenergebnis</u></p> <p>Die Beeinträchtigungen des Campingplatzes durch die Zulassung industrieller (abgesehen von der geplanten Emissionskontingentierung nicht näher beschränkten) Anlagen mit den sich daraus ergebenden Immissionen, den optischen Beeinträchtigungen, den Störungen der Erholungsfunktion des Campingplatzes, den Nachteilen für die Zufahrtssituation und die Folgen des Baustellenverkehrs bedrohen die Existenz des Betriebes.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden bislang wohl noch gar nicht untersucht. Dies wäre aufgrund des deutlich zunehmenden An- und Abfahrtsverkehrs jedoch erforderlich, um die ausreichende Erschließung des Plangebiets und vor allem die Folgen für die Verkehrssituation am Betrieb unserer Mandatschaft beurteilen zu können.</p>	<p>Die Verkehrszählung im April 2022 in der Hans-Buck-Straße weist für den Abschnitt südlich der Rudolf-Diesel-Straße ein normalwerktägliches Verkehrsaufkommen von bis zu 2.400 Kfz/24h auf. Für das Prognosejahr 2035 steht 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>Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundstückszufahrt nur am nördlichen Rand des Plangebiets auf einer Breite von 20 m und damit maximal vom Campingplatz entfernt zulässig ist.</p>
<p>RECHTLICHE VORGABEN</p>	
<p>C.3.9 Trennungsgrundsatz; Abwägungsgebot</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht <i>abzuwägen</i>.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ist für den Gemeinderat selbstverständlich, dass er im Rahmen des Bebauungsplans alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägt.</p>

C.3.9.1 Vorgaben

Gesteuert wird diese planerische Abwägung zunächst durch die Abwägungsdi-
rektive des § 50 BImSchG (sog. „*Tren-
nungsgrundsatz*“). Danach sind bei raum-
bedeutsamen Planungen die für eine be-
stimmte Nutzung vorgesehenen Flächen
einander so zuzuordnen, dass schädliche
Umwelteinwirkungen soweit wie möglich
vermieden werden.

Dazu etwa BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 - 4
CN 2/06 -, juris Rn. 14 m.w.N.

Der Grundsatz der zweckmäßigen Zu-
ordnung von unverträglichen Nutzungen ist
ein *elementarer Grundsatz städtebauli-
cher Planung*. Daraus folgt, dass *Wohnge-
biete und sonstige Gebiete mit schutzwür-
digen Nutzungen* und die ihrem Wesen
nach umgebungsbelastenden Gewerbe-
und Industriegebiete grundsätzlich nicht
nebeneinanderliegen sollen.

Dazu bereits BVerwG, Urt. v. 05.07.1974 -
4 C 50.72, juris; z.B. auch OVG Nordrhein-
Westfalen, Urt. v. 05.10.1988 - 7a NE
38/87, juris Rn. 3.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB sind die
Belange der Wirtschaft zudem abwä-
gungserheblich. Zu diesen Belangen der
Wirtschaft zählen ihre unterschiedlichen
Bedürfnisse und Anforderungen an den je-
weiligen Standort und ihre verträgliche Zu-
ordnung zu anderen baulichen Nutzun-
gen.

Dazu zum Beispiel *Söfker/Runkel*, in:
EZBK, 143. EL August 2021, BauGB § 1
Rn. 157.

In die Abwägung einzustellen sind auch
die spezifischen Interessen eines vorhan-
denen Betriebs an der *Erhaltung seines
Bestands* sowie das Interesse an einer
möglichen Erweiterung oder Modernisie-
rungsmaßnahmen.

Dazu bereits BVerwG, Urt. v. 16.4.1971 -4
C 66.67, juris (LS); weitere Nachweise bei
Söfker/Runkel, a.a.O., Rn. 160ff.

Der Schutz privater Eigentümerinteressen
nach Art. 14 Abs. 1 GG und damit die von
den Festsetzungen des Bebauungsplans
gestaltete Nutzbarkeit von Grundstücken
gehört ebenfalls in hervorgehobener
Weise zu den geschützten abwägungser-
heblichen Belangen. Ebenfalls

Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen
Entwicklung wurden von der Stadt Neuenburg am
Rhein mit der Aufstellung des Flächennutzungs-
plans im Jahr 1998 dargestellt. Im Flächennutzungs-
plan ist sowohl die Sonderbaufläche für den Cam-
pingplatz als auch die gewerblichen Bauflächen
nördlich und östlich des Campingplatzes dargestellt.
Diese beabsichtigten Flächennutzungen wurden
also bereits im Rahmen der Aufstellung des Flä-
chennutzungsplans geprüft und abgewogen. Inso-
fern ist es folgerichtig, dass die Stadt die im FNP
dargestellten gewerblichen Bauflächen auch mittels
Bebauungsplänen entwickelt.

Dem Trennungsgebot wird in der zur Zeit laufenden
FNP-Änderung dadurch Rechnung getragen, dass
zwischen Campingplatz und gewerblicher Baufläche
ein mindestens 30 m breiter Grünstreifen als Puffer
eingehalten werden muss, welcher im Rahmen der
verbindlichen Bauleitplanung sogar noch deutlich
vergrößert wird. Siehe auch Ziffer C.3.8.1

Die Planung wurde in der Fassung der Offenlage zu-
gunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers
stark modifiziert, so dass aus Sicht der Stadt Neu-
enburg am Rhein ein verträgliches Nebeneinander
beider Nutzungen, Gewerbe und Campingplatz
möglich ist, so dass keine Existenzgefährdung des
Campingplatzes befürchtet werden muss.

