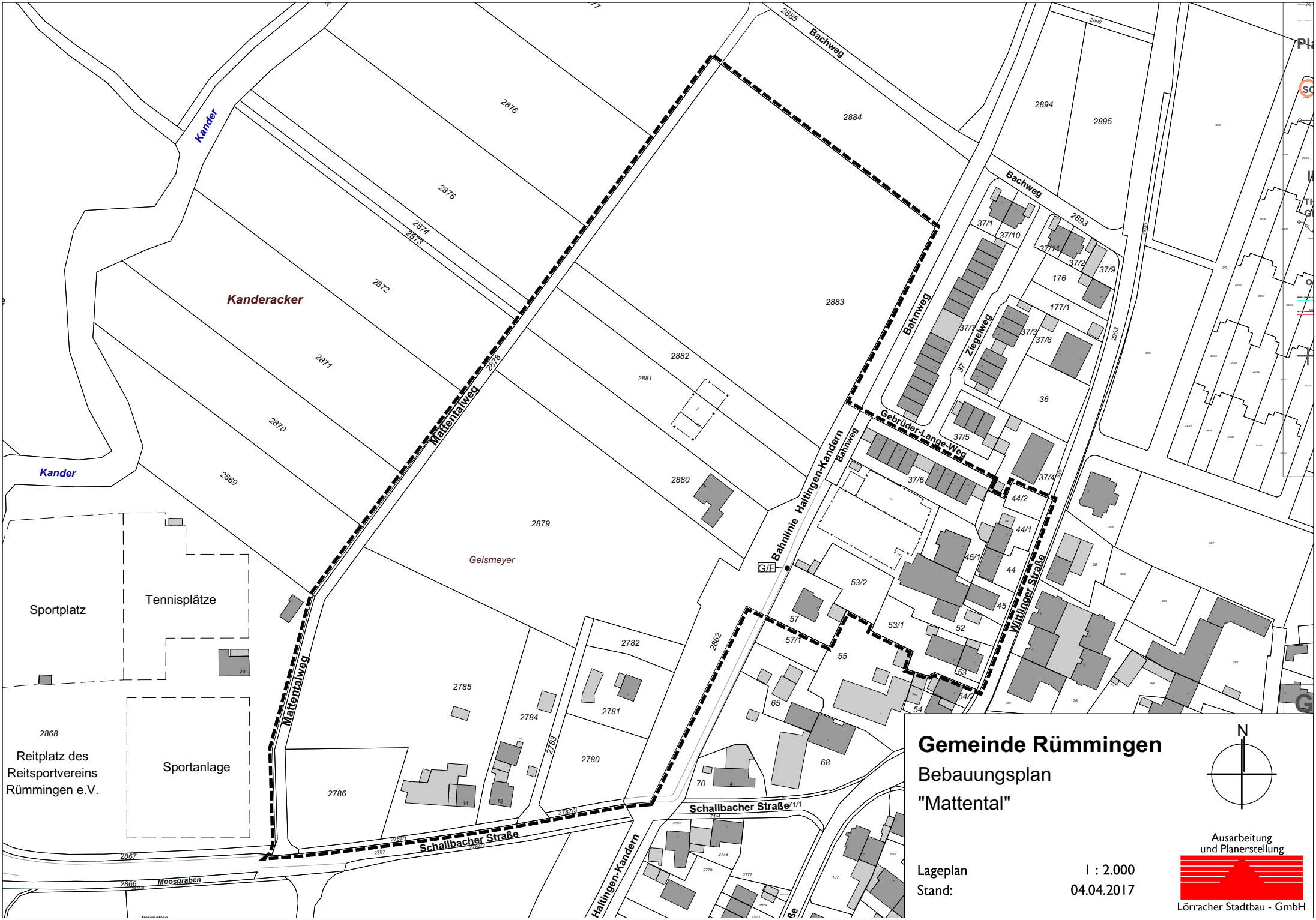
GEMEINDE RÜMMINGEN

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Mattental“

Offenlage
13.08.2018 – 21.09.2018

STADTBAU LÖRRACH


Kander
Kanderacker
Mattentalweg
Bachweg
Bahnweg
Ziegelweg
Gebrüder-Lange-Weg
Bahnlinie Haltingen-Kandern
Wittlinger Straße
Schallbacher Straße
Haltingen-Kandern
Moosgraben
Geismeyer
Sportplatz
Tennisplätze
Sportanlage
Reitplatz des Reitsportvereins Rümmingen e.V.
2867
2866
2868
2869
2870
2871
2872
2873
2874
2875
2876
2878
2879
2880
2881
2882
2883
2884
2885
2893
2894
2895
2896
2780
2781
2782
2783
2784
2785
2786
2787
2862
G/F
N
Gemeinde Rümmingen
Bebauungsplan
"Mattental"
Lageplan 1 : 2.000
Stand: 04.04.2017
Ausarbeitung und Planerstellung
Lörracher Stadtbau - GmbH

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rümmingen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Mattental"

am __. __. 2018 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3
Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 1.000 vom 04.04.2017 / 09.07.2018,
2. den Textlichen Festsetzungen, vom 09.07.2018

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 1.000,
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform.

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 09.07.2018, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
2. der Umweltbericht des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg, vom 25.04.2018 mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz als eigenständiger Teil der Begründung,
3. der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg, vom 25.07.2018,
4. eine Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Dezember 2017 sowie
5. eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme von Björnsen Beratende Ingenieure GmbH vom September 2016.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5
Aufhebung bisher rechtskräftiger Satzungen

Mit Inkrafttreten der Satzungen "Mattental" werden die überlagerten Teilflächen der folgenden Satzungen außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan „**Ortsetter**“ vom 30. Juli 1969 in der rechtskräftigen Fassung der Deckblattänderung vom 30. November 1977.
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften **„Ortsetter**“ i. d. F. der Rechtskraft vom 14.09.2004, inklusive der Deckblatt-Änderung i. d. F. der Rechtskraft vom 07.04.2010,

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rümmingen, den __.__.2018

Daniela Meier
Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- Entfallende Flurstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet Reitanlage
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Private Grünfläche
- Flächen für Versorgungs-anlagen mit Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
- Bahnanlage

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- GF — Grundfläche
- II — Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- HbA 12,0 — Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)
- TH 9,0 — Maximale Traufhöhe (Beispiel)

Bauweise, Baugrenze
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o / a — offene Bauweise (o) abweichende Bauweise (a)
- Baugrenze
- Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen
- SD: Haupt-Firstrichtung PD: First-Seite

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßen- bzw. Gehweg- fläche mit Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - W — Wirtschaftsweg
  - P — Parkplatz

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Baum zu erhalten
- Baum anzupflanzen
- Sträucher anzupflanzen

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Abgrenzung unterschiedl. Maß der baul. Nutzung
- Sichtdreiecke Bahn § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Externe Maßnahmen
- Abstandsfläche von der Bahn (7m ab Gleisachse)
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Hochspannungsleitung mit 10m Schutzstr. § 9 (1) Nr.13 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- Anschlaglinie HQ100 § 65 WG BW
- Wasserschutzgebiet RechtsVO. vom 29.08.1977
- Altlastenfläche BBodSChV

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
maximale Grundfläche	maximale Traufhöhe
Max. Höhe baul. Anlagen	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.36.005 Kandertal

Geplante Maßnahmen außerhalb des Plangebiets:
- Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen
- Ausgleichsmaßnahmen

SO Reiterhof	-
GF = Baufenster	TH = Planeintrag
HbA Planeintrag	a2
siehe Plan	5 - 15°

MI	II
GF siehe Plan	TH 6,50 m
-	a1
SD	siehe Plan

-	II
GF siehe Plan	TH 5,5 m
HbA 7,5 m	o
SD	-

TH = 3,50m, HbA = 6,00m, Pultdach
TH = 3,00m, HbA = 5,00m, Satteldach
TH = 5,00m, HbA = 8,00m, Satteldach
Dunglege, HbA = 4,00, Flachdach
TH = 4,00m, HbA = 6,00m, Pultdach
TH = ---, HbA = 5,00m, Zeltdach
TH = 3,50m, HbA = 5,00m, Satteldach
TH = 4,50m, HbA = 6,50m, Zeltdach
OK FFB = 285,0
G/F
GF 230m² 40 - 50°
GF 700m² 20 - 40°
GF 550m² 20 - 40°
GF 300m² 20 - 40°
GF 170m² 20 - 40°
GF 200m² 20 - 40°
GF 120m²
GF 110m²

Altlast Nr. 01773-000 AS Schrotthalde

Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbands

Reitplatz 60x25
Reithalle 30x60
Führanlage
Longierzirkel
Gerüste
Futter
Paddock
Stall (10)
Stall (14)
Offenst (10)
Offenst (15)
Offenst (20)
Pferde-Wiege
Pulzen Sattelkamm
Leerer Stall
Fliegen-Wing
Geismeyer

Reitplatz
Tennisplätze
Reitplatz des Reitsportvereins Rümmingen e.V.
Sportanlage

Wuhrmättle
Kanderacker
Kander
Moosgraben
Neumatten

Alte Kandermer Straße
Schallbacher Straße
Mattentalweg
Bachweg
Unter dem Wittlinger Weg
Bahnweg
Zeppelinweg
Gebrüder-Lange-Weg
Bahnlinie Haltingen-Kandern
Wittlinger Straße
Raiffeisengasse
Dorfstraße
Binzener Straße
Kapelle
Gemeinde-haus
Kindergarten
Karl-Friedrich-Böhringer-Straße

Gemeinde Rümmingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Mattental"

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 08.05.2017
Beschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	am 08.05.2017
Bekanntmachung	am 16.05.2017
frühzeitige Beteiligung	vom 24.05.2017 bis 30.06.2017
Offenlagebeschuss	am 25.07.2018
Bekanntmachung	am __.__.____
formelle Beteiligung	vom __.__.____ bis __.__.____
Satzungsbeschluss	am __.__.____
Ausfertigung	am __.__.____
In-Kraft-Treten	am __.__.____

Meier, Bürgermeisterin

Planteil I : 1.000
Stand: 04.04.2017 / 09.07.2018

STADTBAU LÖRRACH

Plandarstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Stand Juni 2014

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mattental“

Teil II: Textliche Festsetzungen

Änderungen gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung sind gelb hinterlegt.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. **Sondergebiet „Reiterhof“ SO** (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude,
- Anlagen zur Pferdehaltung sowie
- Wohnungen in folgendem Umfang:
  - eine Wohnung für Betriebsleiter oder –inhaber mit einer Wohnnutzfläche von max. 150 m²,
  - eine Altenteilerwohnung mit einer Wohnnutzfläche von max. 150 m² sowie
  - bis zu vier Wohnungen für Bereitschaftspersonal (Pferdepfleger) mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt max. 150 m².

