

---

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“, Rümmingen

---

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
Offenlage vom 13. August 2018 bis 21. September 2018

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
01	<p><b>Bürger 1, Stellungnahme vom 10.09.2018</b></p> <p>... wir sind direkte Nachbarn des heutigen Reiterhofes östlich der Bahnlinie. Direkt angrenzend an unser Grundstück befinden sich Stallungen und Futterlager in der alten Scheune und die bisherige Reiterhalle.</p> <p>In der zur 2. Offenlage beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes wird dieses Gebiet östlich der Bahnlinie nicht als Wohngebiet, sondern als Mischgebiet definiert. Zulässig sollen unter Anderem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe sein.</li> </ul> <p>Da unser Wohnhaus direkt an das Grundstück des Reiterhofes mit kurzer Entfernung zu den bestehenden Gebäuden angrenzt, befürchten wir durch die Festsetzungen auch künftig durch Lärm und ggfs. Gestank in unserer Lebensqualität negativ beeinflusst zu sein. Der Reiterhof könnte das Hotel oder die Ferienwohnungen, die er im Sondergebiet nicht errichten darf, nun hier im Mischgebiet in der alten Scheune mit integrierter Gastwirtschaft verwirklichen. Der Lärm und die Gerüche eines Hotels oder einer Gastwirtschaft bis spätabends wollen wir nicht ertragen. Wir haben in unserem Haus auch 4 Mietwohnungen. Solch eine Nutzung würde die Vermietbarkeit und den zu erzielenden Mietpreis sicherlich negativ beeinflussen. Wir bitten daher, die Nutzung des Mischgebietes für Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zu erlauben.</p> <p>Uns ist ebenfalls nicht ganz klar, welche Nutzung in einem Mischgebiet unter „Sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig ist. Wenn es hier für den Reiterhof weiterhin möglich wäre, die Pferdeställe in der alten Scheune zu nutzen, wäre der Betrieb nicht verlagert und die Anwohner nicht von Lärm und Gestank entlastet. Die neuen Baufenster an der Stelle, an der heute die Reiterhalle steht, sind in ihrer Nutzung nicht festgesetzt. Bisher</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Das Gebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Entsprechend sind dort – entsprechend des damals noch dörflicheren Charakters diverse landwirtschaftliche Betriebe zulässig.</p> <p>Im Bebauungsplan „Mattental“ soll das Gebiet – den Maßgaben eines belebten Dorfes entsprechend – als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies betrifft in der Regel die Erdgeschosszonen, in denen eine gemischte Nutzung erwünscht ist, um kein monostrukturiertes Wohndorf zu schaffen, sondern einen belebten Ort mit Treffpunkten und Gewerbe. Dies kann durchaus auch eine Gastwirtschaft, ein Einzelhandelsbetrieb oder eine Pension umfassen.</p> <p>Hierbei sind natürlich grundsätzlich die bestehenden Regelungen zu Lärm (TA Lärm: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)), Geruch (GIRL) und alle übrigen Vorschriften einzuhalten. Diese sind in einem Mischgebiet bspw. im Bereich der Geruchsregelungen strenger als in einem Dorfgebiet.</p> <p>Das Argument, dass Wohnungen schlechter vermarktbar wären als im heutigen Zustand kann aus planerischer Sicht nicht nachvollzogen werden.</p> <p>In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören §6 (1) BauNVO. Wie bereits beschrieben sind hierbei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, ohne dass die explizit erwähnt werden müssen. In der Rechtsprechung existiert ein breit gefächertes</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 01	<p>hieß es immer, dass dort Eigentumswohnungen entstehen sollen. Das ist im Bebauungsplan aber nicht so festgesetzt. Auch dort könnten Hotel, Ferienwohnungen, Gastwirtschaften, ggfs. sogar neue Ställe mit den zuvor beschriebenen Auswirkungen für die Nachbarschaft entstehen. Es sollte in den Nutzungsbestimmungen für das Mischgebiet festgesetzt werden, dass keine Nutzung durch den Reiterhof mehr zulässig ist.</p>	<p>Katalog von Betriebsarten, die in Mischgebieten als zulässig oder auch unzulässig bewertet wurden. Dieser wird im Falle eines Bauantrags von der Baurechtsbehörde abgefragt.</p> <p>Ein neuer Reiterhof könnte die geltenden Geruchsemissions-Grenzwerte in einem derart dichten Gebiet kaum einhalten und wäre damit nicht gebietsverträglich und somit unzulässig.</p>
	<p>Unterstützt sollte das durch die Schließung des Bahnüberganges werden, um eine klare Trennung zwischen dem Sondergebiet westlich und dem Mischgebiet östlich der Bahnlinie herzustellen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bahnübergang existiert aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Kandertalbahn. Die Gemeinde setzt sich für eine Aufhebung des Bahnübergangs ein. Es wurden erste Gespräche mit dem Zweckverband Kandertalbahn geführt. Dieser zeigt sich ebenso Interessiert an einer Aufhebung des Übergangs.</p>
02	<p><b>Bürger 2, Stellungnahme vom 30.08.2018</b></p> <p>...leider haben wir auf unser Schreiben vom 17. Juli 2018 keine Nachricht erhalten und auch die angekündigten weiteren Gespräche sind bis heute nicht terminiert. Seit über einem Jahr stehen wir im Gespräch und Schriftverkehr. Deswegen sind wir enttäuscht, dass unser Anliegen in der Stellungnahme der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TÖB Beteiligung der Gemeinde zum Bebauungsplan „Mattental“ nicht aufgeführt ist. Um keine Fristen zu versäumen, erheben wir nachstehend fristgerecht zum Entwurf des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ folgende Einwände und Stellungnahme</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Grundstücksangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p><b>1. Größe des Baufensters</b> Wie bereits in unserem persönlichen Gespräch am 21.06.2018 besprochen und mit unserem Schreiben vom 17. Juli 2018 schriftlich bestätigt, sind wir mit der eingetragenen Größe des Baufensters (11 m auf 18 m) auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2785 nicht einverstanden. Das heutige Gebäude hat eine Grundfläche von 12 m auf 29 m.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b> Im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes wird das Baufenster so erweitert, dass das bestehende Wirtschaftsgebäude bis zur Grenze des Hochwasser-Bereichs erneuert werden kann. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung im Bereich der</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Wir beantragen, dass das Baufenster auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2785 mindestens mit 11,10 m auf 23,60 m im Bebauungsplan Mattental festgelegt wird. Dieses Baufenster von 11,10 m auf 23,60 m hatten Sie uns auf dem Planauszug vom 02.07.2018 aufgezeigt, zudem entspricht dieses Maß den Bauplänen aus dem Jahr 1914.</p>	<p>Schallbacher Straße ist aber seitens der Gemeinde nicht gewünscht, da ein größerer Siedlungskörper Schutzansprüche gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet sowie dem nahegelegenen Sportplatz mit sich bringen würde. Die Sicherung beider Nutzungen ist jedoch erklärtes Ziel der Ortsentwicklung.</p>
noch 02	<p><b>2. <u>Drehung des Baufensters</u></b> Es wäre zu prüfen, ob eine Drehung des Baufensters um 90 Grad Giebel Nord-Süd-Richtung nicht sinnvoller wäre, denn dies ermöglicht einen größeren Abstand zu Flurstück Nr. 2784. Dies hatten wir bereits im Schreiben vom 23.04.2017 als Variante 1 angeregt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b> Eine Drehung des Baufensters würde nicht mehr über dem bestehenden Wirtschaftsgebäude liegen. Dies könnte langfristig ein zusätzliches Gebäude zur Folge haben. Dies ist jedoch aus Sicht der Ortsentwicklung nicht zielführend.</p>
	<p><b>3. <u>Anlage eines Parkplatzes auf unserem Grundstück Lgb.Nr. 2785</u></b> Gegen die Anlage eines zweireihigen Parkplatzes auf unserem Grundstück längst des Mattentalweges erheben wir unseren Einwand. Mit dieser Baumaßnahme und der damit verbundenen Geländeabgabe erklären wir uns nicht einverstanden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b> In der Überarbeitung wurde der Parkplatz auf eine Reihe umgestaltet, sodass der Flächenverbrauch geringer ausfällt. Es verbleibt ein 9 Meter breiter Streifen als Grundstückszufahrt.  Der Bebauungsplan stellt die mittelfristige Planungsabsicht der Gemeinde dar. Da in diesem Bereich eine Ordnung der Parkierungsanlage erforderlich ist, wurde diese in den Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p><b>4. <u>Geplante Maßnahmen außerhalb des Plangebietes - Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen -Ausgleichsmaßnahmen auf unserem Grundstück Lgb.Nr. 2870</u></b> Gegen die Anlegung von Ausgleichsmaßnahmen auf unserem Grundstück erheben wir Einspruch. Einer damit verbunden Geländeabgabe stimmen wir ebenfalls nicht zu.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Sollte kein Einvernehmen erreicht werden, müssen zur Realisierung der Reitanlage andere Ausgleichsmaßnahmen geplant werden.</p>
	<p><b>Vorschlag:</b> Im Bebauungsplan 11 Mattental" wird von der Gemeinde auf dem Grundstück LGB.Nr. 2785 ein Baufenster in der Größe 11,10 m auf 23,60 m aufgenommen. Im Gegenzug sind wir bereit:</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Grundstücksangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 02</p>	<p>1. Am Mattentalweg einen Grundstücksstreifen von 6 m auf 60 m, ca. 360 Quadratmeter, an die Gemeinde Rümmingen zu verkaufen. Die Zufahrt zu diesem Parkplatz erfolgt über den Mattentalweg. Unsere Grundstückspreisvorstellungen mit der Übernahme sämtlicher Kosten aus dem Vertrag sowie die Unterhaltsverpflichtung sind der Gemeinde bekannt. Siehe unser letztes Schreiben vom 17. Juli 2018.</p> <p>2. Von weiteren Verkäufen von Flächen sehen wir gemäß Schreiben vom 23. April 2017 vorerst ab.</p>	
	<p>Für den Bau des Sportgeländes im Jahre 1980 sind wir der Gemeinde entgegengekommen und haben unsererseits eine Fläche von 651 Quadratmeter äußerst günstig zum Wohle der Allgemeinheit abgegeben. Nun erwarten wir auch ein Entgegenkommen der Gemeinde. Wie in der Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2018 von Stadtplaner Herrn Färber erläutert, stehen keine planungsrechtlichen Bedenken dem Eintrag der gewünschten Baufenstergrößen entgegen. Für eine positive Entscheidung sind wir dankbar.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>03</p>	<p><b>Bürger 3, Stellungnahme vom 19.09.2018</b></p> <p>... ich bin Bewohner des Ziegelweges in Rümmingen und daher vom Bebauungsplan Mattental als Anwohner in vielerlei Hinsicht betroffen. Ich habe im Rahmen der 2. Offenlage des Bebauungsplanes Mattental folgende Anregungen und Forderungen:</p> <p><b>1. Grundwasser</b> Meistens fließt Grundwasser in die gleiche Richtung wie Oberflächenwasser, deshalb wird geplant, das Wasserschutzgebiet kanderabwärts zu verkleinern und dafür kanderaufwärts zu vergrößern. Und auch wenn beteuert wird, dass sich die Bebauung im Mattental an das noch gültige Wasserschutzgebiet halten würde, ist in dieser Situation der Verdacht einer gewissen Großzügigkeit sicher nicht abwegig.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b> Der Verdacht, dass das Landratsamt seine Verordnungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht regelgetreu kontrollieren würde kann nicht nachvollzogen werden.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 03</p>	<p>Aber jetzt wurde ein neues Risiko bekannt, dass die Situation grundsätzlich verändert: Verkarstung.</p> <p>Aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie (LGRB): <i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) seien nicht auszuschließen.</i> (Stellungnahmen zur 1. Offenlage, Teil A, Seite 5).</p> <p>Es könnte also unterirdische Spalten geben, die Abwasser oder verunreinigtes Sickerwasser auf der kurzen Strecke vom Reiterhof zum Brunnen unabhängig von der sonstigen Fließrichtung des Grundwassers direkt ins Trinkwasser leiten. Das wurde uns inzwischen informell von einem entsprechenden Ingenieurbüro bestätigt und könnte die schlechten Werte im Trinkwasserbrunnen Mattental erklären. Auch das LGRB sieht solche Gefahren und ergänzt: <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen ... (z. B. „ zum Grundwasser ... würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i> (Stellungnahmen zur 1. Offenlage, Teil A, Seite 5)</p> <p>Kaum begreiflich ist aus unserer Sicht, dass ein Bauplaner einen derart schwerwiegenden Hinweis übersieht. Auf jeden Fall halten wir eine solche Untersuchung zum Schutz unseres Trinkwassers für dringend geboten.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>  <u>Objektbezogene</u> Baugrunduntersuchungen werden im Rahmen der Objektplanung (d.h. Bauantrag) erstellt werden. Weiterhin müssen aus Gründen des Grundwasserschutzes die Auslaufbereiche („Paddocks“) ebenfalls so hergestellt werden, dass kein Eintrag in den Boden erfolgen kann.</p> <p>Der Hinweis wurde nicht übersehen, sondern wird im Rahmen der weiteren Objektplanung (d.h. Bauantrag) berücksichtigt werden.</p>