<p>abwägungserheblich ist das Vorhandensein und die Entwicklungsmöglichkeiten eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs.</p> <p>VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 22.03.2018 - 5 S 1873/15, juris Rn. 58.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Abwägungsbelange sind nach § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die maßgeblichen Belange <i>zu ermitteln und zu bewerten</i>. Das notwendige Abwägungsmaterial umfasst dabei solche Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen. Unbeachtlich und damit nicht abwägungsrelevant sind geringwertige oder nicht schutzwürdige Belange und solche Positionen, auf deren Fortbestand kein schützenswertes Vertrauen besteht.</p> <p>VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 22.03.2018 - 5 S 1873/15, juris Rn. 56.</p> <p>Daher hat auch <i>ein außerhalb des Plangebiets gelegener Betrieb</i> einen Anspruch auf zutreffende Ermittlung und Bewertung seiner abwägungserheblichen Belange. Eine mögliche Verletzung des insoweit drittschützenden Abwägungsgebots verleiht einem solchen Betrieb die Antragsbefugnis für eine Normenkontrolle. Dafür muss es zumindest möglich erscheinen, dass die betrieblichen Belange nicht ordnungsgemäß abgewogen worden sind.</p> <p>Zum Beispiel VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.11.2018- 8 S 286/17, juris Rn. 54.</p>	<p>Insgesamt werden im Rahmen der Planung mögliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich und in jedem Fall auf ein rechtlich zulässiges Maß reduziert. Durch die geänderte Planung werden sowohl optische Einwirkungen als auch andere nachteilige Umwelteinwirkungen abgeschirmt. Die Auswirkungen auf den Campingplatz werden im Rahmen der Abwägung vollumfänglich gewürdigt.</p>
<p>C.3.9.2 <u>Anwendung</u></p> <p>Nach diesen Maßstäben wäre die Festsetzung des angedachten Industriegebiets mit massiven baulichen Anlagen unmittelbar neben dem Betrieb unserer Mandantschaft unzulässig.</p>	<p>Die Planungsabsicht hat sich dahingehend geändert, dass nun kein Industriegebiet, sondern ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Durch die Planung einer aus Grünflächen bestehenden Pufferzone werden die Auswirkungen des Gewerbegebietes abgeschirmt und dem Trennungsgebot Rechnung getragen. Nach der neueren Rechtsprechung sind im Rahmen des Trennungsgebotes auch Gewerbegebiete neben schutzbedürftigeren Gebieten möglich, sofern die Auswirkungen entsprechend begrenzt werden.</p>
<p>C.3.9.2.1 Betriebliche Belange</p> <p>Die dargestellten drohenden Nachteile für den Campingplatz werden in dem Planentwurf gar nicht oder vollkommen unzureichend abgehandelt.</p>	<p>Die vorliegende Planung wurde zugunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers stark modifiziert, so dass ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen Gewerbe und Campingplatz möglich</p>

	<p>ist. Die Auswirkungen auf den Campingplatz werden im Rahmen der Abwägung vollumfänglich gewürdigt.</p>
<p>C.3.9.2.2 Unzulässige Beschränkung auf Lärmkontingentierung</p> <p>Soweit in der Planung der Campingplatz überhaupt berücksichtigt wird, beschränken sich die Aussagen auf eine angebliche Bewältigung des Lärmkonflikts durch die angedachte Kontingentierung.</p> <p>Die <i>generelle Unverträglichkeit</i> der beiden Nutzungen in einem so geringen Abstand aufgrund der spezifischen Funktion wird in der Planung völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Zudem ist unabhängig von der Immissionssituation und den anzusetzenden Werten aus unserer Sicht offensichtlich, dass die unmittelbar neben dem Campingplatz vorgesehene Werkshalle nicht vereinbar mit den dortigen Nutzungen ist. Ein Bauwerk in dieser Größe mit seiner <i>massiven optischen Wirkung</i>, den Sichtbeziehungen zwischen den dortigen Räumen zum Campingplatz, den insbesondere nachts von der Werkshalle verursachten Lichtimmissionen und anderen Auswirkungen beeinträchtigt zweifellos die bestimmungsgemäße Nutzbarkeit des Campingplatzes in starkem Maße. Welcher Camper möchte auf ein 20 m hohes Bürogebäude blicken und sich von den Büromitarbeitern in seinen Wohnwagen schauen lassen? Dabei würde es sich um das höchste Bürogebäude im Industriegebiet mit erheblichen Beeinträchtigungen der funktionsgerechten Nutzung des Campingplatzes vor allem im nördlichen Bereich handeln. Welche optische Wirkung dieses Gebäudes hätte, kann in der nachfolgenden Visualisierung zumindest ansatzweise erkannt werden:</p> 	<p>Es wurde weitergehend geprüft, ob eine Kontingentierung für das geplante Gebiet der richtige und notwendige Ansatz für die Wahrung der immissionschutzrechtlichen Belange des Campingplatzes ist.</p> <p>Die Überprüfung führte zum Ergebnis, dass aufgrund des Verzichts auf die Festsetzung eines Industriegebiets (GI), das deutliche Abrücken des Baugebiets von der südlichen Plangebietsgrenze und dem Ausschluss von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden innerhalb des Gewerbegebiets auf eine Lärmkontingentierung verzichtet werden kann und Berücksichtigung der die Belange des Immissionsschutzes auf andere Weise sichergestellt werden.</p> <p>Im Schallgutachten vom 12.01.2023 werden Lösungen eines möglichen Konflikts zwischen Campingplatz und geplantem Gewerbegebiet sowohl auf Grundlage der ermittelten maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel (S. Kapitel 4.1 im Schallgutachten) als auch anhand einer Machbarkeitsuntersuchung (s. Kapitel 5 im Schallgutachten) dargestellt.</p> <p>Neben der Bewältigung der Immissionskonflikte werden im Rahmen des Planverfahrens auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild berücksichtigt. Insoweit wird geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um mögliche Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Sowohl die Wirkungen von Sichtbeziehungen als auch der Gebäudewirkung werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>