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gastronomie als gegenüber der Hauptnutzung untergeordnete Nutzung (Reiterstube) sowie
- Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder.

1.2. **Mischgebiet MI** (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Höhenlage baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

Mischgebiet: Die Höhenlage der Gebäude soll am Haupteingang der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden EG) 0,2 Meter über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein) liegen. Bei den hinterliegenden Baufenstern gelten max. 0,3 m über dem bestehenden Gelände es sei denn, die OK FFB ist im Planteil spezifisch festgesetzt. Abweichungen von maximal +/- 20 cm sind zulässig.

Sondergebiet: Die Höhenlage der Gebäude soll am Haupteingang der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden EG) mindestens auf Höhenlage des Mattentalweges liegen oder bis zu 0,2 Meter über dem bestehenden Gelände. Abweichungen von maximal +/- 20 cm sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundfläche (GR) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert, die maximal zulässige Traufhöhe (TH) sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

2.1. Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige GR ist im Planteil festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen i. S. § 19 (4) BauNVO wie folgt überschritten werden:

- im Gebiet SO um 50%,
- im Gebiet MI um 100%, das Grundstück darf aber maximal bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,8 überbaut werden (Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO).

2.2. Vollgeschosse

Im Planteil ist je Baugebiet eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.

2.3. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der Höhe der geplanten Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die maximal zulässige Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzte OK FFB. Die genaue Festsetzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Eine Überschreitung um maximal 0,5 Meter durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor, sofern diese nicht massiv ausgeführt sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt sind die offene Bauweise (o) beziehungsweise die abweichende Bauweise (a1, a2).
Die abweichende Bauweise **a1** entspricht der offen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude ohne seitliche Grenzabstände zulässig sind.

Die abweichende Bauweise **a2** entspricht der offen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sind.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

3.3. Haupt-Firstrichtung (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ausrichtung des Firstes parallel hierzu bzw. bei Pultdächern die Seite des Firsts.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im Sondergebiet **SO** sind Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet **MI** sind Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Spiel- und Stellplätze, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Sichtflächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Am höhengleichen Bahnübergang an der Schallbacher Straße sind die im Planteil festgesetzten Sichtflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,6 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Planteil sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, Parkplatz.

Die im Planteil dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

7. Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Im Planteil festgesetzt ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ (bestehende Trafostation).

8. Flächen für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

20 kV Hochspannungsleitung mit 10 Meter Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse. Die Unterbauhöhe ist beschränkt und im Einzelfall mit den Leitungsbetreiber ED-Netze, Rheinfelden, abzustimmen.

9. Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Planteil festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche.

10. Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Auf der festgesetzten Fläche Flst. 45 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger (Flst. 45/1) erforderlich.
- Parallel zur Bahnlinie wird zu Gunsten der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um den überörtlichen Radweg zu sichern.
- Parallel zur Bahnlinie verläuft der Verbandssammler des Abwasser-Verbands Unteres Kandertal. Für diesen ist je drei Meter jenseits der Leitungsachse eine Freihaltefläche erforderlich, die nicht überbaut werden kann. Baumpflanzungen sind innerhalb dieser Freihaltefläche ebenfalls nicht zulässig.

11. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Ausschließlich auf der festgesetzten Fläche ist die Einrichtung einer Dunglege zulässig. Diese ist entsprechend der gängigen technischen Regelwerke gegen Sickerwasser abzusichern und mit einem Flachdach zu versehen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Die folgenden Ausführungshinweise aus dem Umwelt- und Artenschutzbericht werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die zusätzlichen Ausführungshinweise des Umweltberichts sind zu beachten.

12.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
b) Gestaltung aller Parkplatzflächen mit Ausnahme von Behinderten-Parkplätzen als Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.
c) Rodung der vorhandenen Gehölze nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Schonzeiten.
d) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Privatgartenbereiche oder als Grünflächen zu nutzen.
e) Festsetzung einer Pflanzbindung für insgesamt 11 Einzelbäume.

f) Vor Beginn der Bauarbeiten: Aufstellen eines reptilien- und amphibiensicheren Schutzzaunes während der gesamten Bauzeit sofern diese innerhalb der Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien liegen. Der Schutzzaun ist gemäß Abb. 3 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens aufzustellen.

g) Nach Beendigung der Bauarbeiten: Jährliches Aufstellen von amphibiensicheren Schutzzäunen entlang des Mattentalweges (westlich) und des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges (südlich) von den Monaten Januar bis Mai gemäß Abb. 3 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens.

h) Einhaltung der gesetzlichen Rodungs- und Abbruchfristen für Bäume und Gebäude von Anfang Oktober bis Ende Februar. Zusätzlich müssen die Gebäude vor Abbruch erneut auf Fledermäuse untersucht und freigegeben werden.

i) Anbringung von fledermausfreundlicher Beleuchtung innerhalb des Plangebiets.

j) Beleuchtung ist zielgerichtet, ohne Blendwirkung auf die Bahnlinie oder umliegende Bebauung auszuführen. Sie ist außerdem insektenfreundlich auszuführen (z.B. LED-Technik).

k) Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

l) Auf der ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft im Bereich zwischen dem Reiterhof und der Gleisanlage sind zwischen Wohngebiet und Reiterhof etwa sieben Strauchanpflanzungen mit je 3 bis 5 Einzelsträuchern im direkten Verbund auf einer Grundfläche zwischen 3- 5 m² anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm, gemäß Arten der Pflanzliste im Anhang des Umweltbericht). Das Pflanzen von Koniferen oder fremdländischen

Gehölzen wie z.B. Thujen, Kirschlorbeer, Robinie oder Flieder ist unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die gruppierten Strauchanpflanzungen sollen versetzt zwischen den bestehenden und neu anzupflanzenden Einzelbäumen platziert werden.

m) Festsetzung von extensiv begrünten Dächern mit Ausnahme der Reithalle, Longierhalle, Führanlage und des (besteh denen) Wohnhauses.

12.2 Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen

a) Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit 0,18 ha Grundfläche.

b) Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum für jeden angefangenen siebten Stellplatz innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen.

c) Festsetzung von Pflanzgeboten für einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum je angefangene 800 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche der ausgewiesenen Sondergebietsfläche.
Die Einzelbäume sind insbesondere entlang des Mattentalwegs sowie zwischen Bahnlinie und Sondergebietsfläche anzupflanzen. Die Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm. 3x verpflanzt, Stammumfang = 18 – 20 cm. Die Leitungen des Abwasserverbandes sind freizuhalten.

d) Festsetzung von Pflanzgeboten für mindestens 13 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume innerhalb der Sondergebietsfläche.

e) Ersatz der Bruthabitate für sonstige Vogelarten durch die Anbringung von 2 Nistkästen Typus Star, 3 Nistkästen Typus Haus-/Feldsperling, 3 Nistkästen Höhlenbrüter 28 mm, 3 Nistkästen Höhlenbrüter Typus 32 mm und 2 Halbhöhlen Typus Grauschnäpper/Hausrotschwanz etc.

f) Ersatz der Bruthabitate für Rauchschwalben durch Anbringung von 20 künstlichen Schwalbennestern an den neu geplanten Gebäuden der Reitanlage.

g) Ersatz von Habitatstrukturen für Fledermausarten durch die Anbringung von 3 Kleinfledermaushöhlen Typ 3 FN und 3 Fledermausfassaden-quartieren Typ 1 FQ an den neu geplanten Gebäuden der Reitanlage.

12.3 Maßnahmen außerhalb des Gebiets

a) Gestaltung eines natürlichen Lebensraumes für Amphibien, Reptilien und Insekten innerhalb eines saisonal überschwemmten Retentionsbeckens für Hochwasserereignisse an der Kander.
Alle 5 Jahre sind die Unkenbecken auszubessern, sodass die ökologischen Bedingungen als Laichgewässer erhalten werden. Der Altwasserbereich ist alle 10 Jahre von Sedimenten auszuheben. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass sich keine Neophyten wie das Indische Springkraut im Retentionsbecken etablieren. Der östlich gelegene Bereich ist durch einen spätsommerlichen Pflegeschnitt jährlich zu mähen.

12.4 Hochwasserschutz

b) Stellplätze, die im Einzugsbereich des HQ_{100} liegen, sind so anzulegen, dass die Belange des Hochwasserschutzes nicht nachteilig berührt werden. Dies betrifft insbesondere die Beschaffenheit der Oberflächen (geschottert o.ä.). Falls Flächen aufgefüllt werden, ist in der unmittelbaren Umgebung ein Masseausgleich vorzunehmen.

II HINWEISE

1. Vermeidung von Schall-Immissionen

Um übermäßige Schall-Immissionen durch Hufgeräusche zu vermeiden sollen die Auslaufbereiche (Paddocks) mit geräuscharmen Belägen ausgestattet werden, z.B. Gummimatten.

2. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

1. Einstaubereich HQ_{100}

§ 65 WG BW

Durch die Darstellung im Planteil werden Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ_{100}) nachrichtlich übernommen.

2. Wasserschutzgebiet (WSG)

Im Plangebiet befindet sich das WSG 021 Rümmingen, Wasserverband Südliches Markgräflerland: TB Kanderacker. WSG-Nr-Amt 336021. festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 29.08.1977.