	<p><b>2. <u>Baulicher Grundwasserschutz</u></b></p> <p>Nicht nur das neu bekannt gewordene Risiko Verkarstung sollte deutlich machen, dass man den baulichen Grundwasserschutz nicht auf die leichte Schulter nehmen darf. Leider macht der Bebauungsplan auch diesbezüglich nicht den Eindruck von Sorgfalt. Die Formulierungen zum Grundwasserschutz sind im Text verstreut und widersprüchlich und erleichtern damit falsche Interpretationen.</p> <p><b>Textstellen im Bebauungsplan</b>                  Die Begründung beschreibt unverbindlich an mehreren Stellen:</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Dem Grundwasserschutz wird vollständig Rechnung getragen. Die gesamten Regelungen der Rechtsverordnung wurden als nachrichtliche Übernahme wiedergegeben, statt nur <b>auf</b> diese zu verweisen.</p> <p>Der Bebauungsplan geht an mehreren Stellen auf das Thema ein, weil unterschiedliche Rechtsbelange davon betroffen sind.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>Noch 03</p>	<p><i>Im Sondergebiet wurde die Fläche für die Dunglege festgesetzt. Diese ist auf Höhe der festgesetzten Traufhöhe mit einem Flachdach zu versehen. (Begründung Seite 14/26)</i></p> <p><i>Die Stallungen sowie die Misthalle werden mit betonierten Bodenplatten versehen, sodass kein Mistwasser in den Untergrund sickert. Freiflächen werden regelmäßig abgesammelt. (Begründung Seite 21/26).</i></p> <p>In der verbindlichen textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sind hingegen weder Bodenplatten in den Stallungen oder in der Dunglege noch Festlegungen für das Mist abräumen enthalten. Lediglich enthalten ist die dehnbare Formulierung <i>„Die Dunglege ist entsprechend der gängigen technischen Regelwerke gegen Sickerwasser abzusichern und mit einem Flachdach zu versehen“ (Bebauungsplan Seite 5/13)</i>. Einen Querverweis zu den genaueren Vorgaben des Landratsamtes gibt es hier nicht.</p> <p>Die umfangreichen Vorgaben des Landratsamtes zum Wasserschutzgebiet sind im Teil III.2 untergebracht: <i>zum Schutz des Grundwassers/Gewässers ist grundsätzlich folgendes verboten: 1. Lagern von Festmist ... außerhalb dichter Anlagen; ... 2. Zwischenlagerung von Festmist ... 3. Lagern von Jauche, Gülle ... außerhalb von dichten Anlagen, ... 4. Errichten ... von Festmist- ... anlagen, ... wenn sie nicht mit dem erforderlichen Leckageerkennungssystem ausgerüstet werden und die Anforderungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ... eingehalten wird; ggfs. ... anfallende Jauche sind vorschriftsmäßig zu sammeln. 5. Errichten ... von Stallungen, wenn ... dem Stand der Technik nicht entsprechen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten würden. (Bebauungsplan Seite 10/13)</i></p>	<p>Es wurden keine festen Vorgaben gemacht, weil diese technischen Regelwerke jederzeit geändert werden können. Es sollen daher <u>nicht die nur heute gültigen</u> Standards angewandt werden sondern die, welche zum Bau der Reitanlage den bestmöglichen Schutz des Trinkwassers bieten.</p> <p>Hierbei handelt es sich um einen Auszug aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet. Dieses gilt natürlich weiterhin.</p>
	<p>In der Bürgerinfo am 25. Juni 2018 sprachen der Bebauungsplaner und die Bürgermeisterin noch von einer betonierten Bodenplattenunter der Dunglege (Misthalle), den Ställen und der Reithalle. Manche der Zuhörer haben sogar verstanden, dass die Bodenplatte durchgängig werden würde.</p>	<p>Die Stallungen und Ausläufe sind so herzustellen, dass der Schutz des Grundwassers sichergestellt wird.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Müssen die Ställe jetzt betonierte Bodenplatten haben oder nicht? Wenn die (Offen-)Ställe Bodenplatten benötigen, warum nicht die Paddocks davor? Warum ist die Reithalle ausgenommen? Müssen Freiflächen ab-gesammelt werden oder nicht? Wer ist dafür zuständig und wie oft? ... ?</p>	<p>Im Rahmen des <u>Bauantragsverfahrens</u> sind die konkreten Pla-nungen der Wasserbehörde beim Landratsamt vorzulegen. Ohne deren Einvernehmen kann keine Bebauung erfolgen.</p>
<p>noch 03</p>	<p>Dieses Durcheinander sollte dringend geordnet werden. Dazu gehört ein Kapitel in der Begründung »Grundwasserschutz« und ein <b>dazugehöriges Kapitel in den Festsetzungen, in dem alle Beschreibungen des Kapitels „Begründungen“ deckungsgleich in verbindlichen Vorschriften formuliert sind.</b></p> <p>Desweiteren müsste geklärt werden, was mit Jauche, verunreinigtem Re-genwasser und anderen Abwässern im Reiterhof geschieht. Die beste Lö-sung wäre, eine durchgehende Bodenplatte unter dem Gelände des Reiterhofes und ordnungsgemäße Ableitung aller Abwässer in eine Klär-anlage vorzuschreiben. Das entspräche dem Stand der Technik, würde das Verkarstungsproblem lösen, das Grundwasser und die Kander sauber halten.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Aufbau der Regelungen des Bebauungsplans ist nicht im-mer logisch. Erstes Ziel des Bebauungsplans muss aber dessen Rechtssicherheit sein. In der Begründung wurde unter dem Ka-pitel „Räumliche und strukturelle Situation“ ein Abschnitt zum WSG ergänzt.</p> <p>Verunreinigte Abwässer sind dem Misch- bzw. Schmutzwasser-kanal zuzuführen.</p> <p>Eine vollständige Versiegelung der Hofanlage ist nicht erstre-benswert. Es muss auch Möglichkeiten für eine entsprechende Mindest-Durchgrünung des Hofes geben.</p>
	<p><b>3. Hochwasserschutz</b> Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme hinsichtlich § 78 Wasserhaus-haltsgesetz ist für den geänderten Bebauungsplan nicht mehr anwend-bar. Damit ist auch die Ausnahme vom Bauverbot in Überschwemmungs-gebieten durch das Landratsamt Lörrach hinfällig.</p> <p><b>Begründung:</b> Laut Gutachten werde das Gelände östlich des Mattental-weges nicht von der Kander, sondern vom verdolten Moosgraben über-flutet, wenn die Verdolung überlastet ist. Das Wasser träte dann an die Oberfläche und sammle sich in der Geländemulde nördlich der Schallba-cher Straße zwischen Mattentalweg und Bahnlinie. Bei einem Jahrhun-derthochwasser HQ<sub>100</sub> errechnet das Gutachten eine Zunahme des Was-serstandes um 8 cm, wenn der Bebauungsplanentwurf 2017 verwirklicht worden wäre.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Anordnung der südlichen Gebäude wird so verändert, dass diese nicht mehr in das Hochwassergebiet hineinragen.</p>



Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 03	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Der Moosgraben verläuft etwa entlang der Lörracher und Schallbacher Straße und fließt bei der Bruckrainbrücke in die Kander. Auch bei einem Starkregen 2002 floss das Wasser auf diesem Weg und hat die Lörracher Straße mit großen Mengen Geröll überschwemmt. Gefährdet durch den erhöhten Wasserstand wären die Häuser an der Schallbacher Straße, die auch ohne Zunahme des Wasserstandes schon knapp an der HQ100-Grenze liegen. Schon bei dieser Berechnung weiß man nicht, ob Aufschüttung (genehmigt?) des Reitplatzes im Überschwemmungsgebiet berücksichtigt wurde. Mit dem Entwurf 2018 werden jetzt auch noch zusätzliche Gebäude (Pflegerwohnung), Ställe, Paddocks und Parkplätze in das Überschwemmungsgebiet hinein geplant und auch die neu geplanten Aufschüttungen, um Reithalle usw. gegen Hochwasser zu schützen, verringert das Rauminhalt des Überschwemmungsgebietes zusätzlich und wird den Pegel eines Jahrhunderthochwassers für die Liegenschaften an der Schallbacher Strasse noch weiter steigen lassen.</p> <p><b>Wir gehen davon aus, dass die wasserwirtschaftliche Situation neu überprüft und die Ausnahmegenehmigung zum Bau in Hochwasserschutzgebieten neu eingeholt wird. Zudem regen wir an, die betroffenen Anwohner über das erhöhte Risiko zu unterrichten.</b></p>	
	<p><b>4. Einfluss der Dunglege (Misthalle) auf die Geruchsimmissionen</b></p> <p>In der Begründung wird eine zweite Dunglege unverbindlich verlangt: „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“. (Begründung Seite 14/26).</p> <p>In den verbindlichen Festsetzungen erscheint die zweite Dunglege nicht. Schon gar nicht festgesetzt ist, dass und in welchem Umfang die zweite Dunglege benutzt werden muss.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan darf ausschließlich Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen. Festsetzungen außerhalb des Plangebietes können ausschließlich mithilfe eines städtebaulichen Vertrages zwischen Kommune und Vorhabenträger verbindlich vereinbart werden. Daher wird der städtebauliche Vertrag entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Es ist korrekt, dass die heutige Dunglege mit Abmessungen von</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 03	<p>Tatsächlich ist die Dunglege im Wasserschutzgebiet so groß ausgelegt, dass keinerlei Anreiz besteht, Dung zur zweiten Dunglege auszulagern. Damit entfällt eine Annahme der Geruchsimmissionsprognose.</p> <p><b>Begründung</b> Die neue Dunglege im Wasserschutzgebiet hat eine Grundfläche von 9x12,5 m = 112,5 m<sup>2</sup>, die bestehende Dunglege am Bahnweg hat eine geschätzte Grundfläche von 3x20m<sup>2</sup> = 60m<sup>2</sup>. Damit wächst die Dunglege um 87,5%, während der Pferdebestand von 55 auf 79 Pferde um nur 43,6% wächst. Die neue Dunglege wäre also mehr als ausreichend dimensioniert, um den ganzen Mist alleine aufzunehmen.</p>	<p>20x3x3 Metern (180 m<sup>3</sup>) kleiner ist als die im Bebauungsplan festgesetzte Dunglege. Die Größe der neuen beiden Dunglegen wurde in Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt beim LRA Lörrach getroffen. Nach deren Definition müssen <b>Lagerflächen für 6 Monate</b> vorgehalten werden. Bei 80 Tieren ergibt sich eine Menge von rund <b>600 m<sup>3</sup> Festmist</b> innerhalb von 6 Monaten. Die Misthalle weist eine Fläche von rd. 110 m<sup>2</sup> Fläche auf – bei einer Lagerhöhe von 3 Metern können dort also <b>330 m<sup>3</sup> Festmist</b> untergebracht werden – der übrige Festmist ist auf dem zweiten Lager unterzubringen.</p>