<p>Dieses Bauwerk kann nicht allein damit gerechtfertigt werden, dass es die - durch die Planung überhaupt erst neu zugelassenen - Emissionen der Industriefläche abschirmt. Vielmehr müsste aufgrund des weiter bestehenden Konfliktpotentials nach alternativen Lösungen gesucht werden, die einen Schutz des Campingplatzes ohne ein solches vollkommen überdimensioniertes Bauwerk gewährleisten. Dies erfordert die <i>Prüfung eines alternativen Standorts</i> für die Industriefläche, aber auch die <i>Prüfung alternativer Vorhaben</i> auf der unmittelbar angrenzenden Fläche, ohne dass der Campingplatz existenziell bedroht würde. All dies ist bislang offensichtlich in keiner Weise erfolgt.</p>	<p>Aufgrund der Überplanung wurde die zulässige Gebäudehöhe von 20 m auf 15 m reduziert, das Gewerbegebiet deutlich vom Campingplatz abgerückt und festgesetzt, dass keine öffenbaren und nicht öffenbaren (z.B. Festverglasungen, Glasbausteine) Außenbauteile (Tore, Fenster, Lichtbänder) in Richtung Campingplatz zulässig sind, so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind. Das angedachte Bürogebäude an der Südseite des Plangebiets ist daher nicht länger Gegenstand der Projektplanung.</p> <p>Alternativen wurden geprüft und das Ergebnis in der Begründung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens dargelegt. Bei einer Betrachtung von Standortalternativen wird deutlich, dass Flächenalternativen von der Größe der Gesamtentwicklung 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.</p>
<p>C.3.9.2.3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</p> <p>Die Stadt hat die Nachteile für den Campingplatz (abgesehen von der Lärmsituation) weder ermittelt noch inhaltlich abgewogen. In der Begründung des Planes finden sich lediglich kurze Hinweise auf den Campingplatz, ohne dass die drohenden Nachteile für den Betrieb nur ansatzweise erfasst würden. Es handelt sich somit um die völlig <i>einseitige Bevorzugung</i> der Entwicklung industrieller Flächen und Schaffung von Arbeitsplätzen, ohne die Belange der Umgebung und vor allem des Betriebs, seiner Gäste und der vorhandenen - und die durch die Industrieansiedlung bedrohten -Arbeitsplätzen unserer Mandatschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Begründung (S. 12) soll der Abstand von ca. 50 m zwischen GI-Fläche und Campingplatz den Platz „als schutzbedürftige Nutzung ... berücksichtigen“. Mit Blick auf die Belastungen für den Campingplatz ist die räumliche Trennung jedoch wesentlich geringer und planerisch nur durch die vermeintliche „Lösung“ entstanden, den zum Campingplatz liegenden Teil der einen Logistikhalle als GEE-Fläche auszuweisen. Tatsächlich beseitigt die geringe räumliche Trennung, gleich ob 10 m oder 50 m, keinen der dargestellten Nachteile für den Campingplatz.</p>	<p>Bei dem Entwurf des Bebauungsplans für die frühzeitige Beteiligung handelt es sich um einen Vorentwurf mit einer noch nicht verfestigten Planung. Es ist durchaus üblich, dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens das Abwägungsmaterial ergänzt und der Stand der Planung entsprechend angepasst wird.</p> <p>Es wurden umfangreiche Fachgutachten erarbeitet (Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsuntersuchung, Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Gutachten) deren Ergebnisse in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans Eingang fanden.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen der Planung mögliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich und in jedem Fall auf ein rechtlich zulässiges Maß reduziert. Durch die geänderte Planung werden sowohl optische Einwirkungen als auch andere nachteilige Umwelteinwirkungen abgeschirmt. Die Auswirkungen auf den Campingplatz werden im Rahmen der Abwägung vollumfänglich gewürdigt.</p> <p>Dabei ist zur berücksichtigen, dass der Campingplatz bereits durch die südliche Erweiterung des Industriegebietes auf der Westseite des Campingplatzes vorbelastet ist. Die dortigen Lärmquellen liegen teilweise nur 15 m vom Campingplatz entfernt. Trotz dieser Situation erweist sich der Campingplatz weiterhin als attraktiv und durchaus wettbewerbsfähig. Es ist daher keineswegs zwingend, dass die nördlich gelegene Erweiterung der gewerblichen Nutzung</p>