Zum Schutz des Grundwassers/Gewässers ist grundsätzlich Folgendes verboten:

1. Lagern von Festmist und Siliergut außerhalb dichter Anlagen; ausgenommen ist nur die Lagerung von Siliergut in allseitig dichten mobilen Silagen (Rund- und Quaderballen), sofern sie nicht auf unbefestigtem Boden geöffnet werden,
2. Zwischenlagerung von Festmist und Siliergut,
3. Lagern von Jauche, Gülle, Silagesickersaft und Gärsaft außerhalb von dichten Anlagen,
4. Errichten und Erweitern von Festmist- und Silageanlagen sowie von Anl. zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft und Gärreste, wenn sie nicht mit dem erforderlichen Leckageerkennungssystem ausgerüstet werden und die Anforderungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) v. 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung nicht eingehalten wird; ggfs. anfallendes Silagesickerwasser oder anfallende Jauche sind vorschriftsmäßig zu sammeln.
5. Errichten und Erweitern von Stallungen, wenn die baulichen und technischen Errichtungen dem Stand der Technik nicht entsprechen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden.
6. Eine ganzjährige Nutzung eines Tonnenzeltes bzw. Weideunterstandes als Stall oder eine ortsfeste Nutzung eines mobilen Weidezeltes für die Unterbringung der Pferde im Winter. Sobald die Pferde im Zelt zugefüttert werden, ist von einer ortsfesten Nutzung als Offenstall auszugehen. Dies ist genehmigungspflichtig.

3. Altlastenfläche

BBodSchV

Im Plangebiet befindet sich die Altlast Nr. 01773-000 „AS Schrotthalde“. Vor einem Eingriff in die Fläche ist die zuständige Behörde beim Landratsamt Lörrach hinzuzuziehen.

4. Kandertalbahn

1. Bauten aller Art dürfen nicht in geringerer Entfernung von der Eisenbahn als 7,50 m von der Kante des Bahnkörpers oder von der Grenze eines Bahnhofs errichtet werden. Bei Gebäuden, welche Wandbekleidungen oder Bedachungen von brennbaren Stoffen enthalten, oder in welchen leicht entzündliche Stoffe zubereitet oder aufbewahrt werden sollen, muss die Entfernung mindestens 15 m betragen.
2. In einem Abstand von 7,50 m zu der Bahngrenze (Grundstücksgrenze) dürfen keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen stattfinden. Die Lastlinie von 1:1,5 ab 2,00 m von Gleismitte und Schwellenhöhe darf auf keinen Fall angeschnitten werden.
3. Für alle Anpflanzungen in der Nähe der Bahn ist zu beachten, dass innerhalb einer Entfernung von 7,50 m von der äußersten Randlinie eines Bahnkörpers oder eines Bahneinschnitts keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden dürfen. Außerdem müssen alle Baumpflanzungen in der Nähe der Bahn hinsichtlich ihres Höhenwuchses auf das Maß der Entfernung des Stammes von der äußersten Randlinie des Bahnkörpers oder Bahneinschnittes beschränkt gehalten werden.
4. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Sie den Bahnbetrieb nicht blenden oder farblich nicht zu einer Verwechslung mit Signalanlagen führen können.
5. Der ZV Kandertalbahn betreibt eine öffentliche Nebenbahn, auf der derzeit u.a. kohlebefeuerte Dampflokomotiven verkehren. Zudem ist eine zukünftige Elektrifizierung der Nebenbahn mit Einphasenwechselstrom 16,7 Hz und Hochspannung 15.000 V vorgesehen. Forderungen aufgrund von Emissionen aus dem typischen Bahnbetrieb, wie z. Bsp., Rauch, Ruß, Dampf, Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, nichtionisierende Strahlung werden ausgeschlossen.

IV ANLAGEN

Pflanzenliste

Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Quercus paetrea	Traubeneiche
	Salix rubens	Fahl-Weide
Sträucher	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Frangulus alnus	Faulbaum

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	Weißer Klarapfel
	Jakob Fischer
	Gravensteiner
	Jakob Lebel
	Gewürzluiken
	Roter Berlepsch
	Glockenapfel
	Brettacher
Zwetschgen	Ersinger Frühzwetschge
	Hauszwetschge
	Kirkespflaume

Birnen	Pastorenbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gelbmöstler
	Österreicher Weinbirnen
	Champagner Bratbirne
Kirschen	Esslinger Schnecken
	Moserkirsche
	Dolleseppler
	Große Germerdorfer
	Hedelfinger
	Schneiders Späte
	Glemser
Quitten	Konstantinopler
	Apfelquitte
	Riesenquitte Leskovac
Nussbäume	Juglans regia

Stand:
Offenlagebeschluss
vom 08.05.2017 / 09.07.2018

Rümmingen, den

STADTBAU LÖRRACH

St. Färber, Stadtplaner

Daniela Meier
Bürgermeisterin

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mattental“

Örtliche Bauvorschriften

Änderungen gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung sind gelb hinterlegt.

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, lediglich im Gebiet **SO** sind auch Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung. Flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen. Hiervon sind lediglich die Reithalle, Longierhalle und Führanlage ausgenommen.
Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können im gesamten Plangebiet mit Flachdach ausgeführt werden, sofern diese extensiv begrünt werden.

Im Gebiet **SO** sind Dachaufbauten unzulässig.

Im Gebiet **MI** sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zur Haustrennwand und Giebelwand muss mindestens 1,5 m, zum First mindestens einen Meter betragen.
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bleiben hierbei unberücksichtigt.

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf geneigten Dächern (mehr als 10°) nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine

Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

- Bei Flachdächern ist eine Aufständerung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten, Abgrabungen an Gebäuden sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig. Ausnahmsweise sind Geländemodellierungen zulässig, um eine festgesetzte EG-Höhe auszugleichen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen mit Ausnahme des Sichtdreiecks zum Bahnübergang nicht höher als 0,80 Meter sein. Einfriedungen für die Pferdehaltung dürfen bis zu 1,80 Meter hoch sein.
Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit Ausnahme von Einfriedungen für die Pferdehaltung mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 1.4 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Stand:
Offenlagebeschluss
vom 08.05.2017 / 09.07.2018

STADTBAU LÖRRACH

St. Färber, Stadtplaner

Rümmingen, den __.__. 2018

Daniela Meier
Bürgermeisterin

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mattental“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines 2
2. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung 7
3. Planungsrechtliche Festsetzungen 9
4. Örtliche Bauvorschriften 16
5. Umweltbelange 18
6. Verkehr 19
7. Technische und soziale Infrastruktur 20
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 21
9. Flächenbilanz 26

Änderungen gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung sind gelb hinterlegt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6,2 ha, davon liegen rund 1,5 ha im Siedlungskörper Rümmingens zwischen der Strecke der Kandertalbahn sowie der Wittlinger Straße. Westlich der Bahnlinie wird das Plangebiet von der Schallbacher Straße im Süden, dem Mattentalweg im Westen und nördlichen Grenze des Flurstücks 2883 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Gemeinde Rümmingen liegt im Kandertal rund fünf Kilometer vom gemeinsamen Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein entfernt, der zentrale Ort Basel ist ebenfalls schnell über die nahegelegene Autobahn oder per Bus erreichbar. Die Lagegunst hat zur Folge, dass Rümmingen in den vergangen Jahren ein stetes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte, was sich neben neuen Baugebieten auch in einer Verstärkung von städtebaulichen Spannungen in Gemengelagen widerspiegelt.

Das Wachstum betrifft nicht nur die Bevölkerung, auch Unternehmen im Ort profitieren. Der heute im Ortskern gelegene Reiterhof „Ludäscher“ möchte seine betrieblichen Strukturen erneuern und gleichzeitig Raum für langfristige Erweiterungen schaffen.

Der Betrieb liegt heute – wie der Großteil des Siedlungskörpers der Gemeinde – östlich der Bahnstrecke Weil/Haltingen – Kandern. Westlich davon liegen gewerbliche Flächen, Sportanlagen sowie eine ehemalige Hofstelle gefolgt von als Weiden genutzte Flächen zwischen Kander und Bahnlinie.

Diese Gliederung entspricht auch der Darstellung des Regionalplans (vgl. Abb. 3). Dieser sieht dort, wo jetzt die Neuansiedlung des Reiterhofes vorgesehen ist, eine Fläche zum vorbeugenden Hochwasserschutz vor. Trotz der Ansiedlung des Hofes kann diese Funktion weiterhin sichergestellt werden, da kein Retentionsvolumen verloren geht (siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme von Björnsen Beratende Ingenieure GmbH).

1.3. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Aussiedlung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs und Reiterhofs aus einer innörtlichen Gemengelage, in der es bis jetzt regelmäßig zu Konflikten zwischen Landwirtschaft und herangerückter Wohnbebauung kommt. Die Verlagerung in ein eigenes Sondergebiet ermöglicht ein Wachstum des landwirtschaftlichen Betriebs, aber auch eine Stärkung des Wohnstandorts. Den Belangen des Umwelt- und Hochwasserschutzes wird umfänglich Rechnung getragen.

1.4. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

In der Vergangenheit existierten mehrere landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe in der Ortslage. Von diesen sind heute lediglich einige wenige, darunter der Betrieb „Ludäscher“ am alten Standort verblieben, die übrigen wurden in Wohnbauflächen umgenutzt. Dies führt zunehmend zu städtebaulichen Spannungen, auch ein geordnetes Wachstum des Betriebs ist nicht mehr möglich. Einige Teile des Reiterhofs liegen bereits heute westlich der Bahnlinie. Dieser Zustand ist weder betrieblich noch hinsichtlich der Streckensicherheit der Bahnlinie wünschenswert.

Das Konzept sieht die vollständige Umsiedlung des Betriebs auf die Westseite der Bahntrasse vor. Dort sind neue Anlagen mit Ställen, Reithalle und Betriebsgebäuden vorgesehen. Nach dem Umzug wird eine Umnutzung des bisherigen Betriebsgeländes zu Wohnzwecken möglich.

Die geplante Reitanlage umfasst mehrere Stallungen sowie notwendige Betriebsgebäude. Die Reithalle steht als größter Baukörper im Zentrum des Betriebsgeländes, sodass eine optisch kompakte Anlage entsteht, die sich von der Kandertalbahn her in der Gebäudehöhe staffelt.
Die Reithalle enthält neben eine Reitfläche von 30x60 Metern die Reiterstube sowie Sanitär- und Übernachtungsräume für Kinderfreizeit.
Das Offenstallgebäude samt überdachter Dunglege schließt die Anlage nach Norden ab. Östlich der Halle befindet sich eine überdachte Führanlage. Daran schließen sich Stallungen an. In einem großzügigen Abstand von der Bahn (ca. 25 Meter vom Gleis) sind die Betriebsgebäude angeordnet, die nach Osten zusätzlich eingegrünt werden sollen. Nach Süden wird die Anlage von zwei eingeschossigen Gebäuden abgeschlossen, die neben Stallungen und einem Offenstall bis zu vier Wohnungen für Pflege- und Bereitschaftspersonal enthalten können.
Die hier dargestellten Gebäude sind der Endausbau mit maximal 79 Pferden, zunächst sollen nur Ställe für die vorhandenen ca. 55 Tiere erstellt werden.