	<p>Wir haben ebenfalls Zweifel, ob das Geruchsemmissionsgutachten der Firma Lohmeyer korrekt ist. Das Gutachten kommt zu dem Resultat, dass der Kaltluftabfluss und damit die Hauptwindrichtung sich von Nordost nach Südwest bewegt. Die Annahme speist sich nicht aus einer Messung vor Ort, sondern von Messungen aus einem Referenzpunkt in Stetten-Süd am Fuß des Tüllinger Berges, der als vergleichbar angesehen wird. Der Tüllinger hat nun in seiner Steilheit und Höhe sicherlich eine andere Wirkung auf die Windflüsse als das in Rümmlingen flach abfallende Gelände aus Richtung Westen, das für den Westwind nicht die gleiche Blockwirkung hat. Wir Bewohner des Ziegelweges nehmen aus unserer gelebten Praxis eine überwiegende Windwirkung aus Richtung Westen wahr, was die Geruchsbelastung der geplanten Dunglege für mein Grundstück deutlich zum Nachteil verändern würde.</p> <p><b>Wir bitten, die Dunglege im Wasserschutzgebiet deutlich zu verkleinern, um einen Anreiz zu schaffen, dass die zweite Dunglege überhaupt genutzt wird. Des Weiteren bitten wir um eine Festsetzung, dass die zweite Dunglege gebaut UND genutzt werden muss. Wir sind auch der Meinung, dass ein neues Geruchsgutachten auf Grundlage von tatsächlichen Windmessungen vor Ort erstellt werden muss.</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Das Gutachten wurde dem Landratsamt Lörrach zur Verfügung gestellt, das die Berechnungen durch den Stalklimadienst beim Regierungspräsidium Freiburg prüfen lässt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bedenken bezüglich des Geruchsgutachtens geäußert.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 03</p>	<p>5. <u>Weiter Pferdehaltung im Mischgebiet? Vollständige Umsiedlung verbindlich festlegen!</u></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan stellt städtebauliche Spannungen fest und beschreibt unverbindlich: Das Konzept sieht die vollständige Umsiedlung des Betriebs auf die Westseite der Bahntrasse vor. Dazu passt, dass in der Planzeichnung die bestehende Reithalle als abzubrechendes Gebäude gekennzeichnet ist.</p> <p>Was mit den sonstigen Ställen östlich der Bahnlinie geschehen soll, ist nicht ersichtlich. Es können sogar neue Ställe oder Heulager gebaut werden, denn laut den textlichen Festsetzungen sind im Mischgebiet gewerbliche Betriebe ausdrücklich erlaubt und Pferdehaltung oder landwirtschaftliche Betriebe (mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben) nicht ausgeschlossen. Damit wären die Begründungen vollständige Umsiedlung, städtebauliche Spannungen beseitigen usw. zwar konterkariert, aber die Begründung ist nicht verbindlich, das sind nur die Festsetzungen.</p> <p><b>Hier wäre es aus Sicht der Anwohner sehr beruhigend, wenn der vollständige Umzug mit einem Zeitplan auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich verankert wäre, zum Beispiel, indem man im Mischgebiet Pferdehaltung und sonstige Betriebsteile des Reiterhofes ab einem gewissen Zeitpunkt ausschließt. Ebenfalls ist der private Bahnübergang zu schließen, um eine klare Trennung zwischen Sondergebiet und Mischgebiet herzustellen und jeglichen Verkehr zwischen beiden Gebieten zu vermeiden.</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die Umsiedlung des Reiterhofs Ludäscher kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, deshalb wurde hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der vom Gemeinderat beschlossen wurde. Dieser sieht eine <b>vollständige Verlagerung des gesamten Betriebes</b> vor.</p> <p>Für einen neuen Betrieb im Ortskern würden außerdem strengere Grenzwerte gelten als für den Bestand. In der bestehenden, sehr engen Situation könnte ein neuer Reitbetrieb diese Werte nicht einhalten.</p> <p>Rein planungsrechtlich kann diese einzelne Nutzung nicht ausgeschlossen werden, da sie in der Gebietsbeschreibung des § 6 BauNVO nicht erscheinen.</p> <p>Der Bahnübergang existiert aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Kandertalbahn. Die Gemeinde setzt sich für eine Aufhebung des Bahnübergangs ein. Es wurden erste Gespräche mit dem Zweckverband Kandertalbahn geführt. Dieser zeigt sich ebenso interessiert an einer Aufhebung des Übergangs.</p>
	<p>6. <u>Zulässiges Gewerbe im Mischgebiet</u></p> <p>Im Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausdrücklich zugelassen. Der Bebauungsplaner weist in den Stellungnahmen ausdrücklich darauf hin, dass im Mischgebiet Ferienwohnungen möglich seien.</p> <p>Wir haben auch hier die Sorge, dass die im Mattental entfallenen Ferienwohnungen/Hotel nun als Teil des Reiterhofes im Mischgebiet ggfs. mit</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören §6 (1) BauNVO. Wie bereits beschrieben sind hierbei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, ohne dass diese explizit erwähnt werden müssen. In der Rechtsprechung existiert ein breit gefä-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 03	<p>Betreiben einer Wirtschaft gebaut werden mit allen Folgen für den Verkehr über die Bahn und im Bahnweg usw. <b>Deshalb bitten wir, „Schank/ Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ aus den zulässigen Bauvorhaben für das Mischgebiet heraus zu nehmen.</b></p> <p>Ebenfalls zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe. Aus unserer Sicht könnte ein Einzelhandelsbetrieb auf Grund der baulichen Gegebenheiten nur in hinteren Teil des Mischgebietes in der Scheune oder in den neu entstehenden Baufenstern auf der abgerissenen Halle entstehen. Die Zufahrt und das Parkieren würden hier je nach Lage eher nicht über die Wittlinger Straße, sondern über den Bahnweg erfolgen. Ein fehlendes Verkehrs- und Parkplatzkonzept würde von vorneherein wieder durch vermehrten Verkehr und zugeparkte Straßen zu Spannungen in unserem Wohngebiet führen.</p> <p>Leitgedanke des ganzen Projektes war ja, den Reiterhof aus dem Wohngebiet in den Außenbereich zu verlagern, und die angrenzenden Anwohner in dieser dichten Bebauung zu entlasten. Von daher ist es aus unserer Sicht nicht konsequent, den Teil östlich der Bahnlinie als Mischgebiet festzusetzen. Die betroffenen Anwohner werden durch diese Festsetzung nicht entlastet, sondern je nach tatsächlich realisierter Nutzung sogar stärker belastet. <b>Wir sind daher der Meinung, dass dieses Mischgebiet als Wohngebiet definiert werden muss. Möglichkeiten, Kleingewerbe anzusiedeln gibt es in unserem Ort im Wohngebiet „Alte Ziegelei“ und im hofentlich endlich zu erschließenden Möschlinareal mehr als ausreichend.</b></p>	<p>cherter Katalog von Betriebsarten, die in Mischgebieten als zulässig oder auch unzulässig bewertet wurden. Dieser wird im Falle eines Bauantrags von der Baurechtsbehörde abgefragt.</p> <p>Im Bebauungsplan „Mattental“ soll das Gebiet – den Maßgaben eines belebten Dorfes entsprechend – als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies betrifft in der Regel die Erdgeschosszonen, in denen eine gemischte Nutzung erwünscht ist, um kein monostrukturiertes Wohndorf zu schaffen, sondern einen belebten Ort mit Treffpunkten und Gewerbe. Dies kann durchaus eine auch eine Gastwirtschaft, ein Einzelhandelsbetrieb oder eine Pension umfassen.</p> <p>Hierbei sind natürlich grundsätzlich die bestehenden Regelungen zu Lärm (TA Lärm: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)), Geruch (GIRL) und alle übrigen Vorschriften einzuhalten. Diese sind in einem Mischgebiet im Bereich der Geruchsregelungen strenger als in einem Dorfgebiet.</p>
	<p><b>7. <u>Grünstreifen zwischen dem Reiterhof im Sondergebiet und den Anwohnern verbindlich definieren</u></b></p> <p>Als Begründung für den Bebauungsplan Mattental werden auch städtebauliche Spannungen zwischen dem bestehenden Reiterhof und den benachbarten Anwohnern genannt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Grünfläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt und wurde außerdem mit allerlei Pflanzgeboten versehen. Diese machen die Fläche für das Abstellen von größeren Maschinen denkbar unattraktiv.</p> <p>Die Fläche zwischen Bahn und Reitanlage ist von den Stallungen nur schwer einsehbar, daher halten wir eine Nutzung als</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 03</p>	<p>Der geplante Grünstreifen zwischen dem Reiterhof und der Bahnlinie kann ein Mittel sein, damit diese städtebaulichen Spannungen nicht einfach nur verlagert werden. Dazu müsste aber die Funktion des Grünstreifens eindeutig beschrieben sein.</p> <p>Im Moment wird der Grünstreifen aber nur mit optischer Abgrenzung begründet und es wird vage landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Damit könnten auf die Anwohner zusätzlichen Immissionen zukommen, z.B. durch Maschinenparks, Haltung von Pferden, Eseln oder Hühnern oder durch Kinderspielplätze. Auch ist nicht festgelegt, dass die bestehenden Anlagen im Grünstreifen abgebaut werden müssen (Pferdekarussell, Kinderspielplatz).</p> <p><b>Wir bitten, den Grünstreifen mit Verringerung von Immissionen für die benachbarten Anwohner zu begründen, damit diese Funktion auch in zukünftigen Jahren erhalten bleibt. Zudem bitten wir festzusetzen, dass die bestehenden Anlagen im Bereich des Grünstreifens abgebaut werden müssen. Zum dritten bitten wir, einen Kinderspielplatz im Sondergebiet außerhalb des Grünstreifens festzusetzen.</b></p>	<p>Kinderspielplatz für unwahrscheinlich. Darüber hinaus sei gesagt, dass der Lärm spielender Kinder in der Rechtsprechung nicht als störender Lärm eingestuft wurde.</p> <p>Die Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.</p>
	<p><b>8. <u>Schleichverkehr durch das Mattental verhindern</u></b></p> <p>Wenn ein Teil des Mattentalwegs zur Straße ausgebaut wird, ist damit zu rechnen, dass die Abkürzung über den Bachweg Richtung Kandern noch wesentlicher häufiger genutzt wird als es bisher schon der Fall ist.</p> <p>Dies bestätigt auch das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Verkehr: Um Schleichverkehr zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass in der Praxis solche Verbotsschilder nicht selten von den Verkehrsteilnehmern missachtet werden, um die Abkürzung zu nutzen. Eine dauerhafte Kontrolle des Durchfahrtsverbots durch die Polizei wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht möglich sein. ... Eine wirksamere Unterbindung des Schleichverkehrs ist sicherlich nur durch bauliche Maßnahmen möglich (z.B. Mattentalweg am nördlichen Ende schließen - tatsächliche Unmöglichkeit</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Situation vor Ort wird beobachtet. Sollte der Mattentalweg tatsächlich als Schleichweg genutzt werden, so wird die Gemeinde zusammen mit der Straßenverkehrsbehörde verkehrsrechtliche bzw. bauliche Maßnahmen vorsehen, um diesen Verkehr zu unterbinden.</p> <p>Die Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>der Durchfahrt). In seiner Antwort bestätigt der Bebauungsplaner, dass die bauliche Maßnahme möglich wäre.</p> <p>Deshalb ist in der Begründung auch das Ziel der Gemeinde formuliert: Es soll sichergestellt werden, dass der Mattentalweg kein „Schleichweg“ für den überörtlichen Verkehr wird.</p> <p><b>Wir bitten, bauliche Maßnahmen gegen den Schleichverkehr im Mattental verbindlich festzuschreiben, z.B. durch Bodenwellen, die von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und der Feuerwehr passiert werden können, von Pkw dagegen nicht. Zudem bitten wir, daran zu denken, dass der Mattentalweg eine Wendemöglichkeit benötigt, die auch für Lkw geeignet ist.</b></p>	
04	<p><b>Bürger 4, Stellungnahme vom 20.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3