<p>Die <i>zeitliche Reihenfolge</i> der Ansiedlungen, die <i>konkrete Entwicklung</i> des Platzes und die mit der Stadt geschlossenen Verträge sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen: Der Campingplatz wurde bereits 1962 gegründet und nach und nach erweitert. Unsere Mandantin hat den Betrieb über Jahrzehnte hinweg aufgebaut in Abstimmung mit den Zielen und Aussagen der Stadt und sogar auf der Grundlage konkreter vertraglicher Vereinbarungen. Daraus folgt ein <i>schutzwürdiges Vertrauen</i> auf den Fortbestand des Campingplatzes, das durch die Zulassung eines großen Industriebetriebs in unmittelbarer Nachbarschaft verletzt würde. Die Gewerbe- und Industrienutzungen sollen nun weiter an den Platz herangerückt werden, nicht umgekehrt. Nach einer jahrzehntelangen und einvernehmlichen Entwicklung der Fläche des Campingplatzes kann der Betrieb jedoch nicht ohne weiteres aufgrund einer Neuplanung auf den Umgebungsflächen massiv in seinem Bestand und den Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt werden.</p> <p>Auch den mit der Stadt geschlossenen Erbbau- und Pachtverträgen liegt die Zweckbestimmung der Flächen als Campinganlage zugrunde. Noch 2012 wurde ein entsprechender neuer Pachtvertrag geschlossen. Daher hat sich die Stadt besonders für den Bestand des Campingbetriebs einzusetzen und von diesem Schaden abzuwenden.</p> <p>Ein sinnvolles und verträgliches Miteinander des seit langem bestehenden Campingplatzes und der Umgebungsnutzungen setzt eine Freihaltung oder baulich untergeordnete Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen voraus. Das Heranrücken einer erheblich emittierenden Nutzung einschließlich massiver baulicher Anlagen verstößt gegen den Grundsatz der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen.</p>	<p>sich nachteiliger auf den Betrieb auswirkt als die bestehende Situation.</p> <p>Wie jeder Grundstückseigentümer steht auch dem Campingplatz nicht das Recht zu, dass seine Umgebung nicht verändert wird. Veränderungen, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vorgenommen werden, führen zwar ggf. zu Anpassungen. Die damit verbundenen Auswirkungen sind jedoch als verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Art. 14 GG hinzunehmen.</p>
<p>C.3.9.3 <u>Hilfsweise</u></p> <p>Wenn die Stadt an dieser unzulässigen Planung festhalten wollte, was die Betreiberin nicht akzeptieren wird, müsste sie zwingend zumindest Bestimmungen zur Gestaltung und Organisation der jetzigen Planung festsetzen, welche die schwerwiegenden Nachteile für die Betreiberin ausschließen. Dabei ist eine Vielzahl von</p>	<p>Die Planung wurde für die Offenlage überarbeitet und die notwendigen Festsetzungen und Vereinbarungen getroffen, damit die Planung die gesetzlichen Vorgaben für die Vereinbarkeit mit dem Campingplatz einhält. Beschränkungen von Lärm- und Lichtemissionen sind Bestandteil dieser Belange.</p>

<p>Aspekten zu berücksichtigen, welche sich die Betreiberin vorbehält im weiteren Verfahren vorzutragen. Nur beispielhaft und ohne abschließenden Charakter wird auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Zwingend ist eine größere Pufferzone zwischen den geplanten Gebäuden und dem Campingplatz vorzusehen, um die Nachteile zumindest zu vermindern. Dies wäre evtl. möglich etwa durch andere Anordnung der bislang im Nordosten des Plangebiets vorgesehenen Grünzone, die zwischen das (dann weiter nach Norden zu verschiebende) GEe und den Campingplatz gelegt werden könnte.</p> <p>Ein <i>nächtlicher</i> Betrieb und Lichtemissionen in Richtung des Campingplatzes sind auszuschließen.</p> <p>Weitere Einschränkungen der möglichen Nutzungen sind vorzusehen. Dies gilt vor allem für die <i>Art der zulässigen Nutzungen</i> (dazu sogleich unter 2.), aber auch für den <i>Ausschluss</i> der Lagerung von Chemikalien oder anderen potentiell gesundheitsgefährdenden und geruchsemitierenden Stoffen.</p>	<p>Die Anregung einer größeren Pufferzone wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planung wurde hinsichtlich Wirkung des Gewerbegebiets zugunsten des Campingplatzes überarbeitet. Das Gewerbegebiet wurde auf der Südseite deutlich abgerückt und die Flächen zwischen Baugelände und Campingplatz als Grünflächen gesichert. Nach den Festsetzungen beträgt der Abstand des Gewerbegebiets von der südlichen Grundstücksgrenze mindestens 30 m, zusammen mit dem angrenzenden öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergeben sich an der engsten Stelle sogar 36 m Abstand. In Richtung der Hans-Buck-Straße vergrößert sich dieser Abstand auf über 60 m. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind.</p> <p>Ein nächtlicher Betrieb muss nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Das schalltechnische Gutachten zeigt zwar nächtliche Einschränkungen des Gewerbebetriebs in Richtung Campingplatz notwendig sein können, zeigt aber gleichzeitig auch eine Reihe von Lösungsmöglichkeiten auf, wie dies bewerkstelligt werden kann. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erbringen.</p> <p>Die Lichtimmissionen sind bereits durch Festsetzungen zum Artenschutz reduziert. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass keine offenbare Außenbauteile wie Tore, Fenster, Lichtbänder etc. in Richtung Campingplatz zulässig sind.</p> <p>Zu Nutzungseinschränkungen siehe nachfolgende Ziffer C.3.10</p>
<p>C.3.10 Fehlende Beschränkung möglicher Vorhaben</p> <p>Abgesehen von der Emissionskontingentierung sind auf der Fläche des künftigen Industriegebiets <i>fast keine Vorgaben für die Art der zulässigen Betriebe</i></p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Nutzungseinschränkungen erfolgen bereits dadurch, dass auf die Ausweisung eines Industriegebiets verzichtet und nur noch ein Gewerbegebiet</p>