Neben den Neubauten des Reiterhofs erhalten auch die bestehenden Gebäude entlang der Wittlinger Straße angemessene Baufenster, um eine zukunftssichere Weiterentwicklung zu gestatten. Die vorgesehene Mischgebietsausweisung soll die Möglichkeit einer Belebung der Erdgeschosszonen durch kleinere Geschäfte ermöglichen.

Das Konzept sieht darüber hinaus vor, die Parkplatzsituation der südwestlich angrenzenden Sport- und Reitplätze zu verbessern, da diese derzeit nur unbefriedigend gelöst ist: Bei Veranstaltungen fehlen regelmäßig Stellplätze. Dazu soll der Parkplatz an der Westseite des Mattentalwegs gestalterisch aufgewertet und durch eine Erweiterung an der Ostseite ergänzt werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten entlang des Mattentalwegs weiter nördlich dienen Besuchern und Einstellern des Reiterhofs.

Die Umsiedlung des Reiterhofs hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, auch ein geringer Eingriff in den Einstaubereich HQ_{100} ist notwendig. Diese Eingriffe können aber durch geeignete Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen verträglich gestaltet werden (siehe Abschnitt 5 der Begründung).

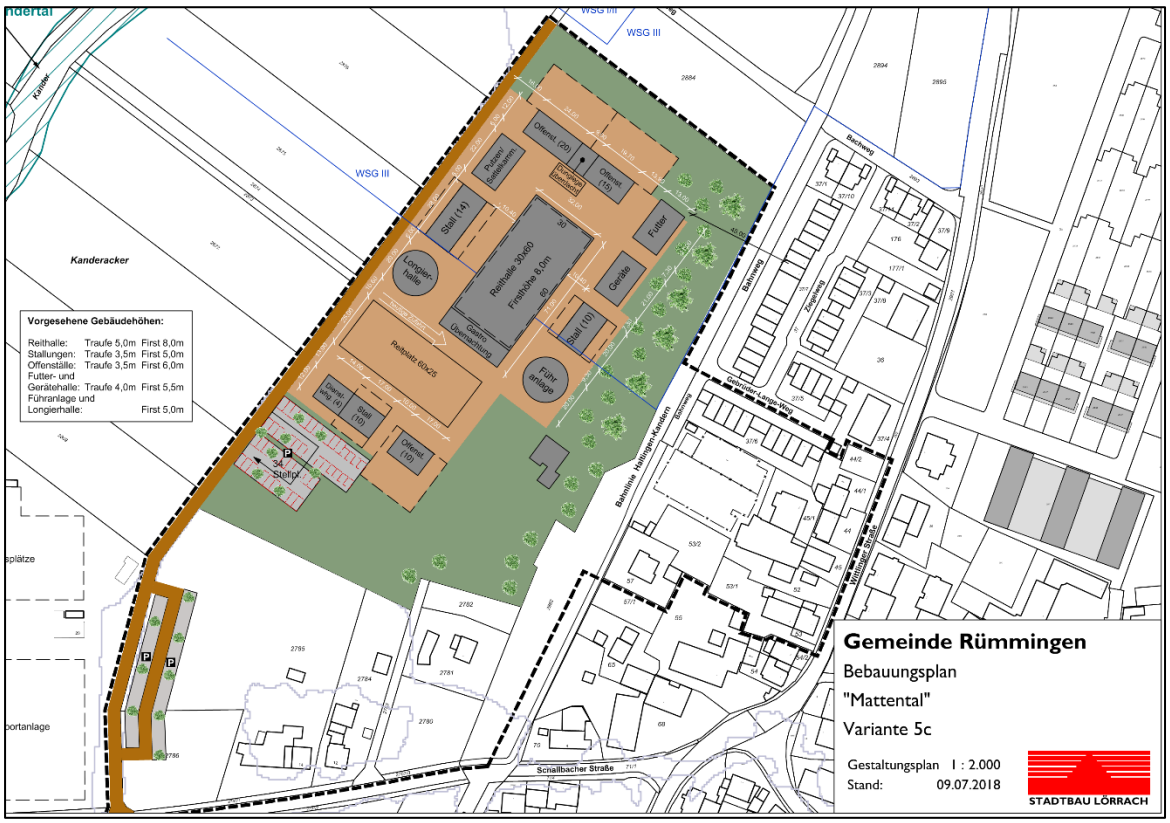


Abb. 1a: städtebauliches Konzept für den Reiterhof

Planungsalternativen

Die Alternative zur vorgesehenen Entwicklung des Gebiets bestünde in einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands, der sowohl für den Ortskern Rümmingens als auch für den Betrieb ungünstig wäre: die städtebaulichen Spannungen blieben bestehen, auch wäre keine weitere Entwicklung des Betriebes möglich.

Dies könnte mittelfristig in einem Abwandern des Betriebs in eine andere Gemeinde zur Folge haben.

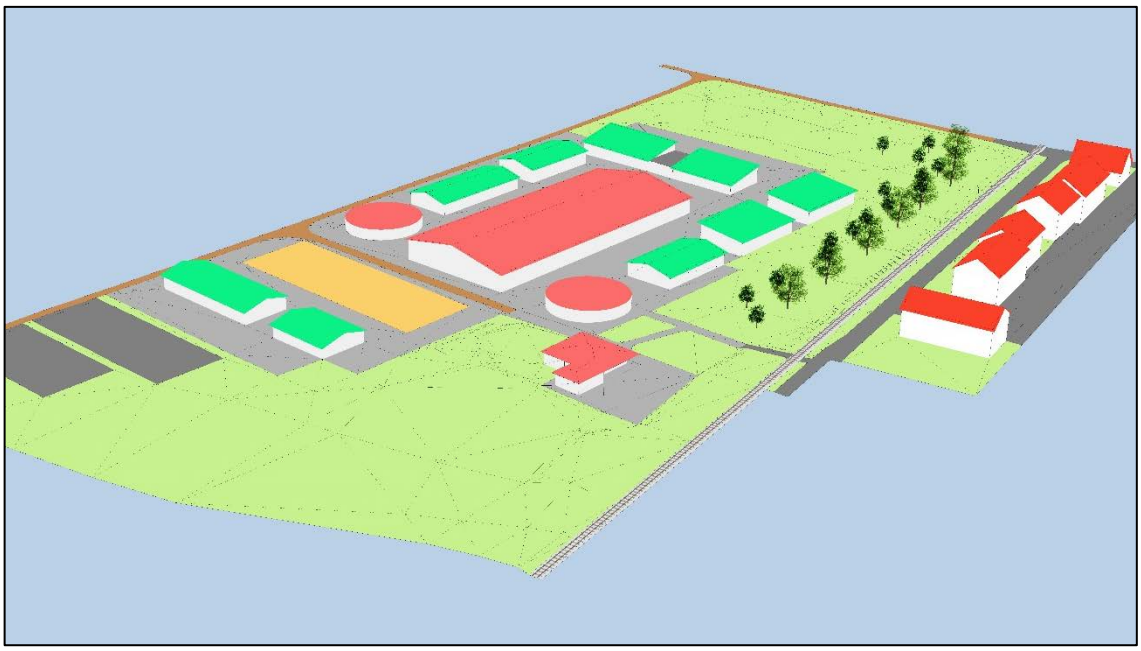


Abb. 1b: Vogelperspektive der geplanten Reitanlage.

1.5. Realisierung

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben einen städtebaulichen Vertrag über die Realisierung und Kostentragung über Teile der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen, Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen geschlossen.

2. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan für Teile des Plangebiets, Geltungsbereich in Rot dargestellt.

Das Plangebiet überlagert im Bereich der Ortslage Rümmingen Teile des Bebauungsplans „Ortsetter“ mit Rechtskraft vom 07. April 2010. Dort wird für die Gebäude entlang der Wittlinger Straße ein langgezogenes Baufenster festgesetzt; Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

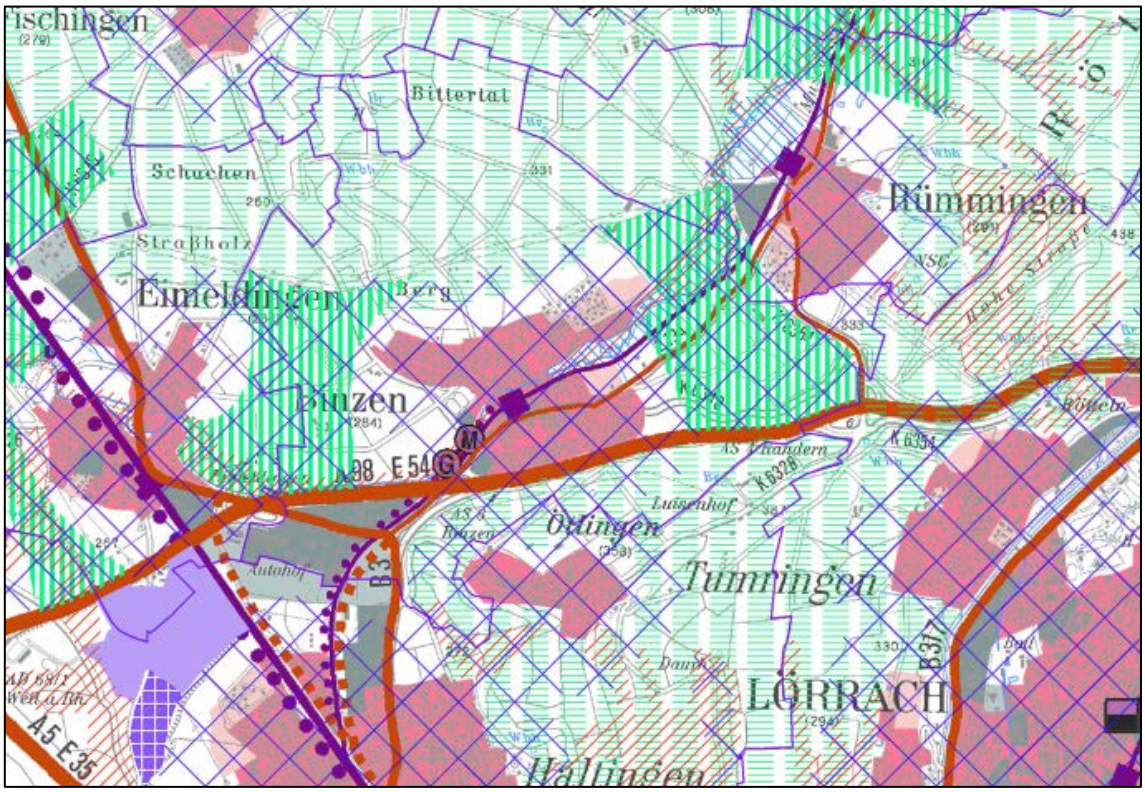


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

Im Norden des geplanten Mischgebietes setzt der bisherige Bebauungsplan zweigeschossige Reihenhäuser in einem Dorfgebiet fest.