05	<p><b>Bürger 5, Stellungnahme vom 24.09.2018</b></p> <p>... unter Bezugnahme auf die Ihnen bereits vorliegende Vollmacht von Bürgern, die insbesondere im Bereich des Ziegelweges wohnen, habe ich gegen die jetzt vorliegende Planung folgende weiteren Einwendungen zu erheben: Trotz der inzwischen erfolgten Änderungen ist die Frage der Geruchsbelästigung durch die geplante Anlage nicht hinreichend geklärt. Die im Auftrag des Reiterhofes Ludäscher erstellte Geruchsimmissionsprognose für die Erweiterung und Verlagerung der Pferdehaltung Ludäscher in Rümplingen (Datum nicht feststellbar) kann die Bedenken nicht ausräumen.</p> <p>Ihr gegenüber sind folgende Einwendungen zu erheben:</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Gutachten datiert vom Dezember 2017.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 05</p>	<p>1. Die Feststellungen beziehen sich auf einen Ausschnitt des Flächen-nutzungsplanes der Gemeinde Rümkingen für den geplanten Standort, wobei der Bereich Ziegelweg dort braun eingefärbt ist und dementspre-chend als Mischgebiet charakterisiert wird. Dies stimmt mit den tatsächli-chen Verhältnissen in keiner Weise mehr überein. Die Anlage befindet sich unmittelbar gegenüber einem ausschließlich durch Wohnnutzung gekennzeichneten Gebiet, unabhängig davon, wie dieses planerisch eingestuft ist. Dies hätte sich beim Ortstermin am 14.09.2017 den Gutach-tern erschließen müssen.</p> <p>Bei der Feststellung der Winddaten beziehen sich die Gutachter (Abbil-dung 4.6) auf synthetische Ausbreitungsklassenzeitreihen für die Umge-bung des Anlagenstandortes. Sie meinen jedoch, dass diese Berechnun-gen sich nicht zur Beschreibung der Wind- und Ausbreitungsverhältnisse im Untersuchungsgebiet eignen und berufen sich hierbei auf die Topo-graphie.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Kaltluftabflüsse, die jedem Einwohner als "Kandertäler Wind" bekannt sind, wird dargelegt, dass die Strömung am geplanten Standort des Reiterhofes von Norden nach Südwesten ver-läuft. Auch dies hätte eigentlich keines Gutachtens bedurft, da dies all-gemein bekannt ist. Allerdings setzt dieser Kaltluftfluss erst am Abend ein, so dass er für die Geruchssituation tagsüber ohne Bedeutung ist.</p> <p>Insoweit ist eine ergänzende Begutachtung der Geruchssituation im Ta-geslauf und auch im Jahresverlauf (Frühjahr, Sommer, Herbst, Winter) er-forderlich.</p> <p>Die Gutachter stellen zutreffend fest, dass die räumliche Verteilung der Geruchsimmissionen durch die Windrichtungsverteilung, die Kaltluftab-flüsse und die Lage der (Emission-) Quellen und Gebäude deren Einflüsse sich überlagern, bestimmt wird. Hier wirkt sich die fehlerhafte Einschät-zung der Windsituation aus. Entgegen der Annahme der Gutachter, sind die Häuserreihen am Ziegelweg deutlich stärker tangiert, als aus Abbil-dung 7.1 ersichtlich. Deshalb ist eine weitere gutachtliche Stellungnahme</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Das Gutachten wurde dem Landratsamt Lörrach zur Verfü-gung gestellt, das die Berechnungen durch den Stalklimadi-erst beim Regierungspräsidium Freiburg prüfen lässt. Im Rah-men der Offenlage wurden keine Bedenken bezüglich des Geruchsgutachtens geäußert.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>hierzu erforderlich. Die Feststellung, dass an der östlichen Wohnbebauung im Planzustand der Emissionswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeit unterschritten wird, trifft aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu.</p> <p>Eine Überprüfung dieses Privatgutachtens durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigenbüros ist deshalb zwingend erforderlich</p>	<p>Das Gutachten wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben und ist somit neutral.</p>
06	<p><b>Bürger 6, Stellungnahme vom 17.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>
07	<p><b>Bürger 7, Stellungnahme vom 18.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>
08	<p><b>Bürger 8, Stellungnahme vom 17.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>
09	<p><b>Bürger 9, Stellungnahme vom 09.09.2018</b></p> <p>... hiermit erheben wir fristgerecht Einwände gegen den Bebauungsplan Mattental Vorlage 31/18 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.07.2018.</p>	
	<p>Begründung:</p> <p>Trotz der Überarbeitung und der Neuaufstellung des Bebauungsplans gibt es aus unserer Sicht noch erhebliche Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Wir beziehen uns aber hier ausschließlich auf das fehlende Verkehrskonzept. Es ist aus unserer Sicht nach wie vor nicht geklärt wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen das zwangsläufig durch die Bebauung entstehen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bahnweg wird als Erschließungsstraße deutlich entlastet, da er nur noch für die vorgesehenen zwei Wohngebäude genutzt wird. Die Anlieferung von Futter usw. im Rahmen des</p>



Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 09</p>	<p>würde, geregelt wird. Die Anfahrt über den Bahnweg ist die Anwohner des Ziegelwegs schlicht eine Zumutung. Jetzt schon ist durch das geduldete Parken der Weg viel zu eng. Hier verläuft zusätzlich ein Radweg. Auch wenn der Besucherverkehr des Reiterhofes nicht mehr hier parken würde, was nicht zu erwarten ist, steigt die Belastung durch den Anlieferungsverkehr und den landwirtschaftlichen Verkehr deutlich. Diese Bedenken hat auch der Fachbereich Verkehr des Landratesamtes Lörrach auf die wir uns auch beziehen. Diese Bedenken wurden im neuen Bebauungsplan zum Teil entsprochen, aber auch mit dem Hinweis umgangen das es nicht Teil des Bebauungsplans sei. Dies halten wir für fragwürdig.</p> <p>Die Weiterentwicklung der Kandertal Bahn, von der man jetzt auch im jetzigen Bebauungsplan ausgeht ist mit seinen Auswirkungen nicht berücksichtigt, was das Thema Verkehr angeht. Aus unserer Sicht kann eine Anfahrt zu dem Reiterhof über den Bahnweg nicht die Lösung sein. Eine wie im Bebauungsplan beschriebene Entflechtung des Verkehres sehen wir nicht. Mit dem jetzt im Bebauungsplan vorgeschlagene Regelung werden wir über das Maß belastet sein.</p> <p>Anzumerken bleibt auch: Wenn ein Teil des Mattentalwegs zur Straße ausgebaut wird, ist damit zu rechnen, dass die Abkürzung über den Bahnweg Richtung Kandern noch wesentlicher häufiger genutzt wird als es bisher schon der Fall ist. Dies bestätigt auch das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Verkehr: Um Schleichverkehr zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass in der Praxis solche Verbotsschilder nicht selten von den Verkehrsteilnehmern missachtet werden, um die Abkürzung zu nutzen. Eine dauerhafte wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht möglich sein. ... Eine wirksamere Unterbindung des Schleichverkehrs ist sicherlich nur durch bauliche Maßnahmen möglich (z.B. Mattentalweg am nördlichen Ende schließen - tatsächliche Unmöglichkeit der Durchfahrt). In seiner Antwort bestätigt der Bebauungsplaner, dass die bauliche Maßnahme möglich wäre.</p>	<p>landwirtschaftlichen Betriebes entfällt komplett. Daher können die Bedenken nicht nachvollzogen werden. Wenn der Bahnübergang am Reiterhof entfällt, ist der Bahnweg als Parkraum für Besucher des Reiterhofs nicht mehr attraktiv.</p> <p>Die Situation vor Ort wird beobachtet. Sollte der Mattentalweg tatsächlich als Schleichweg genutzt werden, so wird die Gemeinde zusammen mit der Straßenverkehrsbehörde verkehrsrechtliche bzw. bauliche Maßnahmen vorsehen, um diesen Verkehr zu unterbinden. Die Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Deshalb ist in der Begründung auch das Ziel der Gemeinde formuliert: Es soll sichergestellt werden, dass der Mattentalweg kein „Schleichweg“ für den überörtlichen Verkehr wird.</p> <p>Wir bitten, bauliche Maßnahmen gegen den Schleichverkehr im Mattental verbindlich festzuschreiben, z.B. durch Bodenwellen, die von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und der Feuerwehr passiert werden können, von Pkw dagegen nicht. Zudem bitten wir, daran zu denken, dass der Mattentalweg eine Wendemöglichkeit benötigt, die auch für Lkw geeignet ist. Kontrolle des Durchfahrtsverbots durch die Polizei.</p>	
10	<p><b>Bürger 10, Stellungnahme vom 19.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>
11	<p><b>Bürger 11, Stellungnahme vom 17.09.2018</b></p> <p>In der Bürgerversammlung und auch in der öffentlichen Gemeinderatssitzung wurden dieses Mal die Pläne der Gemeinde Rümmingen durch Behördenvertreter und Gutachter erläutert. Die Veränderungen der Planung entsprechen in weiten Bereichen den Einwendungen die durch die Bürger im ersten Offenlegungsverfahren eingebracht wurden.</p> <p>Alles in Allem könnte man sagen, jetzt ist die Planung auch an die Bedürfnisse der Anwohner (die im Übrigen vor dem Reitstall in diesem Bereich ansässig waren; als wir hier bauten, waren nur grüne Wiese und Koppeln vorhanden) angepasst. In einigen Bereichen möchten wir jedoch noch einige Bedenken und Anregungen einbringen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p>Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme hinsichtl. § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist für den geänderten Bebauungsplan nicht mehr anwendbar.</p> <p>Im Gutachten wird unter Punkt 5 die Hochwassersituation im Umfeld des Bauvorhabens beschrieben. Hier wird ausgeführt, dass die Verdolung des Moosgrabens einen maximalen Abfluss von 0,26 m<sup>3</sup>/s ableiten kann. Bei</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Anordnung der südlichen Stallungen und der Pflegerwohnung wird so verändert, dass diese nicht mehr in das Hochwassergebiet hineinragen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 11</p>	<p>einem HQ100 geht man von einen Abfluss von 0,61 m<sup>3</sup>/s aus. Dies führt zur Überlastung der Verdohlung und das Wasser ergießt sich in die beschriebene Geländemulde rechts der Schallbacher Straße. Bei der Berechnung der durch den Neubau verlorengegangener Überflutungsfläche geht der Gutachter davon aus, dass das Wasser durch die Geländemulde aufgenommen werden kann. Er rechnet mit einer maximalen Wassererhöhung des möglichen Hochwassers von 8 cm.</p> <p>Alleine diese Berechnung ist von einer Vielzahl von Unwägbarkeiten abhängig, so dass sie als sehr fiktiv bezeichnet werden kann. Die Häuser an der Schallbacher Straße sowie die Sportanlagen und der Tennisplatz werden davon negativ betroffen sein.</p> <p>Nachfolgend die Begründung, warum die wasserwirtschaftliche Stellungnahme veraltet ist und nicht mehr angewendet werden kann:</p> <p>Das Gutachten wurde hinsichtlich des alten Bebauungsplanes erstellt. Ein zentraler Bereich, um das mögliche Hochwasser aufzufangen, ist die Geländemulde zwischen den Häusern an der Schallbacher Straße und dem jetzt bestehenden, nicht genehmigten Reitplatz mit der illegalen Flutlichtanlage. Nach Prüfung des neuen Bebauungsplanes musste festgestellt werden, dass plötzlich genau in dieser Geländemulde ein Haus und 2 Ställe mit Paddock und (gleich nebenan, teilweise in der Geländemulde, ein Parkplatz entstehen soll. Da wir davon ausgehen, dass der Bauherr hier ebenfalls Gelände auffüllt, geht diese Geländemulde als Überflutungsfläche verloren. Somit muss von einem deutlich höheren Hochwasserpegel (als die lediglich angenommene Erhöhung um 8 cm im alten Plan) ausgegangen werden.</p> <p>Wir fordern die erneute Berechnung und Unterrichtung der dortigen Anwohner und des Tennisvereins.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Parkplatz wird hochwasser-angepasst hergestellt. Der Umfang an Retentionsvolumen darf hierbei nicht negativ verändert werden. Eine entsprechende Vorgabe wurde auch vom LRA gemacht und so in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 11</p>	<p>Nach wie vor gelten Niederschlagswässer von Reiterhöfen als stark verschmutzt. Die Versuchsanlage für Pferdehaltung in Braunschweig (Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft, Prof. Dr. Franz-Josef Bokisch, Dipl.-Ing. agr. Peter Kreimeier) führt dazu aus,</p> <p>„eine konzentrierte Pferdehaltung auf relativ kleiner Fläche birgt die Gefahr, dass durch die Ausscheidungen der Tiere im Auslaufbereich Nitrat in den Boden oder das Grundwasser eingetragen wird“.</p> <p>„so gibt es Forderungen an pferdehaltende Betriebe, bei Neu- oder Erweiterungsbauten die gesamte Auslauffläche mit wasserundurchlässigem Beton zu befestigen, verbunden mit dem Auffangen des Oberflächenwassers in Güllebehältern“.</p> <p>Da sich der gesamte Stall im Wasserschutzgebiet befindet und die Bodenbeschaffenheit (wie später ausgeführt) unklar ist, ist es ein Muss, den Auslaufbereich der Offenställe durch eine wasserundurchlässige Bodenwanne zu sichern. Das aufgefangene Oberflächenwasser (die Wege und Plätze sind ja ständig durch Pferdedung verschmutzt) und Ausscheidungen der Tiere sind zwingend einer Nachbehandlung, zum Beispiel in Kläranlagen oder Jauchegruben, zuzuführen.</p> <p>Da sich der Reitstall in der Linie des HQ 100 Hochwassers befindet, werden auch hier weitere Sicherungsmaßnahmen notwendig.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Auslaufbereiche der Offenställe (Paddocks) sind aufgrund der Vorschriften für ein Wasserschutzgebiet ohnehin wasserundurchlässig auszuführen.</p>