<p>vorgesehen. Damit könnten dort alle industriellen Anlagen zugelassen werden, solange sie nur die vorgesehenen Kontingente einhalten. Da diese Kontingente nur in Richtung des Campingplatzes gelten und die riesige Werkshalle abschirmend wirken soll, dürften im Ergebnis alle denkbaren industriellen und gewerblichen Anlagen dort angesiedelt werden können (ausgenommen lediglich die nach Ziff. 1.1.8.-1.1.13 textliche Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungen). Zulässig wären daher nach § 9 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, und zwar vorwiegend solche, die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten (einschließlich Gewerbegebieten) unzulässig sind.</p> <p>Eine solche <i>allgemeine Festsetzung der am meisten störenden Gebietskategorie</i> wäre weder gerechtfertigt noch würde sie dem Willen des Gemeinderates entsprechen, der das Planungsrecht für eine bereits näher definierte Anlage schaffen möchte, aber wohl kaum eine nahezu allen industriellen Nutzungen offenstehende Fläche. Nach dem vorliegenden Entwurf wären zulässig auch z.B.</p> <ul style="list-style-type: none">• Abfallbehandlungsanlagen,• Anlagen zum Bauschuttrecycling auch mit mobilen Brechern,• Gießereien,• metallverarbeitende Betriebe,• Chemiebetriebe,• gewerbliche Tierhaltungsanlagen,• <p>Diese Beispiele sind selbstverständlich nicht abschließend, da nach § 9 BauNVO alle Gewerbebetriebe zulässig sind, und zwar vorwiegend solche, die aufgrund ihres Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind. Mit der allgemeinen Festsetzung eines Industriegebiets steht es nicht in Einklang, wenn die Begründung schon Aussagen zur inneren Erschließung des Gebiets, dem Anfahren bestimmter Hallentore und der Lage der Ein- und Ausfahrten macht (S. 10f.), ohne dass der Bebauungsplan sich auf einen bestimmten Betrieb beziehen soll oder die angesprochenen Punkte verbindlich festgelegt werden. Der Planentwurf sieht ein allgemeines Industriegebiet oder nähere Beschränkungen zur Art der Betriebe oder den oben genannten Punkten vor. In der Begründung (S. 11) werden dagegen</p>	<p>festgesetzt wird. Weitere Nutzungseinschränkungen beziehen sich auf Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, sog. Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten, Sexshops und bordellartige Betriebe.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird kein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, sondern ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit geht bereits eine deutliche Nutzungseinschränkung einher, so dass die beispielhaft aufgeführten Industriebetriebe und auch sonstige Betriebe die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten (einschließlich Gewerbegebieten) unzulässig sind nicht mehr angesiedelt werden können.</p>
---	---

<p>konkrete „Units“ und Büro- und Lagerflächen vorgesehen, die jedoch nur eine Möglichkeit von vielen darstellen, wie der Bebauungsplan umgesetzt werden könnte. Auf S. 12 des Begründungsentwurfs werden sogar die Anzahl und Ausrichtung der Verladebereiche, die Zahl der Tore zur Be- und Entladung und Untergliederungen der künftigen Fassade dargestellt. Auch die an verschiedenen Stellen des Planes genannte Abschirmung durch ein hohes Bürogebäude in Richtung Campingplatz vgl. etwa Begründungsentwurf S. 12: „ein ca. 29.000 m² großer Baukörper mit einer Attikahöhe von ca. 14,50 m...“ wird an keiner Stelle des Planes verbindlich vorgegeben. Falls diese Abschirmung zwingender Bestandteil der Planung und des Schallschutzkonzeptes sein soll, bedürfte die Errichtung einer verbindlichen Absicherung.</p> <p>Wenn die Stadt das Planungsrecht für einen bestimmten Betrieb oder eine bestimmte Anlagenart schaffen und die Abwägung entsprechend beschränken will, muss der Bebauungsplan - etwa im Sinne eines vorhabenbezogenen Planes nach § 12 BauGB - <i>inhaltlich näher konkretisiert</i> werden. Andernfalls stellt die gleichzeitige Berufung sowohl auf den Angebotscharakter des Bebauungsplans als auch auf dessen Projektbezug einen <i>konzeptionellen Widerspruch</i> in der Planung und damit einen Abwägungsfehler dar.</p> <p>Vgl. z.B. OVG RP, Urt. v. 13.02.2019 - 8 C 11387/18, juris Rn. 38ff.</p> <p>Noch einmal: Die vorliegende Begründung und weitere Aussagen suggerieren ein bestimmtes anzusiedelndes Vorhaben, obwohl der Bebauungsplan mit einem Industriegebiet eine nicht abschließend bestimmbare Vielzahl industrieller Nutzungen zulassen würde.</p> <p>Wenn eine Ansiedlung des konkret angelegten Vorhabens in keiner Weise abgesichert ist, fehlt es auch an einer städtebaulichen Rechtfertigung, in dem GEE nur ganz bestimmte Nutzungen zuzulassen, um „ein sechsgeschossiges Bürogebäude gezielt zum Lärmschutz zwischen den geplanten Laderampen der Betriebshallen im Norden und dem Campingplatz im Süden“ sicherzustellen (Begründungsentwurf S. 13). Würde das GI nämlich auf andere Art ausgenutzt, was nach dem Vorstehenden</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planungsabsichten haben sich dahingehend geändert, dass auf die Festsetzungen von Eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten verzichtet wird und stattdessen nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.</p> <p>Es handelt sich nach wie vor um eine Angebotsplanung. Die parallel weiterbearbeitete Objektplanung sollte lediglich eine mögliche Bebauung aufzeigen, ohne diese verbindlich festzulegen. Da weder die Gebäudeplanung noch die zukünftigen Gewerbebetriebe bekannt sind, ist auch die Aufstellung eines</p>
--	--

