

Vorlage Nr. 06/19

zur 3. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am 18. Februar 2019

TOP 1

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“

- Abwägung der Bedenken und Anregungen aus dem Offenlageverfahren
- Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Offenlage (Anregungen/Stellungnahmen gemäß Anlage 4.1. wird Kenntnis genommen.
2. Den Beschlussvorschlägen des Bebauungsplaners zu den Anregungen und Stellungnahmen wird wie in der Anlage 4.1. aufgeführt zugestimmt.
3. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Mattental“ und der Örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung in der Fassung vom 05.02.2019 wird nach Maßgabe der Stellungnahmen und den Beschlussvorschlägen des Bebauungsplaners zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ mindestens für die Dauer eines Monats gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Begründung:

Der im Zentrum von Rümmingen gelegene Reiterhof der Familie Ludäscher ist im Rahmen seiner bestehenden Räumlichkeiten an der Grenze des Wachstums angekommen. Neben der beengten Situation auf dem Gelände des Reiterhofs sorgt auch die enge räumliche Nähe zu herangewachsener Wohnbebauung für städtebauliche Spannungen.

Die Neuplanung für die Reitanlage westlich der Kandertalbahn wurde 2017 das erste Mal in der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Größe der Anlage hinsichtlich Anzahl der Tiere sowie der geplanten Höhe der baulichen Anlagen reduziert.

1. Offenlage des Bebauungsplanes

Die Offenlage fand in der Zeit vom 13. August bis 21. September 2018 statt. Im Rahmen der Beteiligung wurden sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch seitens der Träger öffentlicher

Belange und der Behörden vielfältige Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich häufig auf ein vorgesehene Gebäude im Überschwemmungsbereich, das Wasserschutzgebiet, die künftige Festsetzung der alten Hofstelle als Mischgebiet und den Umweltbericht.

Die Stellungnahmen wurden in den beigefügten Abwägungsvorschlägen detailliert behandelt. Einige der Anregungen wurden in die Planung übernommen, andere konnten nicht berücksichtigt werden.

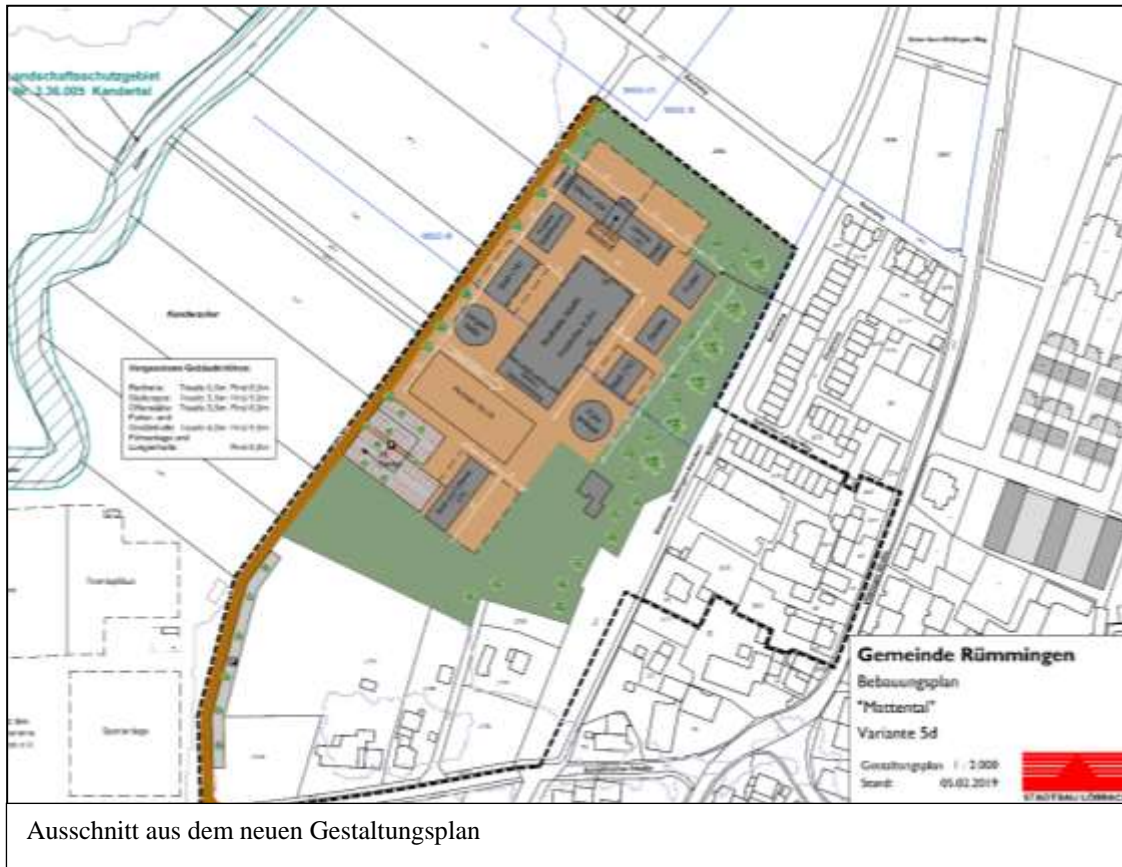
2. Überarbeiteter Planstand

Nach Durchsicht der abgegebenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf in mehreren Teilen überarbeitet.

- Die **Gebäude im Süden** des Sondergebietes wurden verkleinert und außerhalb des HQ₁₀₀ positioniert. Damit einher ging eine Verschiebung der Stellplätze nach Norden.
- Die **Tauf- und Firsthöhe der Reithalle** wurde um 50 cm angehoben. Um eine ausreichende lichte Höhe im Inneren zu ermöglichen wurde die Möglichkeit geschaffen, den Boden der Halle auch unter das Geländeniveau abzusenken.
- Die **Paddocks** wurden als versiegelte Fläche mit berücksichtigt.
- Die Anordnung der **Parkplätze entlang des Mattentalwegs** wurde verändert.
- Die Gebäude entlang der **Schallbacher Straße** wurden als Dorfgebiet festgesetzt und mit geringfügigen Möglichkeiten zur Erweiterung des Bestands versehen.
- Der **Umweltbericht und der Artenschutzbericht** wurden überarbeitet. Aufgrund der veränderten Flächengrößen wurden die Ausgleichsbedarfe neu ermittelt. Weiterhin wurden die Ausgleichsmaßnahmen überarbeitet und hierbei insbesondere die Pflanzfestsetzungen neu gegliedert.

3. Weiteres Vorgehen

Da die Änderungen deutlichen Einfluss auf die Planung haben, wird der Bebauungsplan samt der hinzugehörigen Unterlagen nochmals für die Dauer eines Monats offengelegt. Es können wiederum Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.



4. Anlagen

4.1.

Abwägungen der Anregungen/Stellungnahmen aus der Offenlage

4.2.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“

- ✓ Lageplan
- ✓ Bebauungsplan-Entwurf M1000
- ✓ Satzungsentwurf
- ✓ Textliche Bauvorschriften
- ✓ Örtliche Bauvorschriften
- ✓ Begründung
- ✓ Gestaltungsplan
- ✓ Entwurf des Umweltberichts
- ✓ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- ✓ Pläne zum Umweltbericht
- ✓ Wasserwirtschaftliche Stellungnahme (unverändert)
- ✓ Geruchsgutachten