	<p>Das als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenverdichtung und Krötenwanderung vorgeschlagene Wasserloch an der Kander wird als stehendes Gewässer zur Erhöhung der Stechmückenpopulation beitragen. Weiterhin ist zu vermuten, dass der Reitstallbesitzer, der im Übrigen bereits jetzt ungeniert durch die Kander reiten lässt, dies als Rossschwemme oder Schwimmbecken für die Ferienkinder verwenden wird. Geeignete Maßnahmen sind erforderlich, um dieses Habitat zu schützen. Ebenso die von dem Reitstall betroffene Uferzone der Kander.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Zuwachs an Stechmücken aufgrund der Mulde wird nicht als übermäßige Belastung angesehen.</p> <p>Die Durchsetzung von Regelungen bezüglich eines geordneten Reitbetriebs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 11	 <p>Das Geruchsgutachten (Stäube und andere Emissionen wurden nicht betrachtet) bezieht sich auf nebenstehende Planung des Reitstalles. Es muss festgeschrieben werden, dass diese Planung verbindlich ist, vorzugsweise ist die Art der Begrünung zu der östlichen Wohnbebauung ebenfalls festzuschreiben. In jedem Fall muss untersagt werden, dass diese Bereiche als Koppeln oder sonstige Ställe missbraucht werden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bauleitplan legt mit Hilfe der Baugrenzen fest, in welchen Bereichen gebaut werden darf. Die Einschriebe regeln darüber hinaus, welche Nutzungen in welchen Bereichen zulässig sind. Sollte von den Nutzungen abgewichen werden, so müsste insbesondere durch das Gutachten nachgewiesen werden, dass dies verträglich wäre.</p>
	<p>Die im jetzigen Zustand vorhandenen Anlagen sind rückzubauen. Bei der Genehmigung einer Flutlichtanlage müssen die Belange der Anwohner berücksichtigt werden. Die jetzige, mit Sicherheit ungenehmigte, Flutlichtanlage ist zurückzubauen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Bebauungsplan wurde bereits festgesetzt, dass die künftige Beleuchtung blendfrei auszuführen ist.</p>
	<p>Unbestritten ist, dass Lärm krank machen und die Leistungsfähigkeit eines Menschen negativ beeinflussen kann. Laut Bundesumweltministerium können bereits geringe Lärmpegel ab 25 Dezibel zu Konzentrations- oder Schlafstörungen führen.</p> <p>Nächtlicher Lärm belastet dabei offenbar besonders, denn die Ohren reagieren im Schlaf deutlich sensibler auf Lärm. Alarmsignale im Gehirn werden ausgelöst und Stresshormone freigesetzt, die auf Dauer die Gesundheit schädigen können. Der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zufolge ist jeder fünfte Europäer nachts regelmäßig einem Geräuschpegel ausgesetzt, der erhebliche gesundheitliche Auswirkungen haben könnte. Bereits 2009 legte die WHO deshalb zum Schutz der Bevölkerung Leitlinien</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>für die nächtliche Lärmbelastung fest: Der Grenzwert ist ein durchschnittlicher Geräuschpegel von maximal 40 Dezibel, was in etwa dem Pegel einer ruhigen Straße in einem Wohngebiet entspricht.</p>	
<p>noch 11</p>	<p>Hier wird darauf hingewiesen und darum gebeten, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Das Landgericht Nürnberg-Fürth Az.: 13 S 4436/95, hat sich bereits dazu geäußert.</p> <p>... Zwar müssen die Nachbarn gewisse Geräusch- und Geruchsbelästigungen, auch und gerade in einem ländlichen Gebiet dulden. Doch die Toleranz, die ihnen abverlangt wird, hat Grenzen. Lautstarkes Klappern von Pferdehufen auf einer betonierten Hoffläche in unmittelbarer Grundstücksnähe braucht ein Nachbar auf Dauer nicht zu dulden ...</p> <p>Somit ist darüber nachzudenken, in welcher Art und Weise das übermäßige Hufklappern verhindert werden kann. Eine entsprechende Ausstattung der Böden mit Kunstrasen oder Gummimatten erscheint realistisch.</p> <p>Aber auch die Ställe müssen gegen Lärm durch hufschlagende Pferde geschützt werden. Bereits jetzt muss dieser nächtliche Lärm ertragen werden. Interessanterweise werden durch den Besitzer des Reitstalles lärminintensive Arbeiten immer in den Abendstunden durchgeführt, Rasenmäherarbeiten mit einem extrem lauten Vorkriegsmodell vorzugsweise Samstagabend, damit die Anwohner, die den wohlverdienten Feierabend auf der Terrasse genießen wollen, was zu hören bekommen.</p> <p>Auch Lärmemissionen durch den Betrieb der Anlage müssen auf gewerbliche Zeiten begrenzt werden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Regelungen der TA Lärm gelten, auch ohne dass diese im Bebauungsplan explizit erwähnt werden. Die Gebäude wurden so angeordnet, dass der Großteil der Führgeräusche durch die Gebäude der Reitanlage abgeschirmt werden kann.</p>
	<p>Bereits mehrfach wurde beobachtet, dass Kinder der Ferienfreizeit im Gleisbett der Kandertalbahn spielen. In den Sommermonaten generell ohne Beaufsichtigung bis gegen 22:00 Uhr.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Lage des Spielplatzes kann schwerlich als Grund für spielende Kinder im Gleis dienen – hier sind insbesondere die</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 11	<p>Es ist davon auszugehen, dass Kindern, denen nicht vollkommen verboten wird, auf Schienen zu spielen (auch wenn die Bahn hier seltener fährt), irgendwann auch auf stärker befahrene Gleise laufen könnten.</p> <p>Um diesem negativen Erziehungseffekt entgegen zu wirken und im Interesse des Kinderschutzes, muss der momentan unmittelbar an der Kadertalbahn liegende Spielplatz verlegt werden, der Bahnübergang muss geschlossen werden und die Bahnlinie muss durch entsprechendes Zaunmaterial so gesichert werden, dass auch kurzzeitig unbeaufsichtigte Kinder nicht ins Gleisbett geraten können. Die Gemeinde Rümplingen würde bei einem Unfall vermutlich eine Mitverantwortung zu tragen haben. Nach eigenen Angaben sieht die Gemeinde keine Zuständigkeit in der Beantragung der Schließung des Bahnüberganges, jedoch würde dies einer Prüfung hinsichtlich deren Garantenstellung (mit dem hier mitgeteilten Wissen) vermutlich nicht standhalten.</p>	<p>Erziehungsberechtigten gefragt, ihrer Aufsichtspflicht nachzukommen.</p> <p>Der Bahnübergang existiert aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Kandertalbahn. Die Gemeinde setzt sich für eine Aufhebung des Bahnüberganges ein. Es wurden erste Gespräche mit dem Zweckverband Kandertalbahn geführt. Diese zeigt sich ebenso interessiert an einer Aufhebung des Überganges.</p>
	<p>Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee (Freiraumstruktur) sind die Flächen des Reiterhofes als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen. In ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen werden Ställe und Misthaufen gebaut.</p> <p>Dies verstärkt den Eindruck, dass es hier kein Schutzgut „Mensch“ gibt. Hier geht es lediglich um den Profit einer Familie.</p> <p>Auch der Gutachter für die Umweltschutzprüfung unterstreicht in vielen Bereichen diesen Eindruck. So wird lapidar ausgedrückt:</p> <p>4.10 Schutzgut menschliche Gesundheit                  Vorbemerkung: Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit entstehen in der Regel durch Lärm und Schadstoffemissionen. Entscheidungserhebliche Lärm- und Schadstoffemissionen bleiben im vorliegenden Fall auf die baubedingten Emissionen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Den Belangen des Grundwasser- und Hochwasserschutzes wird durch diverse Regelungen Rechnung getragen. Auch die Belange der Bevölkerungen werden angemessen berücksichtigt (Geruchsgutachten, nicht-blende Beleuchtung, ...)</p> <p>Der Umweltbericht wurde zu jedem Verfahrensschritt der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde (UNB)) vorgelegt. Diese hat die Erhebungsmethoden nicht kritisiert. Die Festsetzungen werden auf Hinweis der UNB nochmals präzisiert.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 11</p>	<p>sowie die Betriebszeiten der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt, die wiederum bereits als unerheblich eingestuft wurden.</p> <p>Es gibt jedoch noch Steigerungen</p> <p>Im Moment kann davon ausgegangen werden, dass die planerisch beanspruchten Bereiche nicht dauerhaft als Amphibienhabitate genutzt werden. Hier sind keine Gewässerhabitate vorhanden. Terrestrische Habitate sind nur eingeschränkt vorhanden und liegen überwiegend inmitten der intensiv von Pferden beanspruchten Flächen.</p> <p>Die in Anspruch genommenen Flächen bestehen überwiegend aus bereits heute für den Reitsport genutzten Intensivflächen. Die für die Fledermäuse wichtigen Jagdgebiete bestehen aus Weiden und Fettwiesen außerhalb des tatsächlichen Eingriffsgebiets und bleiben als solche erhalten.</p> <p>Diese hier als intensiv genutzte, von Pferden beanspruchte Flächen waren noch vor wenigen Jahren die beschriebenen Weiden und Wiesen. Nicht vermittelbar sind, wie unter Punkt 33.80 Abbildungen 10 des Umweltberichtes eine kürzlich eingesäte Zierrasenfläche vor einem Sandplatz als Lebensraum mit geringer Bedeutung“ bewertet wurde Dieser Lebensraum für Insekten, Bienen etc., bestehend aus Fettwiesen, wurde bereits zerstört, bleibt dies ohne Folgen?</p> <p>Es entsteht der Eindruck, dass man vor einer Begutachtung alles nur ordentlich zerstören muss, dann ist es kein Problem. Kann hier einfach ein Gebiet zerstört werden - und dann wird auch noch von einem Gutachter (der sich mit den Umweltfragen beschäftigt) bescheinigt, hier ist ohnehin schon alles zerstört, da brauchen wir auch auf nichts achten.</p>	<p>Der Umweltbericht untersucht, welche Eingriffe der geplante Bebauungsplan auf das Plangebiet und die dortigen Tiere hat.</p> <p>Welche Eingriffe in der Vergangenheit erfolgt sind, wäre mangels einer Dokumentation vollkommen spekulativ. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes war in der Vergangenheit jedoch zulässig. Dabei war die Nutzung als Pferdekoppel ein geringerer Eingriff als bspw. Klassische Feldwirtschaft mit Bodenumbbruch und Pestizideinsatz.</p>



Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 11</p>	<p>Zu den Fledermäusen sei erwähnt, dass wir in unterschiedlichen Nächten diese von unserem Garten aus jagen sehen konnte. Es ließ sich auch immer wieder beobachten, dass diese in den jetzt bestehenden Stall einflogen. Es handelte sich somit nicht um eine Population aus Lörrach, sondern um eine hier ansässige.</p> <p>Wenn diese jetzt nicht mehr gefunden werden können ... ?</p> <p>Selbst der Gutachter spricht von relativ vielen Vogelarten um das Planungsgebiet. Bevor es so aussah, wie es jetzt aussieht, hätte er noch einige mehr zählen können, als Beispiele seien hier nur der Storch und unterschiedliche Beutegreifer genannt. Durch die Massentierhaltung auf den Weiden und dem zertrampelten, verdichteten Boden gibt es offensichtlich keine Jagdbeute mehr für sie.</p> <p>Das Umweltschutzministerium führt dazu aus:</p> <p style="padding-left: 40px;">Erhalten, was uns erhält - das Land Baden-Württemberg verpflichtet sich zum Erhalt der biologischen Vielfalt als Lebensgrundlage.</p> <p>2,5 Millionen Euro werden für Sonderprogramme zum Schutz des Lebensraums für Insekten etc. durch Steuern finanziert. Hier wird der Lebensraum „legal“ und unter den Augen der Gemeinde platt gemacht. Diese ganze Problematik soll durch ein paar Vogel- und Fledermauskästen bereinigt werden? Ich bin mir sicher, das eine oder andere Ministerium wartet schon auf die Mitteilung einer solchen Genehmigung.</p>	