<p>ohne weiteres zulässig wäre, entfielen die städtebauliche Rechtfertigung dieser Vorgabe. Es ist ein eindeutiger konzeptioneller Widerspruch, ein bestimmtes Gebäude mit notwendigen Höhenmaßen und Nutzungen vorzusehen, planerisch aber lediglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Vielzahl möglicher Nutzungen zuzulassen.</p> <p>Wenn die Stadt tatsächlich alle Industriebetriebe zulassen will, dürften sich auch die <i>gutachterlichen Untersuchungen</i> nicht auf einen bestimmten Betrieb beschränken. Zudem müsste eine solche Planung sowohl gegenüber der Öffentlichkeit als auch im Gemeinderat ausdrücklich offengelegt werden. Es entspricht in keiner Weise der notwendigen Öffentlichkeit von Gemeinderatssitzungen und -beschlüssen, wenn Grundlage für die planerische Entscheidung des Gemeinderats wohl die Vorstellung eines Nutzungskonzepts in <i>nichtöffentlicher</i> Sitzung war. All dies beschränkt die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeit und den Abwägungsvorgang, was nicht Grundlage einer rechtmäßigen städtebaulichen Planung sein kann.</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich.</p> <p>Die gutachterlichen Untersuchungen werden nicht auf einen bestimmten Betrieb beschränkt, sondern beziehen sich auf den Angebotsbebauungsplan.</p> <p>Grundlage der planerischen Entscheidung ist daher nach wie vor der Angebotsbebauungsplan.</p> <p>Da Rechtspläne jedoch sehr abstrakt sind, ist es dennoch hilfreich für die Diskussion die Machbarkeit eines konkreten Projekts und dessen Auswirkungen beispielhaft aufzuzeigen.</p>
<p>C.3.11 Schutzniveau</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung und der dort entwickelten Kontingentierung wird das <i>Schutzniveau</i> für den Betrieb unserer Mandantschaft fälschlicherweise entsprechend eines Mischgebiets angesetzt. Richtig ist aufgrund des bestehenden Bebauungsplans, des bestehenden Erbbaurechtsvertrages und der damit einhergehenden Nutzung die Einordnung des Campingbetriebs als Reines Wohngebiet oder zumindest Allgemeines Wohngebiet, mit allen daraus folgenden Konsequenzen für eine ordnungsgemäße Planung (siehe sogleich).</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei Campingplätzen handelt es sich, ähnlich wie bei Ferienwohnungen um gewerbliche Nutzungen. Zwar haben diese einen Erholungscharakter. Aufgrund der fehlenden Dauerhaftigkeit im Aufenthalt sind diese Nutzungen jedoch nicht so schutzwürdig wie Wohnnutzungen. Hinzu kommt, dass der Campingplatz eine typische Nutzung im Außenbereich darstellt. Angrenzend an den Außenbereich sind schutzbedürftige Nutzungen weniger schützenswert und können regelmäßig nur den Schutzanspruch eines Mischgebietes in Anspruch nehmen. (vgl. z.B. OVG Münster, 20.12.2018, 8 A 2971/17 – juris, Rn. 158ff). In derartigen Fällen sind die Grundsätze der Gemengelage nach Ziffer 6.7. TA Lärm entsprechen anzuwenden.</p>
<p>C.3.11.1 <u>DIN 18005</u></p> <p>Die sich aus dem <i>Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</i> ergebenden Orientierungswerte führen „Campingplatzgebiete“ ausdrücklich neben allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten mit denselben Orientierungswerten auf. Selbst wenn diese Regelung keine absolute Verbindlichkeit hat, ist nach ganz herrschender Rechtsprechung jedenfalls</p>	<p>Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat anerkannt, dass die Orientierungswerte der DIN18005 im Rahmen der Abwägung überschritten werden können. Sie sind daher keineswegs zwingend. Das Bundesverwaltungsgericht hat Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) anerkannt. Diese Überschreitungen sind den in der Stellungnahme aufgezeigten Gründen der Planung und den möglichen Minderungsmaßnahmen gegenüberzustellen.</p>

<p>als <i>Orientierungshilfe</i> der städtebaulichen Planung zugrunde zu legen.</p> <p>BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990- 4 N 6/88, juris Rn. 19, 27ff. (zusammenfassend ebda. Rn. 29: „Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein,“); vgl. zudem BVerwG, Ur. v. 22.03.2007 - 4 CN 2/06, juris Rn. 15.</p> <p>Es ist kein Grund erkennbar, diese allgemein anerkannte Orientierungshilfe vorliegend auszublenden und von vornherein deutlich höhere Richtwerte anzusetzen.</p> <p>Dabei ist auch zu beachten, dass die Platzbesucher nicht nur sehr kurzzeitig vor Ort sind, sondern zum Teil auch eine durchgängige Urlaubsnutzung des Platzes über längere Zeiträume stattfindet. Dies entspricht auch dem von der Stadt selbst erlassenen Bebauungsplan „Campingplatz Oberer Wald“ vom 12.09.1980 mit Änderungen vom 11.04.1985. Dieser setzt ein der Erholung dienendes Sondergebiet fest und für die besonders betroffenen Flächen des Platzes vor allem Flächen für Dauercamper. Der Plan selbst zielt also nicht nur auf sehr kurzfristige Besuche ab, sondern auch auf mittel- und längerfristige Nutzungen. Dies ist am ehesten sogar Wochenend- und Ferienhausgebieten vergleichbar, für nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 noch strengere Werte (entsprechend einem Reinen Wohngebiet) vorgegeben werden. So gestattet der Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt auch explizit die Errichtung von Ferien- und Wochenendhäusern.</p> <p>Der Campingplatz hat keine Möglichkeit, die Beeinträchtigungen durch eine andere Anordnung der Nutzungen oder sonstige Umorganisationen zu vermindern. Der Platz ist in jahrzehntelanger Entwicklung so gewachsen, dass sich die schutzbedürftigen Flächen auch in unmittelbarer Nähe zu dem jetzt geplanten Baugebiet</p>	<p>Ferner gelten die Orientierungswerte der DIN18005 für die Beurteilung der Eignung des Plangebietes, und nicht für den Ausgleich nachbarlicher Belange. Der Ansatz der Orientierungswerte für das nachbarliche Verhältnis ist daher bereits ungeeignet. Der Ausgleich der nachbarlichen Belange erfolgt über die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere der TA Lärm.</p> <p>Durch (u.a.) die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, die Berücksichtigung des Spitzenpegels, der Ton- und Impulshaltigkeit etc. liegen die Anforderungen der TA Lärm auch über denen der DIN 18005. Sie stellt damit die „strengere“ Berechnungsgrundlage dar.</p>
---	---