Der Bereich westlich der Bahnlinie stellt sich heute größtenteils als Außenbereich i.S. § 35 BauGB dar, lediglich entlang der Schallbacher Straße befinden sich einzelne Gebäude. Daran schließen sich im Osten Sportplätze und südlich der Schallbacher Straße ein Gewerbegebiet an (siehe Luftbild Abb.3).

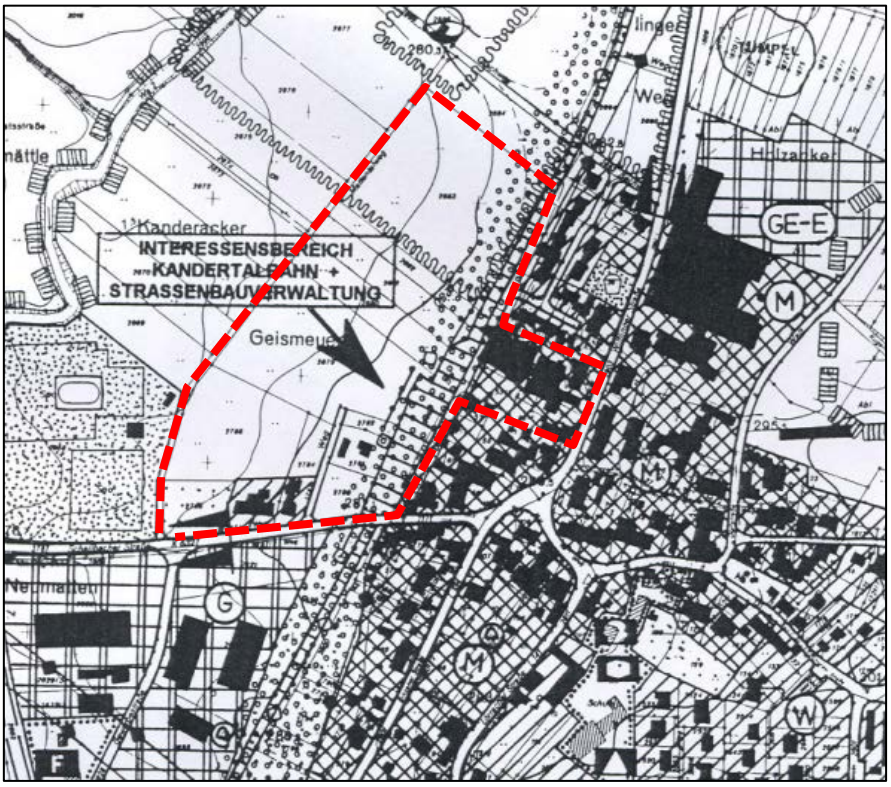


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Bebauungsplan-Areal

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ stellt das Plangebiet teilweise als Siedlungskörper dar. Der Bereich westlich der Bahnlinie ist mit Ausnahme der Bebauung an der Schallbacher Straße als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB zu ändern.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Sondergebiet **SO** „Reiterhof“

Das Gebiet SO dient der Unterbringung des Reiterhofs.

Dem Reiterhof zugeordnete Einrichtungen wie kleine Gastronomie sind zulässig, solange sie sich baulich unterordnen und in Gebäude des Reiterhofs integriert werden. Hierdurch soll ein übermäßiges Anwachsen von Nebennutzungen begrenzt werden, die für zusätzlichen Verkehr sorgen und je nach Betriebsgröße in der Ortslage vorhandene Betriebe schädigen könnten.

Neben dem bestehenden Inhaber-/ bzw. Altenteilergebäude sind keine zusätzlichen reinen Wohngebäude im Sondergebiet erwünscht; der Charakter der Reiterhofs soll sich nicht zu einer Wohnsiedlung wandeln. Für Kinderübernachtungen sowie eine Inhaber- / Betreibsleiterwohnung ist im Bereich der Reithalle Raum vorgesehen. Bis zu vier Wohnungen für Pflege- und Bereitschaftspersonal sind im Bereich der südlichen Stallungen zulässig.

Um das Verhältnis der Nutzungen zu sichern, wurden die Anteile an Wohnnutzung im Gebiet hinsichtlich ihrer Größe begrenzt. Es ist langjähriges Ziel der Gemeinde, das Mattental von Wohnbebauung freizuhalten. Daher soll auch im Sondergebiet „Reitanlage“ einer schleichenden Stärkung der Wohnnutzungen vorgebeugt werden.

3.1.2. Mischgebiet **MI**

Das Mischgebiet liegt zwischen Bahnlinie und Wittlinger Straße unmittelbar am Ortskern. In diesem Bereich stellt eine Mischnutzung beispielsweise mit Geschäften im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen eine wünschenswerte, den Ort attraktivierende Nutzung dar. Daher wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die zentrale Lage im Ort rechtfertigt auch eine höhere bauliche Dichte, als es bei Gebieten in Randlage der Fall wäre.
Vergnügungsstätten bergen die Gefahr des Abgleitens eines Gebietes (Trading down) sowie einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb diese hier ausgeschlossen sind. Gartenbaubetriebe weisen für die Lage im Siedlungskörper einen

zu hohen Flächenverbrauch auf, Tankstellen ziehen viele Ein- und Ausfahrtsvorgänge nach sich und erzeugen im Verhältnis zur Geschäftsgröße sehr viel Verkehr. Daher sind diese Nutzungen im Mischgebiet unzulässig.

3.1.3. **Öffentliche Grünflächen**

Im Südwesten des Plangebietes sind einige Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen sind aufgrund ihrer Nähe zu den Sportanlagen und den dortigen Geräuschimmissionen nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet und liegen im HQ_{100}-Einstaubereich. Die öffentlichen Grünflächen sollen mittelfristig zur Eingrünung des geplanten Parkplatzes genutzt werden.

3.1.4. **Flächen für Versorgungsanlagen**

Fläche für eine bestehende Umspannstation (Zweckbestimmung: Elektrizität).

3.1.5. **Fläche ohne Zuweisung „Art der baulichen Nutzung“**

Das Areal befindet sich zwischen Schallbacher Straße und dem Sondergebiet sowie westlich der Bahnlinie. Die historisch gewachsene Gemengelage liegt jenseits des Haupt-Siedlungskörpers sowie angrenzend an ein Gewerbegebiet. Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem Bereich unbedingt darauf zu achten, diese Situation nicht weiter zu verfestigen, da dies negative Folgen für alle umliegenden Nutzungen hätte. Vor einer deutlichen Ausweitung der Wohnnutzung müsste insbesondere gutachterlich sichergestellt werden, dass weder die Sportplätze noch die Gewerbebetriebe Einschränkungen hinsichtlich der Schallimmission zu befürchten haben.

Dies bedeutet aus planungsrechtlicher Sicht, dass lediglich Bestandschutz festgesetzt werden kann. Für das bestehende Wirtschaftsgebäude wurde ein kleines Baufenster festgesetzt, da dieses in seiner jetzigen Form Bestandsschutz genießt, bei einem Neubau aber mit großer Wahrscheinlichkeit ein Wohnhaus geplant wäre. Dies würde in den Ausmaßen des Wirtschaftsgebäudes aber den genannten Planungszielen (keine Verstärkung der Gemengelage) zuwiderlaufen.

Die nachrichtlich übernommene Anschlaglinie des hundertjährigen Hochwassers (HQ_{100}) verdeutlicht, dass eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes ohne Maßnahmen zur Reduzierung der Überflutungsgefahr nicht zulässig wäre. Der verdolte Moosgraben ist in diesem Bereich für die Überschwemmungen im Falle eines HQ_{100}

verantwortlich. Eine Aufweitung der Verdolung steht jedoch in keinem Verhältnis zu den wenigen Baufenstern, welche entlang der Schallbacher Straße verwirklicht werden könnten. Darüber hinaus wäre die Geräusch-Problematik der angrenzenden Nutzungen weiterhin ungelöst.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert. Die GR wird je Baufenster individuell festgesetzt, da im Großteil des Plangebiets Bestandsgebäude vorhanden sind. Rechnet man die zulässigen Grundflächen in GRZ-Werte um, so ergeben sich Werte im Mischgebiet von 0,25 bis 0,6. Dies verdeutlicht die große Bandbreite an vorhandener Bebauung, deren weitere Entwicklung am besten mit den festgesetzten Grundflächen zu bewältigen ist.

Im Sondergebiet entspricht die Größe der festgesetzten Baufester der zulässigen Grundfläche, da für dieses Gebiet ein bauliches Konzept vorliegt. Zusätzliche hochbauliche Anlagen sind in diesem Bereich planerisch nicht gewünscht.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Im Sondergebiet SO um 50%, im Mischgebiet um 100%, wobei im Mischgebiet die Kappungsgrenze des § 19 (4) Satz 2 Anwendung findet. Hierdurch soll zumindest ein Teil des Bodens unversiegelt bleiben.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Regelung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen basiert auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Fertigmaß (OK FFB) als Bezugspunkt. Der Bezug zur nächstgelegenen Verkehrsfläche vermeidet unverhältnismäßiges Ein- oder Abgrabungen des bestehenden Geländes, die Zugabe von 0,2 Metern erschwert das Eindringen von Wasser in die Gebäude bei Starkregen-Ereignissen. Für ein Baufenster im Gebiet MI wurde eine separate Höhenkote in Meter über NN. festgesetzt. Dies ermöglicht eine Höhenstaffelung der neuen Gebäude zum Bestand hin.