	<p>Ein weiterer Punkt wird aufgeführt:</p> <p style="padding-left: 40px;">Ansonsten sollte auf eine fledermausgerechte Beleuchtung der neuen Reitanlagen geachtet werden. Eine „Lichtverschmutzung“ benachbarter Offenlandbereiche durch Scheinwerfer etc. sollte nicht stattfinden</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Festsetzung definiert künftige Anlagen – also die Erneuerung der bestehenden bzw. die Beleuchtung der neuen Reitanlage.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 11</p>	<p>Von einer fledermausgerechten Beleuchtung kann auf dem Reitplatz wohl keine Rede sein. Vielleicht hilft uns das, dass eine Behörde unsere Beschwerden hinsichtlich der Blendwirkung mal zur Kenntnis nimmt.</p> <p>Gott sei Dank stellt der Gutachter noch fest:</p> <p style="padding-left: 40px;">Insgesamt ist den Grundwasservorkommen im Plangebiet eine mittlere Bedeutung beizumessen.</p> <p>Grundsätzlich hat Grundwasser immer die höchste Bedeutung. Ein Grundnahrungsmittel des Menschen, auf die Werte des Brunnes braucht wohl nicht weiter eingegangen werden.</p>	
	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, weist darauf hin, dass Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen sind. Somit stellt sich die Frage, ob Sickerwasser durch eben diese Spalten nicht auch in Richtung Tiefbrunnen laufen könnte.</p> <p>Eine entsprechende Begutachtung ist erforderlich, auch wenn es sich bereits jetzt schon um eine Massentierhaltung handelt und die Böden zukünftig versiegelt werden müssen. Zumindest wird durch den Gutachter einiges aufgezählt was im Planungsgebiet nicht möglich ist:</p> <p style="padding-left: 40px;">Im Bereich des WSG sind die ggf. entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,</li> <li>• Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel</li> <li>• Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben und</li> <li>• Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.</li> </ul>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Objektbezogene</u> Baugrunduntersuchungen werden im Rahmen der Objektplanung (d.h. Bauantrag) erstellt werden. Weiterhin müssen aus Gründen des Grundwasserschutzes die Auslaufbereiche („Paddocks“) ebenfalls so hergestellt werden, dass kein Eintrag in den Boden erfolgen kann.</p> <p>Die Regelungen aus der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>In mehreren Bedenken und Anregungen zum ersten Bebauungsplan wurde die Gemeinde auf die Unrechtmäßigkeit verschiedener Bauten (Tonnenzelt, Reitplatz) hingewiesen. Bisher wurden offensichtlich keine Maßnahmen getroffen. Falls hier die ortspolizeilichen Verpflichtungen nicht wahrgenommen werden, müssten diese anderweitig angeregt werden.</p>	
12	<p><b>Bürger 12, Stellungnahme vom 20.09.2018</b></p> <p>... zum o.g. Bebauungsplan möchten wir die folgende Anregungen und Bedenken vortragen.</p>	
	<p><b><u>1 Zweifel</u></b></p> <p>Neben den konkreten Bauten ist für uns das größte Problem der Zweifel, was wirklich auf uns zukommen wird. Die Zweifel resultieren nicht nur aus einem mangelnden Vertrauen in alle Beteiligten, sondern vor allem in einem sehr ungenau formulierten Bebauungsplanentwurf. Da wird als Ziel vorgegeben, dass der Reiterhof vollständig auf die Westseite der Bahnlinie umziehen soll, aber die verbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen I und II lassen es zu, dass im Mischgebiet Ställe und Lagerbereiche verbleiben oder gar neu gebaut werden. Da wird in der Bürgerinfo verkündet, dass das Hotel im Mattental entfällt, aber in den Stellungnahmen zu den Anregungen und Bedenken der IHK weist der Stadtplaner ausdrücklich darauf hin, dass das Hotel im Mischgebiet gebaut werden kann - sicher nicht ohne Ihre Zustimmung.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören §6 (1) BauNVO. Wie bereits beschrieben sind hierbei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, ohne dass diese explizit erwähnt werden müssen. In der Rechtsprechung existiert ein breit gefächertes Katalog von Betriebsarten, die in Mischgebieten als zulässig oder auch unzulässig bewertet wurden. Dieser wird im Falle eines Bauantrags von der Baurechtsbehörde abgefragt.</p> <p>Ein neuer Reiterhof könnte die geltenden Geruchsemissionsgrenzwerte in einem derart dichten Gebiet kaum einhalten und wäre damit nicht gebietsverträglich und somit unzulässig.</p>
	<p>Gleichzeitig wird der Stellungnahme des RP Freiburg, Referat 21 Raumordnung usw. mit der gleichen Begründung ausgewichen. Zum Beispiel werden die Hinweise, dass und welche Angaben zu Hotelbetten zu einer raumordnerischen Stellungnahme erforderlich sind, abgewiesen mit dem Hinweis, dass das Hotel im Sondergebiet entfalle. Dabei wird unterschlagen, dass das Hotel im Mischgebiet gebaut werden kann und dort sicher</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Hotel im Mischgebiet wäre grundsätzlich zulässig, sofern es durch seine Größe keinen störenden Einfluss auf die Umgebung hat. Es gelten auch hier die Werte der TA Lärm.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 12</p>	<p>dieselben Angaben erforderlich sind. Damit beruht auch der Flächennutzungsplan auf mindestens unvollständigen Angaben.</p> <p>Ich möchte dies hier nicht weiter ausführen. Wenn Sie das Problem sehen und wirklich eine Beendigung des Wildwuchses im Mattental wollen, werden Sie selbst darauf achten, dass die textlichen Festsetzungen sauberer formuliert werden. Und wenn Sie dieses Ziel nicht haben, nützen weitere Worte auch nichts.</p> <p>Nochmal zur Verdeutlichung: Es geht hier nicht darum, welche Entscheidung getroffen wird. Sondern es geht darum, die getroffene Entscheidung so zu formulieren, dass sie auch so umgesetzt wird wie sie gedacht war. Beim jetzigen Stand der Formulierungen ist der Beliebigkeit Tür und Tor geöffnet und es ist vorhersehbar, was passieren wird. Es wird alle Arten von Missverständnissen geben, absichtlich oder nicht, die nicht mehr den Ankündigungen entsprechen, und der Streit darum hat das Potential, das Dorf auf Jahrzehnte hinaus in Unruhe zu halten. Das darf meines Erachtens keine Bürgermeisterin und kein Gemeinderat zulassen.</p>	<p>Es mag für Außenstehende nicht immer offensichtlich sein, warum für verschiedene Gebiete verschiedene Regelungsdichten notwendig sind (z.B. keine zusätzlichen Einschränkungen im Mischgebiet).</p> <p>Es gilt immer eine angemessene Regelungsdichte zu wählen. Würden dem Vorhabenträger übertrieben enge Grenzen gesetzt, kann dies den Bebauungsplan rechtlich angreifbar machen.</p>
	<p><b><u>2 Risiko für das Grundwasser</u></b></p> <p>In der Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie (LGRB) steht: Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) seien [im Plangebiet] nicht auszuschließen.</p> <p>Es könnte also unterirdische Spalten geben, die Abwasser oder verunreinigtes Sickerwasser auf der kurzen Strecke vom Reiterhof zum Brunnen unabhängig von der sonstigen Fließrichtung des Grundwassers direkt ins Trinkwasser leiten. Auch das LGRB sieht solche Gefahren und ergänzt: Bei etwaigen geotechnischen Fragen ... (z.B. ... zum Grundwasser ...) würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Das LRGB empfiehlt <u>objektbezogene</u> Baugrunduntersuchungen. Diese werden – sobald es eine konkrete Gebäude- und Erschließungsplanung gibt – auch durchgeführt. Erst dann ist bekannt, wie die Bodenplatten u.ä. beschaffen sein sollen und welchen Unterbau diese benötigen.</p> <p>Auf dem Maßstab der Bauleitplanung können derart detaillierte Fragen nicht beantwortet werden. Dies ist daher im Bauantragsverfahren zu klären.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 12	<p>Kaum begreiflich ist aus unserer Sicht, dass dieser Hinweis übersehen wurde. Auf jeden Fall halten wir die empfohlene Baugrunduntersuchung für dringend geboten. Zusätzlich halten wir es für erforderlich, dass das Gebiet des neuen Reiterhofes mit einer durchgehenden Bodenplatteaus wasserundurchlässigen Beton versiegelt wird und das Sickerwasser aufgefangen und ordnungsgemäß entsorgt wird.</p>	<p>Eine vollständige Versiegelung der Hofanlage ist nicht erstrebenswert. Es muss auch Möglichkeiten für eine entsprechende Mindest-Durchgrünung des Hofes geben.</p>
	<p><b>Punkt 3 bis 9 entsprechend Bürger 03.</b></p>	<p><b>Siehe Abwägungsvorschläge Bürger 03</b></p>
	<p><b><u>10 Lärmschutzmaßnahmen</u></b></p> <p>In den Festsetzungen findet man: Um übermäßige Schall-Immissionen durch Hufgeräusche zu vermeiden sollen die Auslaufbereiche (Paddocks) mit geräuscharmen Belägen ausgestattet werden, z.B. Gummimatten. Grundsätzlich begrüßen wir Maßnahmen gegen übermäßiges Hufgeklapper, wie es zur Zeit zum Beispiel vom Pferdekarrussel ausgeht. Aber haben die Auslaufbereiche (Paddocks) einen Betonboden? Wir hätten eher vermutet, dass die Auslaufbereiche auf natürlichen Boden liegen und deshalb keinen Lärmschutz benötigen.</p> <p>Wir bitten darum, Lärmschutzmaßnahmen dort festzusetzen, wo es nötig ist, also wo sich Pferde auf befestigtem Untergrund bewegen und keine Abschirmung gegen die Wohnbebauung besteht, also auf Wegen, in Offenställen, in Longierhallen usw.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die Paddocks sollen zum Schutz des Grundwassers mit Bodenplatten versehen werden. Üblicherweise werden diese Ausläufe mit Pflaster oder Gummimatten versehen.</p>
	<p><b><u>11 Wasserwirtschaftliche Stellungnahmen</u></b></p> <p>Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme hinsichtlich § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist für den geänderten Bebauungsplan [4] nicht mehr anwendbar. Damit ist auch die Ausnahme vom Bauverbot in Überschwemmungsgebieten durch das Landratsamt Lörrach hinfällig.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Anordnung der südlichen Gebäude wird so verändert, dass diese nicht mehr in das Hochwassergebiet hineinragen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 12	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Laut Gutachten werde das Gelände östlich des Mattentalweges nicht von der Kander, sondern vom verdolten Moosgraben überflutet, wenn die Verdolung überlastet ist. Das Wasser träte dann an die Oberfläche und sammle sich in der Geländemulde nördlich der Schallbacher Straße zwischen Mattentalweg und Bahnlinie. Bei einem Jahrhunderthochwasser HQ100 errechnet das Gutachten eine Zunahme des Wasserstandes um 8 cm, wenn der Bebauungsplanentwurf 2017 verwirklicht worden wäre.</p> <p>Schon bei dieser Berechnung weiß man nicht, ob Aufschüttung (genehmigt?) des Reitplatzes im Überschwemmungsgebiet berücksichtigt wurde. Mit dem Entwurf 2018 werden jetzt auch noch zusätzliche Gebäude (Pflegerwohnung), Ställe, Paddocks und Parkplätze in das Überschwemmungsgebiet hinein geplant und auch die neu geplante Aufschüttungen, um Reithalle usw. gegen Hochwasser zu schützen, verringert das Rauminhalt des Überschwemmungsgebietes und wird ein Jahrhunderthochwasser noch weiter steigern lassen. Wir gehen davon aus, dass die wasserwirtschaftliche Situation neu überprüft und die Ausnahmegenehmigung zum Bau in Hochwasserschutzgebieten neu eingeholt wird. Zudem regen wir an, die betroffenen Anwohner über das erhöhte Risiko zu unterrichten.</p>	