<p>befinden und nicht anders angeordnet oder geschützt werden können.</p>	
<p>C.3.11.2 TA Lärm</p> <p>Dass sich in der <i>TA Lärm</i> keine ausdrücklichen Aussagen zu Campingplätzen finden, ändert an dem einzuhaltenden Schutzniveau nichts.</p> <p>Zum einen sind die Vorgaben der TA Lärm <i>zusätzlich</i> auf Genehmigungsebene einzuhalten, für <i>die planerische Abwägung</i> ist im Ausgangspunkt aber die DIN 18005 maßgeblich. Selbst wenn ein Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig wäre, bedeutet dies nicht, dass im Rahmen der planerischen Abwägung einfach die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) außer Acht gelassen werden kann.</p> <p>Zum anderen soll für Campingplatzgebiete auch nach der TA Lärm eine Einzelfallbeurteilung erfolgen, die auch hier oftmals zu einer Bewertung entsprechend einem WA führt.</p> <p>So z.B. <i>Feldhaus/Tege</i>der, TA Lärm, Sonderdruck aus Feldhaus, BImSchT-Kommentar, TA Lärm Nr. 6.6. Rn. 49: Dauercampingplatz entsprechend einer Ferienhaussiedlung und damit entsprechend WA.</p> <p>Entsprechend diesen Ausgangsbedingungen werden in der Praxis auf Planungsebene für Campingplätze Orientierungswerte wie für Wohngebiete zugrunde gelegt.</p> <p>Vgl. z.B. https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/15297_20_0/B19_3_4_Begrue ndung_A1_Schallprognose.pdf, S. 13.</p>	<p>Campingplätze sind von ihrer Schutzwürdigkeit vor Immissionen ähnlich zu behandeln wie Ferienhausgebiete. Denn in beiden Fällen werden die Anlagen zum Zweck der vorübergehenden Erholung aufgesucht. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Daran ändert nichts, dass in dem im Bebauungsplan des Campingplatzes festgesetzten Sondergebiet zwischen den einzelnen Campingvarianten (Tagescamper, Dauercamper, Mobilheime) unterschieden wird. Denn keinesfalls wird damit ein mehr als vorübergehender, wenn auch wiederkehrender Aufenthalt zugelassen. Die interne Gliederung erfolgt somit allenfalls zu dem Zweck, durch die dauerhaft aufgestellten Anlagen für Dauercamper oder Mobilheime die weniger immissionsgeschützten Zeltplätze für Tagescamper abzuschirmen. Dass die Flächen für Dauercamper zum Teil nördlich an die nun geplanten gewerblichen Nutzungen angrenzen, begründet daher anhand der Zweckbestimmung kein erhöhtes Schutzniveau. Dementsprechend werden derartige Gebiete nicht den Wohngebieten in ihrer Schutzwürdigkeit gleichgestellt.</p> <p>Ferienwohnungen sind nach § 13a BauNVO als gewerbliche Nutzung einzuordnen. Der Verordnungsgeber hat ihnen nicht den Rang einer Wohnnutzung zuerkannt. Insofern ist nach der gesetzgeberischen Wertung der Schutzstandard eines Mischgebietes für ein Ferienhausgebiet oder einen Campingplatz ausreichend, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse herzustellen. Die Annahme von Grenzwerten für Wohngebiete ist keineswegs zwingend oder gar verpflichtend.</p>
<p>C.3.11.3 Folgerungen</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung führt selbst aus, dass die angenommene Schutzbedürftigkeit des Campingplatzgebietes als MI „noch abzustimmen“ sei (Entwurf vom 04.03.2022, S. 8 Fn. 6). Da dies von entscheidender Bedeutung für die Höhe der dem Plangebiet zugestandenen Emissionskontingente ist, bedarf es zwingend einer nochmaligen Prüfung und unseres Erachtens Anpassung des zu gewährleistenden Schutzniveaus - ungeachtet der dargestellten Fehlerhaftigkeit des Gesamtkonzeptes.</p>	<p>Eine Überprüfung hat stattgefunden, mit dem Ergebnis, das an der Einstufung festgehalten wird. Auf die oben genannten Ausführungen unter Ziffer 3.11 bis 3.11.2 wird verwiesen.</p>