Eine Abweichung von den festgesetzten Höhenlagen bzw. Bezugspunkten um +20 /-20 cm ist zulässig.

Im Bereich des Sondergebiets sind die Gebäude mindestens auf Höhe des Mattentalwegs zu erstellen, um sicher vor einer Überschwemmung eines HQ_{100} zu sein. In den höher liegenden Bereichen soll der natürliche Geländeverlauf erhalten bleiben. Daher sind Abgrabungen mit Ausnahme von Kellerabgängen und Lichtschächten in diesem Bereich unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Traufhöhe gibt zusammen mit der zulässigen Dachneigung und der HbA eine Bandbreite vor, in welcher die Gebäude variieren können, um innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens eine unterschiedliche Struktur zu ermöglichen. Dies erhöht die Gestaltungsqualität und schafft den Bauherren Spielräume.

Zur Sicherung eines optisch kompakten Siedlungskörpers wurden im Sondergebiet die Firstrichtungen festgesetzt; bei Pultdächern ist durch Festsetzung im Lageplan auch die Firstseite definiert.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wo die Struktur dies erlaubt, gilt die offene Bauweise. Im Gebiet MI wird eine abweichende Bauweise (a1, ohne seitliche Grenzabstände) festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, wie sie innerhalb der Ortslage üblich ist. Die natürliche Belichtung und Belüftung bleiben durch die festgesetzte Geschossigkeit gesichert.
Im Gebiet SO erfordern die Betriebsstrukturen eine größere Gebäudelänge als 50 Meter, sodass hier ebenfalls eine abweichende Bauweise (a2) erforderlich ist.

Weite Teile des Flurstücks 2780 sowie der Flurstücke 2785 und 2786 sind nicht mit Baufenstern versehen. Neben der planerischen Absicht, eine Verfestigung der Gemengelage zwischen Außenbereich, Gewerbegebiet und Sportanlagen auszuschließen (siehe Abschnitt 3.1.5), sind besagte Flurstücke im Falle eines HQ_{100} größtenteils überflutet, sodass diese i.S. § 65 WG ohnehin nicht ohne weiteres bebaubar sind.

3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Das Sondergebiet befindet sich im Übergang zum Außenbereich. Um eine Ansammlung von Nebenanlagen zu vermeiden und den Übergang zwischen Innen-

und Außenbereich verträglich zu gestalten, sind Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO - sofern es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in der Planung bereits vorgesehen, zusätzliche Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sowie der vorgesehenen Bereiche sind gestalterisch unerwünscht.

Im Mischgebiet existieren bereits diverse Nebenanlagen, die im Rahmen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen. Eine Regulierung derselben wäre städtebaulich nicht zielführend und würde hier eine Überregulierung darstellen. Da für die Neubebauung vorgeschlagene Tiefgarage unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt, wurde sie explizit in den Plan übernommen. An dieser Stelle können der vorhandene Geländesprung und die bereits bestehenden Stützwände sinnvoll genutzt werden.

In der Fläche ohne Gebietszuweisung sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie keine Konflikte mit §65 WG auslösen.

Zulässige Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können in allen Gebieten mit Flachdach ausgeführt werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

3.5. Versorgungsflächen und Flächen für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Im Plangebiet besteht eine Trafostation, die auch weiterhin erforderlich ist. Daneben verläuft parallel zur Bahnlinie eine Hochspannungsleitung, für die ein Schutzstreifen von 10 Metern beidseits der Leitungsachse erforderlich ist. Eine Bebauung ist in diesem Bereich grundsätzlich zulässig, allerdings sind zwischen Gebäudeoberkante und Leitung Abstände einzuhalten, die im Einzelfall mit dem Leitungsträger (ED-Netze) abzustimmen sind. Bei Bauarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

3.6. Verkehrsflächen und Parkplätze

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Verkehrswege. Der bestehende „Bahnweg“ ist zwar heute im Geltungsbereich Geh- und Radweg mit Zusatz „landwirtschaftliche Fahrzeuge frei“ festgesetzt, durch den Wegfall des landwirtschaftlichen Verkehrs kann der zu erwartende Verkehr der neuen Bebauung verkraftet

werden, ohne dass eine Verschlechterung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten wäre (siehe hierzu auch Abschnitt 6).

Der Mattentalweg wird bis zum Parkplatz auf brutto 5,50 Meter Breite ausgebaut, um ein unproblematisches Passieren von PKW und landw. Fahrzeugen im Gegenverkehr zu gewährleisten.

Im Bereich des Reiterhofes soll die Verkehrsfläche nicht ausgebaut werden, um Besucher nicht zur Zufahrt zu animieren. Im nördlichen Bereich wird der Mattentalweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ festgesetzt, da die Erschließung des Reiterhofes ausschließlich von Süden stattfinden soll, sodass keine „Schleichwegverbindung“ über den Bachweg nach Norden entsteht. Die festgesetzten Parkplätze dienen im Norden dem Reiterhof, im Süden den angrenzenden Sport- und Reitplätzen.

3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Gebiet MI ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des hinterliegenden Grundstücks erforderlich, um dessen Erschließung sicherzustellen.

Über das Bahngelände verläuft an der Westseite des Gleiskörpers ein überregionaler Radweg, der laut des Radverkehrskonzepts des Landkreises Lörrach eine Haupt-Verbindungsachse im Kandertal darstellt und von Pendlern wie Touristen genutzt wird. Daher ist die künftige Sicherung des Radweges planerisch erforderlich.

Westlich der Bahnlinie verläuft der Verbandssammler des Abwasserverbands Unteres Kandertal. Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich (3 Meter ab Leitungsachse) ist von Bebauung freizuhalten und wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers versehen.

3.8. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Sondergebiet wurde die Fläche für die Dunglege festgesetzt. Diese ist auf Höhe der festgesetzten Traufhöhe mit einem Flachdach zu versehen. Gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Geruchsimmissionsprognose ist außerhalb des Plangebietes eine zweite Dunglege auf dem Flst. 3103 zu errichten, um die zulässigen Geruchs-Grenzwerte einzuhalten.

3.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe bzw. als Minimierungsmaßnahmen werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus den Analysen und Berechnungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichts und werden dort detailliert erläutert.

Erhalt von Bäumen

Die bestehenden Bäume, die sich außerhalb von Baufenstern befinden, sind zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzbindung von Bäumen

Im Sondergebiet sind je angefangene 800 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen, insbes. zwischen Bahnlinie und Sondergebiet und entlang des Mattentalwegs je ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen (siehe beigefügte Pflanzenliste). Die Maßnahme soll eine Mindestbegrünung mit Bäumen im Plangebiet sicherstellen.

Zur besseren Einfügung ins Landschaftsbild und zur optischen Abschirmung der Anlage ist der Bereich zwischen Reitanlage und Bahn durch mehrere Sträucher zu begrünen.

Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden

Die gesetzlichen Rodungs- und Abbruchfristen für Bäume und Gebäude zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sind einzuhalten. Zusätzlich müssen die Gebäude vor Abbruch erneut auf Fledermäuse untersucht und freigegeben werden.

Amphibien- und Reptilienschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein reptilien- und amphibiensicherer Schutzzaun entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu errichten, um das Plangebiet querende Tiere nicht zu gefährden.

Weiterhin ist ein jährliches Aufstellen von amphibiensicheren Schutzzäunen entlang des Mattentalweges (westlich) und des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges (südlich) von den Monaten Januar bis Mai erforderlich, um wandernde Kröten zu schützen.

Externer Ausgleich

Da nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, ist eine externe Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung vorgesehen: die Gestaltung eines natürlichen Lebensraumes für Amphibien, Reptilien und Insekten an der Kander innerhalb einer im Hochwasserfall überschwemmten Retentionsmulde. Diese ist auf dem westlich angrenzenden Teilbereichen der Flst.- Nr. 2869, 2870 und 2871, Gemarkung Rümmingen vorgesehen und umfasst eine Grundfläche von 0,15 ha sowie ein Retentionsvolumen von rund 1.500 m³.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet werden für die einzelnen Gebietstypen der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen differenzierte Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen, dass sich diese in das Orts- und Landschaftsbild bestmöglich einfügen.

4.1. Dächer und Dachaufbauten

Im Gebiet SO sind Dachaufbauten unzulässig, da Gauben die Dachflächen sehr unruhig erscheinen ließen, was das Landschaftsbild negativ beeinflussen würde. Lichtkuppeln am First sind zulässig, sollen aber 1,5 Meter Abstand zum Ortgang einhalten.

Im Gebiet MI sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zu Haustrennwand und Giebelwand muss mindestens 1,5 Meter, zum First mindestens 1 Meter betragen.
Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind im folgenden Abschnitt separate Regelungen getroffen.

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Flach geneigte Dächer sind mit Ausnahme der Reithalle, Langierhalle, der Führanlage sowie des Wohnhauses extensiv zu begrünen. Dies dient neben der besseren Einbindung in die Landschaft der Zwischenpufferung von Niederschlagswasser.

Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können mit Flachdach ausgeführt werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

4.2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Eine Aufständerung mit einer Gesamthöhe von maximal 0,3 Meter über der Dachfläche ist zulässig, solange die Anlagen dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Dies vermeidet eine übermäßige Bauhöhe der Anlagen, sodass das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Die Anlagen müssen von den Dachkanten (inklusive der Traufe) einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten, damit das Dach als eigenständiges Bauteil erkennbar bleibt. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung auf bis zu 0,75m zulässig. Thermie-Anlagen können bei dieser Aufständerung ebenfalls wirtschaftlich betrieben werden, wenn die Elemente quer anstatt hochkant montiert werden.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da diese Anlagen Vibrationen auslösen können, die dem Schutzanspruch des Gebietes und der angrenzenden Gebiete zuwiderlaufen. Weiterhin werden diese Anlagen in Kontext des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes als unverträglich bewertet.