	<p><b><u>12 Geruchsimmissionsprognose</u></b></p> <p>Die Geruchsimmissionsprognose beruht auf vielen Annahmen und widerspricht mit ihrer Annahme von vornehmlich nordöstlichen Winden der alltäglichen Erfahrung, sodass wir sie insgesamt in ihrer Qualität bezweifeln. Einige Details sind offensichtlich:</p> <p>1) Die Prognose basiert auf einer geteilten Dunglege, die in der Praxis nicht zu erwarten ist (s.o.).</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Gutachten wurde dem Landratsamt Lörrach zur Verfügung gestellt, das die Berechnungen durch den Stallklimadienst beim Regierungspräsidium Freiburg prüfen lässt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bedenken bezüglich des Geruchsgutachtens geäußert.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 12	<p>2) Die Prognose verrät nicht, ob und wie sie den Einfluss der vorhandenen und zukünftigen Bebauung und Bepflanzung im Mattental auf die Kaltluftströme und sonstige Winde berücksichtigt. Wenn bodennahe Winde aus nordöstlicher Richtung auf die neuen Gebäude treffen, ist doch anzunehmen, dass die Winde sich teilen, die Reithalle, Ställe und Bäume im und um das Sondergebiet herum links und rechts umströmen und damit wesentlich mehr Gerüche zu den in Windrichtung seitlich liegenden Wohngebiete tragen als bei ungestörter Windströmung.</p>	
	<p><b><u>13 Beispiele für textliche Mängel im Bebauungsplan</u></b></p> <p>Diese Liste ist bestimmt nicht vollständig</p> <p><b>Satzungen [2a]</b></p> <p>Die Satzungen ist mit dem Stand 09.07.2017 ausgezeichnet.</p> <p>Richtig wäre vermutlich 09.07.2018</p> <p><b>Gebäude im Mischgebiet</b></p> <p>Im zeichnerischen Teil [2b] sind für vielen Baufenster im Mischgebiet nur die maximal zulässige Traufhöhe TH angeben, die Höhenangaben fehlen. Wir bitten, die Höhen zu ergänzen.</p> <p><b>Bahnlinie</b></p> <p>Wenn ich die Zeichnung richtig verstehe, wird bei der Bepflanzung der Abstand zum Verbandssammler eingehalten. Aber ich habe den Verdacht, dass die Vorgaben des Zweckverbandes Kandertalbahn hinsichtlich der Abstände hochstämmiger Bäume nicht beachtet werden. Bitte prüfen und ggf. ergänzen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Das Datum wird im Rahmen des weiteren Verfahrens angepasst.</p> <p>Zusammen mit der zulässigen Dachneigung ergibt sich die maximale Gebäudehöhe. Eine Festsetzung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Abstände zur Bahnlinie werden mit allen <u>geplanten</u> Pflanzungen eingehalten. Einige <u>Bestands</u>bäume liegen innerhalb des Abstands.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 12</p>	<p><b>Rückbau der bestehenden kreisförmigen Anlagen</b></p> <p>Der alte Reitstall ist in der Zeichnung [2b] als abzubrechendes Gebäude gekennzeichnet, für die bestehenden kreisförmigen Anlagen und das große Zelt im zukünftigen Grünstreifen ist das nicht der Fall. Auch im textlichen Teil findet sich kein Hinweis darauf. Die Anwohner haben Sorge, dass diese Anlagen stehen bleiben werden. Wir bitten, zum Beispiel im textlichen Teil zu präzisieren, dass diese Anlagen rückgebaut werden müssen.</p> <p><b>Anzahl der Bäume um das Sondergebiet herum</b></p> <p>Für jede angefangene 800m<sup>2</sup> „nicht überbaubarer Fläche“ im Sondergebiet soll je ein Baum im Grünstreifen an der Bahn und am Mattentalweg gepflanzt werden, also um das Sondergebiet herum. Das bedeutet: Je mehr Bauten im Sondergebiet geplant werden, desto weniger Bäume werden außen herum gepflanzt. Der Sinn dieser Überlegung ist nicht einsichtig. Außerdem sind Missverständnisse möglich, wenn man die notwendige Anzahl der Bäume erst berechnen muss. Wir schlagen vor, dass der Planer die Berechnung durchführt und eine konkrete Anzahl von Bäumen angibt, wie es im folgenden Punkt 12.2d geschieht.</p> <p><b>Anzahl der Bäume im Sondergebiet</b></p> <p>Für jede angefangene 800m<sup>2</sup> „nicht überbaubarer Fläche“ im Sondergebiet soll je ein Baum im Grünstreifen an der Bahn und am Mattentalweg gepflanzt werden. Im Sondergebiet sollen mindestens 13 Bäume gepflanzt werden. Dass für das Sondergebiet eine konkrete Zahl von Bäumen angegeben wird, ist gut. Dass die vorgegebene Zahl „mindestens 13“ in etwa mit den 14 Bäumen übereinstimmt, die im Plan [2b] eingezeichnet sind, ist auch gut. Nicht gut ist, dass sich die beiden Pflanzgebote überschneiden, denn „entlang des Mattentalweges“ ist nach Plan [2b] gleichzeitig „im Sondergebiet“. Damit ist überhaupt nicht mehr klar, wie viele Bäume im Grünstreifen an der Bahnlinie gepflanzt werden müssen. Wir bitten um klare Formulierungen. Möglicherweise wird auch der</p>	<p>Die Darstellungen zum Rückbau im Planteil haben lediglich die Funktion eines Hinweises. Die Verpflichtung zum Rückbau der Anlagen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, der ebenfalls vom Gemeinderat beschlossen wurde.</p> <p>Dies trifft nicht zu. Die „nicht überbaubare Fläche“ ist im Bebauungsplan festgesetzt (dies sind alle Flächen innerhalb des Sondergebiets, aber außerhalb der Baufenster). Die Regelung zu den Bäumen wurde dennoch präzisiert und es wurden feste Anzahlen an Bäumen für das Sondergebiet, den Parkplatz und die landw. Fläche festgesetzt.</p> <p>Der Umfang an Pflanzungen im gesamten Gebiet wird im Rahmen der Überarbeitung des Umweltberichts angepasst.</p>



Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Begriff „Sondergebiet“ mehrdeutig verwendet, wie es an anderer Stelle im Bebauungsplan der Fall ist. In diesem Fall sollte man im Bebauungsplan die Fachausdrücke erläutern und dann durchgängig so verwenden. Ein schönes Beispiel für professionelle Dokumentation ist - unabhängig vom Inhalt - die Geruchsimmissionsprognose</p> <p><b>Verantwortung, Kosten und Kontrolle von Folgeaufgaben</b></p> <p>Im Bebauungsplan sind einige Folgeaufgaben vorgesehen, zum Beispiel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen von Schutzzäunen für Amphibien und Reptilien während der Bauphase</li> <li>- Jährliches Aufstellen von Schutzzäunen in der Betriebsphase</li> <li>- Gestaltung einer Ausgleichsmaßnahme</li> <li>- Ausbessern der Unkenbecken alle 5 Jahre</li> <li>- Ausheben der Unkenbecken alle 10 Jahre</li> <li>- Dauerhaftes Verhindern von Neophyten</li> </ul> <p>Wir befürchten, dass später darüber gestritten werden, wer diese Aufgaben durchführen muss, oder dass diese Aufgaben gar nicht durchgeführt werden. Wir bitten, im Bebauungsplan festzusetzen, wer für die Durchführung und Kosten verantwortlich ist und wer die Durchführung kontrolliert.</p>	<p>Der Vorschlag einer Erläuterung von Fachbegriffen ist nachvollziehbar, allerdings zeitaufwändig. Die meisten Begriffe sind im BauGB entnommen und dort auch hinreichend beschrieben.</p> <p>Diese dauerhaften Maßnahmen werden als „Monitoring“ im Umweltbericht zugeordnet. Die Aufgabe wird über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde und dem Vorhabenträger fest zugeordnet.</p>
13	<p><b>Bürger 13, Stellungnahme vom 19.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>
14	<p><b>Bürger 14, Stellungnahme vom 20.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>
15	<p><b>Bürger 15, Stellungnahme vom 19.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3</b></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
16	<p><b>Bürger 16, Stellungnahme vom 18.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3
17	<p><b>Bürger 17, Stellungnahme vom 18.09.2018</b></p> <p>Die Stellungnahme entspricht der von Bürger 3.</p>	Abwägungsvorschlag siehe Bürger 3
18	<p><b>Bürger 18, Stellungnahme vom 17.09.2018</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, zu dem oben genannten Bebauungsplan möchten wir als Bewohner des Ziegelweges und damit als unmittelbar Betroffene aufgrund der unmittelbaren Nähe unseres Grundstücks zum Reiterhof Ludäscher folgende Anregungen und Bedenken zur 2. Offenlage einbringen.</p> <p>Wir beziehen uns im Folgenden auf unsere Anregungen und Bedenken vom 25. Juli 2017 zur 1. Offenlage sowie auf die Stellungnahme von Herr Färber, Stadtplaner Stadtbau Lörrach vom 03. Juli 2018, welche von Herr Färber als Anregung für die Gemeinderatssitzung erstellt wurden, stellen diese in den noch offenen Punkten gegenüber und äußern abschließend unsere Bedenken zur 2. Offenlage.</p>	
	<p><b>Beeinträchtigung durch Immissionen</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregungen vom 25. Juli 2017:</u></p> <p>a) Lärmimmission                      - Lärmimmission bei Veranstaltungen</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass bei den Veranstaltungen für Reitturniere eine erhebliche Lärmbelastung durch Lautsprecher/Megaphone für unsere und die umliegenden Wohneinheiten/Grundstücke auftreten wird. Dies hat sich bereits bei den bisherigen Veranstaltungen gezeigt.</p>	<p><i>Dies ist die Wiedergabe der Stellungnahme vom Juli 2017</i></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>staltungen, welche in weiterer Entfernung (Reitplatz beim Sportplatz) durchgeführt wurden, gezeigt, wobei ein Aufenthalt auf dem eigenen Freisitz durch die Beschallung nicht mehr möglich war.</p> <p>Bei dem jetzigen Vorhaben ist davon auszugehen, dass auf Grund der Bebauung in unmittelbarer Nähe, der erhöhtem Anzahl der Veranstaltung sowie über das gesamte Wochenende stattfindenden Veranstaltungen, die Lärmbelastung derart zunehmen wird, so dass diese bereits innerhalb der Wohngebäude als sehr störend wahrgenommen wird und damit sogar der Aufenthalt in den eigenen 4 Wänden in nicht akzeptabler Weise beeinträchtigt werden würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmission bei Normalbetrieb der Reithalle</li> </ul> <p>Der derzeitige Umgang bei Reitübungen erfolgt auf Zurufe ohne technische Hilfsmittel. In der Reithalle ist davon auszugehen, dass hierfür auch Lautsprechanlagen bzw. Megaphone verwendet werden. Die Schallisolierung der Reithalle wird kaum ausreichen, den Lärm derart zu reduzieren, dass ein Aufenthalt auf dem Freisitz unserer Wohneinheit sowie den umliegenden ohne störende Wahrnehmung möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmission durch Unterbringung der Pferde</li> </ul> <p>Es ist davon auszugehen, dass bei der artgerechten Unterbringung der Pferde diese in Ställe erfolgt, welche ganz oder teilweise durch Metallgatter abgegrenzt sind. Da dies heute schon in begrenztem Umfang und weiterer Entfernung erfolgt, ist die daraus entsende Lärmbelästigung insbesondere nachts bekannt. Durch die geringere Nähe und die steigende Anzahl der Pferde wird eine Nachtruhe bei geöffnetem Fenster nicht mehr möglich sein und die Anwohner in den nächtlichen Ruhephasen erheblich gestört werden.</p>	<p><i>Dies ist die Wiedergabe der Stellungnahme vom Juli 2017</i></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>b) Geruchsimmission</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nähe des Misthaufens</li> </ul> <p>Durch die unmittelbare Nähe des Misthaufens wird eine deutlich stärkere Geruchsbelästigung auftreten. Dies wird extrem verstärkt durch die umliegend geplanten unangemessen hohen Gebäude, welche eine stehende Luft verursachen. Da dieser Geruch auch in unsere und die umliegenden Wohneinheiten zieht und sich auch in Kleidungsstücke festsetzt, ist es möglich sich dem, sowohl in der Freizeit als auch im beruflichen Umfeld, zu entziehen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die o.e. Immissionen werden durch die geplante Bebauung verursacht und führen Folge zum einen zu einer Beeinträchtigung des körperlichen Wohlbefindens, zum anderen zu einer über das übliche Maß hinausgehenden Einschränkung der persönlichen Entfaltungsmöglichkeit und sind somit nicht akzeptabel.</p>	<p><i>Dies ist die Wiedergabe der Stellungnahme vom Juli 2017</i></p>