ZUSAMMENFASSUNG	
<p>C.3.12 Zusammenfassend ist damit festzuhalten:</p> <p>Die Planung würde zu großen, nicht hinnehmbaren Nachteilen für den Betrieb des Campingplatzes, insbesondere im nördlichen Teil, führen. Die zu erwartenden Übernachtungs- und Umsatzrückgänge können die Existenz des Platzes gefährden.</p> <p>Für die nahe und mittelfristige Zukunft sind bislang erhebliche weitere Investitionen in den Platz geplant. Der Platz soll weiterentwickelt und auch in der nächsten Generation fortgeführt werden. Ob dies noch möglich ist, wird durch die Planung der Stadt grundlegend in Frage gestellt. Ohne weitere Investitionen ist der Fortbestand des Platzes jedoch in naher Zukunft gefährdet. Tourismus und gerade auch Camping sind Wachstumsbranchen. Konkurrierende Betriebe wie zum Beispiel im Münstertal stehen vor erheblichen Vergrößerungen und Erweiterungen. Bei Errichtung eines Industrie-/Gewerbegebiets mit bis zu 20 m hohen und 29.000 m² großen Baukörpern unmittelbar neben dem bestehenden Platz ist die Gefährdung der Konkurrenzfähigkeit des Betriebs offensichtlich.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der zeitlichen Reihenfolge der Ansiedlungen und der Entwicklung des Platzes in Abstimmung mit der Stadt wäre die Festsetzung eines - noch dazu weitgehend unbeschränkten - Industriegebiets abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Obwohl die Stadt offensichtlich ein konkretes Vorhaben ansiedeln möchte, soll ein (abgesehen von der Emissionskontingentierung) nahezu unbeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden. Dafür bedürfte es einer anderen städtebaulichen Begründung und weitergehender Untersuchungen.</p> <p>Auch wird das Schutzniveau des Platzes zu Unrecht entsprechend eines Mischgebiets angenommen. Richtigerweise ist von dem Schutzniveau eines Reinen oder zumindest Allgemeinen Wohngebiets auszugehen.</p> <p>Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass die Stadt die Entwicklung des Platzes mit den daraus folgenden Investitionen der Betreiberin nicht nur geduldet, sondern sogar als</p>	<p>Gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung wurden die notwendigen Fachgutachten erarbeitet und das Abwägungsmaterial vervollständigt.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen der Planung mögliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich und in jedem Fall auf ein rechtlich zulässiges Maß reduziert. Durch die geänderte Planung werden sowohl optische Einwirkungen als auch andere nachteilige Umwelteinwirkungen abgeschirmt. Die Auswirkungen auf den Campingplatz werden im Rahmen der Abwägung vollumfänglich gewürdigt.</p> <p>In der Offenlagefassung des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen zugunsten des Campingplatzes vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebiet. Stattdessen wird nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt. • Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 20 m auf 15 m • Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs nur im Norden des Plangebiets. • Deutliches Abrücken des Baugebiets auf der Südseite. Einhaltung eines mindestens 30 m Abstandes von der südlichen Grundstücksgrenze, zusammen mit dem öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergibt sich ein Mindestabstand von mindestens 36 m, der sich in Richtung Hans-Buck-Straße auf über 60 m verbreitert. Stellenweise ergeben sich noch größere Abstände dadurch, dass im Bebauungsplan „Campingplatz, Oberer Wald“ an der nördlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit wechselnden Tiefen von ca. 3 bis 20 m festgesetzt sind. • Sicherung der Abstandsflächen als Grünfläche für den Artenschutz, so dass im Abstandsbereich auch keinen gewerblichen Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig sind. • Verkleinerung der Baugebietsfläche von 5,1 auf 4,7 ha zugunsten der Grünflächen. • Verbot von Gebäudeöffnungen in Richtung Süden, so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind. <p>Die Bedeutung des Campingplatzes für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein ist unbestritten und wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen wurden</p>

<p>Vertragspartnerin aktiv gefördert hat. Die Stadt ist als Vertragspartnerin nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehalten, alles zu tun und zu unterlassen, was ihrem Vertragspartner, also meiner Mandantin, zum Schaden gereichen kann. Vorläufig dahingestellt lassen wir, ob die Stadt durch die fehlende Information der Betreiberin über die angedachte unverträgliche Entwicklung der Umgebungsgrundstücke vertragliche Nebenpflichten aus den Erbpacht- oder Pachtverträgen verletzt hat.</p> <p>Im Vertrauen auf die Bereitschaft der Stadt für einen fairen Interessenausgleich und eine weiterhin positive Entwicklung des Campingplatzes steht unsere Mandantschaft gerne für Gespräche zur Verfügung. In diesem Zuge halten wir es für zweckmäßig, wenn der Betreiberin die Möglichkeit gegeben wird, die Folgen der städtischen Planung für die Betreiberin selbst im Gemeinderat zu schildern, um eine belastbare Willensbildung des Gremiums abzusichern.</p> <p>Des Weiteren beantragen wir eine Übersendung des mit dem Vorhabenträger wohl bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrags. Zum einen können die dort getroffenen Absprachen Bedeutung für die drohende Immissionssituation auf dem Grundstück unserer Mandantschaft haben und insoweit umweltrelevant sein. Zum anderen stellt sich die Frage, ob dortige Vereinbarungen über das künftige Vorhaben die dem öffentlichen Planungsverfahren vorbehaltene Abwägung verkürzen. Vor diesem Hintergrund gehen wir von einem gesetzlichen Akteneinsichtsrecht unserer Mandantin aus.</p>	<p>geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Die Planung wurde in der Fassung der Offenlage zugunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers stark modifiziert, so dass aus Sicht der Stadt Neuenburg am Rhein ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen, Gewerbe und Campingplatz möglich ist, so dass keine Existenzgefährdung des Campingplatzes befürchtet werden muss.</p>
--	---