4.3. Gestaltung der Gebäude

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4.4. Werbeanlagen

Falsch dimensionierte oder an ungünstigen Stellen angebrachte Werbeanlagen sind nicht nur stadtgestalterisch ungewollt, sie können auch das Wohnen stören

oder negativ auf den Verkehr wirken; insbesondere zur Kandertal-Bahn hin hat jegliche Blendwirkung zu unterbleiben.
Daher wurden für diesen Bebauungsplan entsprechende Regelungen hinsichtlich der Anordnung, Größe und Art von Werbeanlagen vorgesehen.

4.5. Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Teile des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierbei wird die Nutzung heimischer Pflanzenarten empfohlen.
Abgrabungen entlang der Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen unzulässig, um ein Freilegen der Untergeschosse und ein Eindringen von Oberflächenwasser zu vermeiden; hierdurch würde auch eine Bepflanzung der Grundstücke erschwert werden.
Tiefgaragen müssen eine Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern aufweisen.

4.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 Meter Höhe zulässig (Ausnahme im Bereich des Sichtdreiecks am Bahnübergang Schallbacher Straße). Einfriedungen für die Pferdehaltung dürfen bis zu 1,80 Meter hoch sein.
Aus gestalterischen Gründen sind nur licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, auch die Hinterpflanzung von Zäunen dient der Schaffung einer ansehnlichen Straßenansicht. Einfriedungen für die Pferdehaltung müssen nicht hinterpflanzt werden. Einfriedungen aus Kunststoff (als ummanteltes Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung zulässig) und Mauern führen häufig zu einem unansehnlichen Straßenbild und sind daher unzulässig.

5. UMWELTBELANGE

Im Vorgriff auf das Planverfahren wurde das Gebiet mehrmals begangen, um die örtliche Flora und Fauna zu erfassen und zu bewerten. Durch den Bebauungsplan werden unterschiedlich intensive Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter ermöglicht. Diese wurden mit den erhobenen Daten analysiert, um eine Bewertung der Eingriffe sowie Möglichkeiten zur Minimierung bzw. zur Kompensation zu ermitteln.

Im Sondergebiet kommt es u.a. zur Versiegelung von Boden, Wegfall von Nistplätzen sowie Eingriffen ins Landschaftsbild. Im Mischgebiet fallen zwar ebenfalls Nistgelegenheiten weg, dafür wird der Grad an Bodenversiegelung reduziert. Die

im Umweltbericht erläuterten Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen.
Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Plangebiets, teilweise extern über eine kombinierte Maßnahme an der Kander: Hier ist die Gestaltung eines natürlichen Lebensraumes für Amphibien, Reptilien und Insekten innerhalb eines saisonal überschwemmten Retentionsbeckens für Hochwasserereignisse vorgesehen.

Durch die Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.
Die Eingriffe für das Schutzgut Boden können nur teilweise schutzgutspezifisch ausgeglichen werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über den Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Durch die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auch das Eintreten von Verbotstatbeständen im Bereich des Artenschutzes vermieden.

Die einzelnen Maßnahmen werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem Umweltbericht detailliert dargestellt und erläutert. Diese stellen einen eigenständigen Teil der Begründung dar.

6. VERKEHR

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind im Abschnitt 3.6 beschrieben. Darüber hinaus führen die Strecke der Kandertalbahn durch das Plangebiet sowie ein überregionaler Radweg, der die Orte im Kandertal miteinander verbindet. Im Bereich des Reiterhofs existiert heute ein privater Bahnübergang, um die Betriebsteile miteinander zu verbinden.
Die Verkehrsbeziehungen werden mit diesem Bebauungsplan teilweise neu geordnet, wodurch sich die Verkehre besser verteilen und somit weniger Belastungen für Angrenzer entstehen. Durch die Umsiedlung des Reiterhofs entfallen zahlreiche Besuchs- und Andienungsfahrten (tlw. auch mit Schwerverkehr) in der Ortslage. Die vorgesehene Wohnbebauung erzeugt zwar neuen Ziel- und Quellverkehr, bleibt bei Menge und Fahrzeugabmessungen aber deutlich hinter dem Bestand zurück. Durch die Verlagerung des Reiterhofs kann auch der Bahnübergang entfallen, sodass die Sicherheit der Bahnstrecke verbessert werden kann.

Der neue Reiterhof wird ausschließlich von Süden über den Mattentalweg erschlossen, an den unmittelbar keine Wohnbebauung grenzt. Somit reduziert sich der Kreis der potentiell Betroffenen deutlich. Der Mattentalweg wird bis zum Parkplatz der Reitanlage auf 5,50 Meter aufgeweitet, um Begegnungsverkehr einfacher abwickeln zu können. Die im Süden zusätzlich vorgesehenen Parkplätze dienen einer Entlastung der Situation des Sport- und Reitplatzes, der bei Veranstaltungen viele Besucher anzieht, die heute nur sehr wenige Parkplätze vorfinden. Um die Schaffung eines Schleichweges zu vermeiden, ist der nördliche Teil des Mattentalwegs als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Auf Grundlage einer verkehrsrechtlichen Anordnung soll dieser Abschnitt nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden dürfen.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die L134 als überörtliche Hauptstraße, die zu gewissen Tageszeiten eine wahrnehmbare Belastung erfährt. Da entlang der L134 kein zusätzliches Baurecht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geschaffen wird, erübrigt sich eine detaillierte Betrachtung der Verkehrsströme. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch den Umzug des Reiterhofes die Anzahl an Ein- und Ausfahrten von der L134 auf das Grundstück (das künftig überwiegend vom Bahnweg her erschlossen wird) reduziert wird.

In der Summe verbleibt eine deutliche Entzerrung der bestehenden Verhältnisse; das betrifft sowohl die Belastung durch Immissionen als auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

7. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Mischgebiet ist bereits vollständig mit allen erforderlichen Medien versorgt.
An das Sondergebiet reichen ebenfalls alle erforderlichen Medien heran. Es ist lediglich zu entscheiden, ob bestehende Leitungen im Osten die notwenige Tieflage bzw. Abmessungen aufweisen, um den neuen Betrieb anzuschließen.
Ggfs. sind neue private Abwasserleitungen im Bereich des Mattentalwegs zu verlegen. Welche Versorgungstechnik sich für Internet und Telefon anbietet, ist noch offen.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit viele Stellungnahmen abgegeben. Diese konnten teilweise berücksichtigt werden. Ein Großteil der Stellungnahmen bezog sich auf folgende Themen:

a) Es würden negative Folgen für das Wasserschutzgebiet aufgrund der intensiven Pferdehaltung befürchtet.

Die Paddocks der Offenställe liegen mehr als 50 Meter vom Brunnengebäude entfernt.
Die Stallungen selbst führen zu keiner erhöhten Belastung gegenüber dem heutigen Stand, da die Flächen bereits heute zum Weiden von Pferden genutzt werden. Die Stallungen sowie die Misthalle werden mit betonierten Bodenplatten versehen, sodass kein Mistwasser in den Untergrund sickert. Freiflächen werden regelmäßig abgesammelt.
Nach damaligen Berechnungen des Landratsamts wurden für 85 Großpferde bei einer Lagerdauer von 6 Monaten 625 m³ Festmist anfallen. Neu sind jedoch max. 79 Großpferde geplant.

Insgesamt wird das Vorhaben nicht als kritisch für den Grundwasserschutz eingeschätzt. Weiterhin läuft beim LRA Lörrach unabhängig von der Bebauungsplanung ein Änderungsverfahren zum Neuzuschnitt mehrerer Wasserschutzgebiete, darunter auch das vom Bebauungsplan „Mattental“ betroffene. Nach bisheriger Kenntnis gehen wir davon aus, dass die bisherige Zone III verkleinert wird. Der Bebauungs-Plan hält aber die heutigen – größeren – Gebietsgrenzen des WSG ein.

b) Die Reitanlage könnte im Falle eines Hochwassers überschwemmt werden. Dies hätte durch in der Reitanlage vorhandenen Mist und Dung eine Verunreinigung der Kander zur Folge.

Die im Bebauungsplan dargestellte Anschlagslinie für das HQ_{100} (statistisches hundertjähriges Hochwasser) wurde im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten durch das Regierungspräsidium Freiburg 2012/2013 erstellt und durch das Fachbüro Björnsen für den Bebauungsplan geprüft.

Der geplante Reiterhof wird geringfügig auf Höhe des Mattentalweges angehoben, sodass er von einem HQ_{100} nicht betroffen sein wird. Die Parkplätze werden hochwasserangepasst erstellt. Die im Gutachten festgestellte leichte Erhöhung des Einstaus spielt sich ausschließlich auf durch den Reiterhof genutzten Flächen ab. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme, die zusätzlichen Retentionsraum schafft, wurde in der Berechnung noch nicht berücksichtigt.
Die Maßgaben des Hochwasser-Risikomanagements des Landes werden berücksichtigt. Einen Schutz gegen jedes – noch so extreme – Hochwasser gibt es in der Realität nicht, daher zielt das Land Baden-Württemberg auf die Sicherung der HQ100-Bereiche.

c) *Das Plangebiet zerstöre ein beliebtes Naherholungsgebiet.*

Das Mattental stellt ein Naherholungsgebiet dar, welches im Bereich des Plangebiets eine deutliche Prägung als intensiv genutztes Areal zur Pferdehaltung aufweist. Die zahlreichen Koppeln, Weiden und dafür nötigen Zäume verdeutlichen dies.
Der Ausbau des Mattentalwegs auf einer Länge von ca. 150 Metern auf eine Breite von 5,50 Metern (ein Meter breiter als heute) stellt keinesfalls eine „breite Verkehrsstraße“ dar, die auf den Sportplätzen spielende Kinder gefährden würde. Hier soll ausschließlich Zielverkehr zum Reiterhof geführt werden. Es soll sichergestellt werden, dass der Mattentalweg kein „Schleichweg“ für den überörtlichen Verkehr wird.
Die Planung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Naherholung dar – dennoch ist zu beachten, wie beengt die Nachbarschaft des Reiterhofs heute ist.
Die Zugänglichkeit des Mattentalweges für die Öffentlichkeit bleibt erhalten. Durch die komplette Verlagerung des Reitbetriebs nach Westen entfällt die bisherige Beeinträchtigung des Radweges entlang der Kandertalbahn durch Anlieferverkehr und Reiter.

d) *Das Sportgelände würde an Attraktivität verlieren und der Zugang dorthin aufgrund des stärker genutzten Mattentalwegs gefährlich werden. Außerdem müsste ein hoher Ballfangzaun zum Mattentalweg hin gebaut werden.*

Im Bereich der Sportplätze erweckt die Straße aufgrund der heute vorhandenen ungegliederten Parkplätze einen deutlich breiteren Eindruck als die geplanten 5,50 Meter. Der zusätzliche Verkehr beschränkt sich auf Zielverkehr zum

Reiterhof und wird sich – bei den nun festgesetzten max. 79 Tieren – in einem Rahmen bewegen, in dem keine größeren Gefahren für Kinder auf den Sportplätzen zu erwarten sind. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass die Hauptstraße und damit auch der Ortskern von Rümmingen von Verkehr entlastet wird, wenn der Reiterhof aus der Ortslage in das Mattental verlagert wird.

In wieweit ein Ballfangzaun notwendig ist, bleibt zu prüfen; die anfallenden Kosten für den Zaun könnten ggfs. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden zwecks Kostenerstattung.

e) Die Reitanlage führe zu einer übermäßigen Geruchsbelastung.

Zur Absicherung der Anwohner, dass es zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen durch Gerüche kommt, wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Lohmeyer der städtebauliche Entwurf überarbeitet und dazu eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

Dies legt dar, dass mit der reduzierten Anzahl von max. 79 Großpferden sowie der teilweise ausgelagerten Mistlege die relevanten Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Die Prognose ist dem Bebauungsplan beigefügt und wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

f) Die geplante Reitanlage sei zu groß und störe das Landschaftsbild.

Um ein besseres Einfügen der Anlage in die Ortsrandrage Rümmingens zu ermöglichen, wurde sie hinsichtlich der unterzubringenden Anzahl Großpferde (von 100 auf 79) reduziert, sodass die Stallungen kleiner dimensioniert werden konnten. Die deutliche Reduktion der Gebäudehöhen trägt weiterhin zu einer besseren Einfügung bei. Die Gebäude hinter der Bahnlinie sollten nun aufgrund ihrer höheren Lage über die geplante Reitanlage hinwegsehen können.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden großenteils berücksichtigt. Die wesentlichen Stellungnahmen werden hier nochmals dokumentiert:

a) Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz:

Der Bebauungsplan Mattental Rümmingen entwickele sich nicht aus dem rechtswirksamen FNP der VWG Vorderes Kandertal. Die raumordnerische Stellungnahme erfolge im Rahmen des erforderlichen FNP-Verfahrens.

Es werde darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung (Bettenzahl, Anzahl und Flächenumfang der angedachten Betriebsleiterwohnungen) nach Abstimmung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen sei. Die textlichen Festsetzungen hierzu, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt worden seien, entsprächen nicht der bauplanungsrechtlich erforderlichen Konkretisierung.

Weiterhin liege das Plangebiet innerhalb eines HQ100-Überschwemmungsbereichs, eine Bebauung könne nur auf Grundlage eines wasserrechtlichen Ausnahmeverfahrens erfolgen.

Insgesamt bestünden Bedenken gegenüber dem Umfang der nun zur Ausweisung als Sonderbaufläche vorgesehenen Freiflächen.

Stellungnahme:
Die Größe der Reitanlage wird gegenüber dem ersten Entwurf reduziert, sodass die Größe des Sondergebiets ebenfalls reduziert werden konnte. Die ursprünglich geplanten Ferienwohnungen entfallen, da entsprechende Einrichtungen innerhalb der Ortslage möglich sind und die Gemeinde die Bebauung im Außenbereich auf ein Minimum beschränken möchte.
Das Plangebiet liegt zwar teilweise im HQ_{100} Gebiet. Das Gutachten von BCE verdeutlicht, dass die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt wurden. Ein entsprechender Antrag auf eine Ausnahme folgt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst, sodass der Bebauungsplan wieder im Einklang mit dem FNP steht.

b) Landratsamt Lörrach:

Das LRA weist auf die Einhaltung der Regelungen des Wasserschutzgebietes hin. Weiterhin wird auf die Notwendigkeit einer Anpassung der Planung und die Erstellung eines Geruchsgutachtens hingewiesen. Der Fachbereich Naturschutz regt in seiner Stellungnahme Ergänzungen in verschiedenen Teilen des Umweltberichts an.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden berücksichtigt, die Planung sowie die zugehörigen Gutachten wurden angepasst.

c) Regionalverband Hochrhein – Bodensee:

In seiner Stellungnahme schließt sich der Regionalverband zunächst der Stellungnahme des Regierungspräsidiums an. Weiterhin wird auf die Problematik des Eingriffs in den Hochwasserbereich hingewiesen. Die Bedenken könnten aber zurückgestellt werden, wenn die zuständige Wasserwirtschaftsverwaltung des Landkreises der Planung zustimme.

Stellungnahme:

Die Anregungen des RP wurden übernommen. Der Eingriff in den HQ_{100}-Bereich wurde mit dem LRA abgestimmt.

d) ANUO – Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V.:

Die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange seien nachvollziehbar abgearbeitet worden. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft seien weitgehend sinnvoll. Sehr zu begrüßen sei, dass bei der externen Ausgleichsmaßnahme bereits Art und Zyklus des Unterhalts definiert wurde.
Darüber hinaus werden insbesondere Anregungen zum Umgang mit Mist, Grundwasserschutz und insektenfreundliche Beleuchtung gemacht.

Stellungnahme:

Die Anregungen wurden größtenteils übernommen. Es wurden auch Festsetzungen zum Thema Beleuchtung aufgenommen.

8.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

8.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

9. FLÄCHENBILANZ

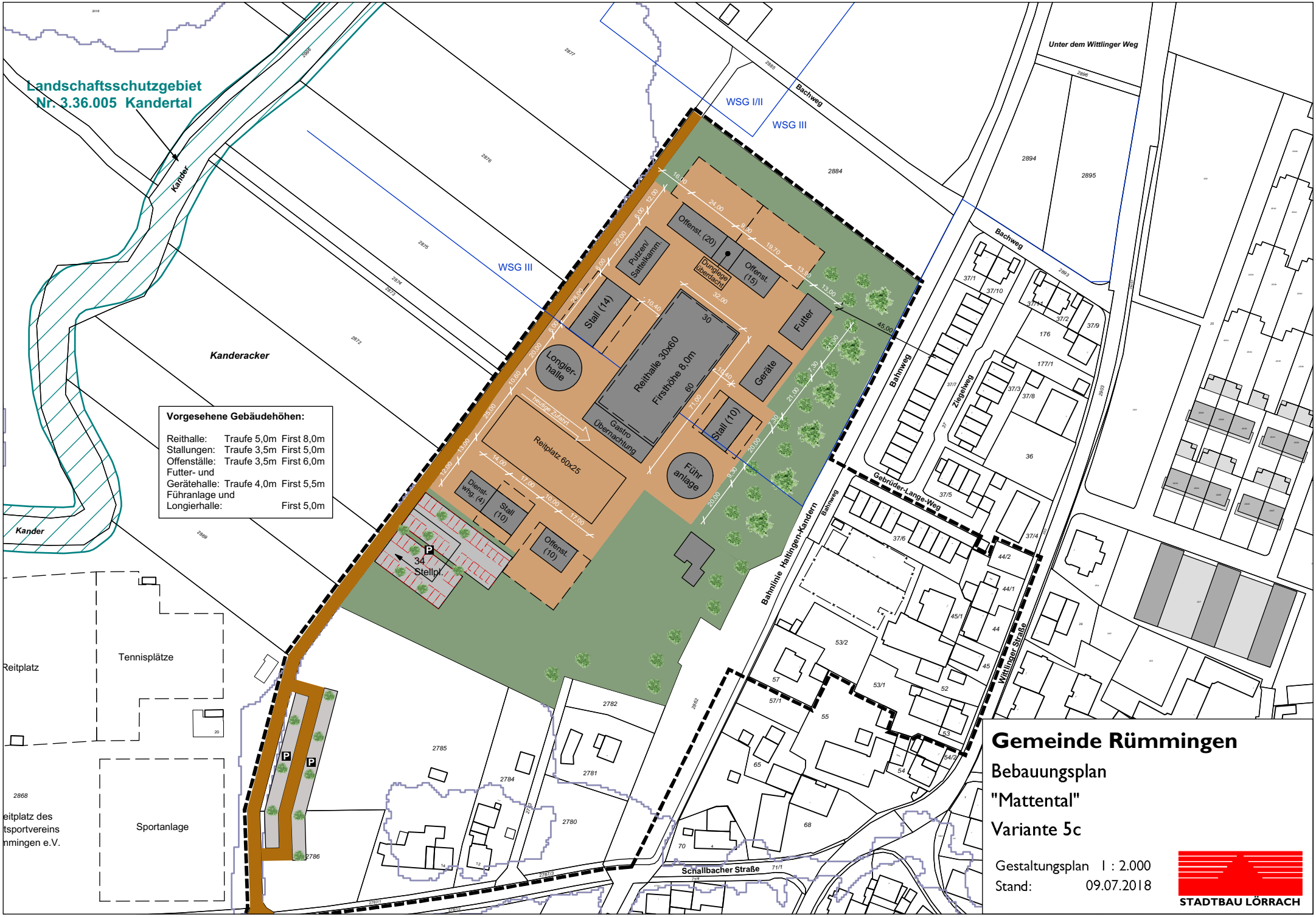
Gesamtfläche:	**6,19 ha**	**100 %**
davon		
Sondergebiet:	1,95 ha	32 %
Mischgebiet:	0,85 ha	14 %
Ohne Gebietstyp:	0,87 ha	14 %
Landwirtschaftl. Fl.	1,29 ha	21 %
Grünflächen:	0,50 ha	8 %
Bahnanlagen:	0,30 ha	5 %
Verkehrsflächen:	0,43 ha	7 %

STADTBAU LÖRRACH

St. Färber, Stadtplaner

Rümmingen, den

Daniela Meier
Bürgermeisterin



Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan

"Mattental"

Variante 5c

Gestaltungsplan 1 : 2.000

Stand: 09.07.2018

STADTBAU LÖRRACH