	<p><u>Zur Stellungnahme Herr Färber vom 03. Juli 2018 unter Bürger 14:</u></p> <p>In dieser Stellungnahme wird auf hinzunehmende Lärmpegel und deren Häufigkeit für seltene Ereignisse hingewiesen.</p> <p>Es wird spekuliert, dass die Anordnung der baulichen Anlagen Geräusche abmildern.</p> <p>→ <b><u>Unsere Stellungnahme vom 17.09.2018:</u></b></p> <p>In o.e. Stellungnahme von Herrn Färber wird nicht auf die Lärmimmission der Unterbringung der Pferde eingegangen, so dass diesbezüglich unsere Bedenken bestehen bleiben.</p> <p>Die Belehrung darüber, was seltene Ereignisse sind und welche Lärmpegel erlaubt sind, ist wenig hilfreich und es ist davon auszugehen, dass diese voraussichtlich weder überprüft noch eingehalten werden. Die Feststellung zur räumlichen Entfernung ist ebenfalls nicht richtig, da die Reitveranstaltungen in der Vergangenheit in weitere Entfernung stattgefunden haben als es zukünftig der Fall sein wird</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Da keine Erfahrungswerte über die Lautstärke von Pferden nachts vorliegen sei ein Vergleich auf Verkehrslärm im Rahmen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)gezogen. Eine Gemeindestraße kann bereits bei einem Abstand von 40 Metern die nächtlichen Werte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten. Der geringste Abstand eines Stalls zu einem Wohngebäude liegt bei 59 Metern, wobei der allergrößte Teil der Stallungen von der Wohnbebauung abgewandt liegt.</p> <p>Mit der Neuplanung wird die Situation für die meisten Anwohner des Bahnwegs verbessert, da viele heute in deutlich größerer Nähe zum Reitbetrieb liegen.</p> <p>Der Hinweis auf die geltenden Vorschriften der TA Lärm kann an dieser Stelle nur erneut wiederholt werden. Diese gelten sowohl für die eingestellten Tiere wie auch bei Veranstaltungen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 18	<p>und dies bereits als in der Vergangenheit als sehr störend wahrgenommen wurde.</p> <p>Bei der Unterbringung von den jetzt geplanten 10 Pferden in der Bestallung in unmittelbarer Nähe unseres Anwesens ist ebenfalls von einer deutlichen Erhöhung der Lärmbelastigung durch voraussichtlich verwendete metallische Gitter in den Nachtstunden zu rechnen.</p> <p>Abgesehen von der Geruchsmission bleiben unsere oben genannten Einsprüche weiterhin bestehen.</p> <p>Hierzu kommt die absehbare Lärmimmission durch Hufgeräusche auf dem befestigten Boden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass zur Schall-Immission Auslaufbereiche mit geräuscharmen Belägen ausgestattet werden sollen. Dies liest sich nicht als Verpflichtung, sondern als Empfehlung.</p> <p>Sollten hier die angeregten und versprochenen Maßnahmen zur Lärmvermeidung nicht oder nur unvollständig umgesetzt werden, ist dies insbesondere in den frühen Morgenstunden und späten Abendstunden ein nicht hinnehmbarer Zustand für die Anwohner.</p>	<p>Der Hinweis ist in der Tat keine Verpflichtung. Der Vorhabenträger ist jedoch grundsätzlich verpflichtet, die geltenden Regeln der TA Lärm einzuhalten.</p>
	<p><b>Fehlen einer angepassten/ausgewogenen Siedlungsstruktur</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregungen vom 25. Juli 2017:</u></p> <p>Gemäß dem beantragten Bauplan sind Gebäude geplant, welche in Höhe unseres Hauses als auch der umliegenden Wohneinheiten übersteigt (Höhe der umliegenden Häuser im Ziegelweg ca. 8m)</p> <p>Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe der Misthaufen- und Gerätehalle: 10 m</li> <li>- Höhe der Reithalle: 16 m</li> </ul> <p>Diese Dimensionen stehen, geht man vom Aspekt eines einheitlichen bzw. angepassten Landschaftsbildes aus (was immer wieder städtebaulich angestrebt wird), im Widerspruch zur Bebauung des angrenzenden Ziegelwegs.</p>	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>Durch die Bebauung in der vorgehenden Höhe, höher als die Reihenhäuser des angrenzenden Ziegelwegs, wird weiterhin die Sicht in einem Masse beeinträchtigt, was nicht mehr im akzeptablen Bereich liegt. Weiterhin wird durch die Expansion des Betriebes Ludäscher die Anzahl von Pferden erheblich erhöht, so dass für diese die bisher zur Verfügung stehende Weidenflächen nicht mehr ausreichen wird, um Tiere zu versorgen. Somit entwickelt sich der bisherige landwirtschaftliche Betrieb zu einem Gewerbebetrieb, der in einem Wohngebiet keine Daseinsberechtigung hat, sondern sich vielmehr außerhalb des Ortes bzw. in einem entsprechend dafür vorgesehenen Gebiet anzusiedeln hätte. Eine ausgewogene Siedlungsstruktur ist durch die geplante Bebauung somit nicht mehr gegeben.</p> <p><u>Zur Stellungnahme Herr Färber vom 03. Juli 2018 unter Bürger 14:</u> In der Stellungnahme von Herrn Färber wird auf die reduzierte Höhe der Gebäude sowie auf die reduzierte Anzahl der Pferde hingewiesen.</p> <p>➔ <b><u>Unsere Stellungnahme vom 17.09.2018:</u></b> In Bezug auf die jetzt reduzierte Gebäudehöhe und die zusätzliche größere räumliche Entfernung bestehen von unserer Seite in Hinsicht auf das Landschaftsbild keine Bedenken mehr. Der Vorwurf, dass aus dem derzeit landwirtschaftlichen Betrieb auf Grund der Wiesen in unzureichender Fläche ein Gewerbebetrieb wird und ein solcher außerhalb des Ortes angesiedelt werden sollte, erhalten wir jedoch aufrecht.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund der Schaffung eines Sondergebiets entfällt zwar die Prüfung einer landwirtschaftlichen Privilegierung, diese wird für den vollen Betrieb (der zweiten Dungelege) aber weiterhin benötigt.</p>
	<p><b>Beschattung durch die unangemessene Höhe der Gebäude</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregung vom 25. Juli 2017:</u></p> <p>Bei Ersatz der Heizungsanlage gilt in Baden-Württemberg die gesetzliche Auflage des Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG). Mit der geplanten Bebauung ist es auf Grund der Beschattung durch die unangemessene Höhe der Gebäude jedoch nur noch eingeschränkt möglich, dieser An-</p>	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>forderung nachzukommen. Dies stellt eine unzumutbare und unangemessene Einschränkung zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen dar.</p> <p><u>Zur Stellungnahme Herrn Färber vom 03. Juli 2018 unter Bürger 14:</u></p> <p>In der Stellungnahme von Herrn Färber wird auf die reduzierte Höhe der Gebäude sowie auf die erhöhte räumliche Entfernung hingewiesen, wodurch keine Verschattung der bestehenden Wohngebäude stattfinden kann.</p> <p>➔ <b><u>Unsere Stellungnahme vom 17.09.2018:</u></b></p> <p>Eine Verschattung kann sehr wohl noch stattfinden. Es sollte jedoch darauf geachtet und auch überprüft werden, dass diese in einem erträglichen Masse stattfindet. Wäre das vorgenannte der Fall, so kann diese akzeptiert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beeinträchtigung durch Wegfall von Parkraum</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregungen vom 25. Juli 2017:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkraum auf dem Bahnweg</li> </ul> <p>Es ist bei dem Bauvorhaben eine Erstellung von zusätzlichem Parkraum vorgesehen. Diese teilen sich auf, auf eine stark begrenzte Anzahl mit Zugang an dem jetzigen Sportplatz als auch auf Tiefgaragenplätze mit Zugang über den Bahnweg. Es ist absehbar, dass Kunden des Reiterhofes bei der Zufahrt in die Tiefgarage einen Parkraum auf dem Bahnweg einem engeren Parkplatz in der Tiefgarage bevorzugen. Die Parksituation auf den Bahnweg wird sicher daher deutlich verschärfen. Die Möglichkeit als Anwohner noch aus dem Auto aussteigen zu können, wird immer unwahrscheinlicher.</p>	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>- Benutzung der eigenen Garage und dem davor liegenden Parkplatz im Bahnweg Eine Benutzung der eigenen Garage im Bahnweg ist bereits jetzt nicht mehr gewährleistet, da diese insbesondere durch die Kundschaft Ludäscher derart zugeparkt wird, dass man entweder ein- oder ausgeparkt wird. Dieser Zustand ist der Gemeinde Rümkingen bereits heute bekannt, ohne dass etwas dagegen unternommen wird. Durch die weitere Verschärfung wird die Verwendung des eigenen Besitzes unangemessen weiter eingeschränkt, was endgültig nicht mehr hinnehmbar ist.</p> <p><u>Zur Stellungnahme Herrn Färber vom 03. Juli 2018 unter Bürger 14:</u> Es wird auf die Verlagerung des Betriebs hingewiesen, was eine deutliche Verbesserung darstellt. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass der Bahnübergang entfällt und damit der Parkraum auf dem Bahnweg für die Besucher des Reiterhofes unattraktiv wird.</p> <p><b>→ Unsere Stellungnahme vom 17.09.2018:</b> Falls der Bahnübergang geschlossen wird, stimmen wir der Einschätzung zu, dass dies eine Verbesserung und nicht eine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes darstellt. Eine Schließung des Bahnübergangs ist derzeit jedoch spekulativ und nicht wirklich gewährleistet. Aus diesem Grund erhalten wir unseren Einspruch solange weiterhin aufrecht.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bahnübergang existiert aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Kandertalbahn. Die Gemeinde setzt sich für eine Aufhebung des Bahnübergangs ein. Es wurden erste Gespräche mit dem Zweckverband Kandertalbahn geführt. Diese zeigt sich ebenso Interessiert an einer Aufhebung des Übergangs.</p>
	<p><b>Beeinträchtigungen während der Bauphase</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregungen vom 25. Juli 2017:</u></p> <p>Während der max. angesetzten 3-jährigen Bauphase, welches bei einem solchen Bauvorhaben kaum einzuhalten ist, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub/Dreck. Auch ist noch nicht geklärt, wie der Zugang zur Bebauung während der Bauphase bewerkstelligt werden soll. Es ist davon auszugehen, dass wir bzw. alle Anwohner des Ziegelwegs mit erheblichen Beeinträchtigungen, was den Zugang zu</p>	



Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>unseren Garagen im Bahnweg und die Parksituation insgesamt, angeht (Zuparken der Garage etc.), zu rechnen haben, was nicht akzeptabel wäre.</p> <p><u>Zur Stellungnahme Hr. Färber vom 03. Juli 2018 Bürger 14:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Baustellenverkehr über den Mattentalweg direkt auf die Schallbacher Straße gelenkt wird.</p> <p><b>→Unsere Stellungnahme vom 17.09.2018</b> Es ist absehbar, dass der Bachweg als Zufahrtstraße zum Mattentalweg und der Bahnweg als Parkraum auch für schwere Baustellenfahrzeuge verwendet wird. Abhilfe hierzu kann lediglich eine Sperrung des Feldweges zum Mattentalweg, zumindest während der Bauphase, schaffen. Bereits kleinere Bauvorhaben in der Vergangenheit haben gezeigt, dass durch Baustellenfahrzeuge rücksichtslos die Zufahrt zu allen Häusern durch schweres Gerät zugestellt wird. Das Verständnis der Bauarbeiter hielt sich hier immer sehr in Grenzen.</p> <p>Unsere oben genannten Einwände werden von uns weiterhin aufrechterhalten, solange dies von der Gemeinde nicht unterbunden wird.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Verlängerung des Bachwegs ist heute ein landwirtschaftlicher Weg und soll auch nicht für darüber hinausgehende Aktivitäten genutzt werden. Im Rahmen des Bauantrags ist auch die Organisation des Baustellenverkehrs zu regeln. Die Gemeinde wird an dieser Stelle dafür Sorge tragen, dass der Verkehr nicht über den Bahnweg abgewickelt wird.</p>
	<p><b>Ungeziefer und Mücken durch Misthaufen</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregungen vom 25. Juli 2017:</u></p> <p>Als Folge der unmittelbar vor unserem Grundstück geplanten Misthalle ist mit einem vermehrten Aufkommen und somit mit einer über das übliche Maß hinausgehenden unakzeptablen Beeinträchtigung durch Fliegen, Mücken und Ungeziefer zu rechnen, was selbst bei sorgfältiger Pflege eines Misthaufens nicht verhindert werden kann.</p> <p><u>Zur Stellungnahme Hr. Färber vom 03. Juli 2018 unter Bürger 14:</u></p>	

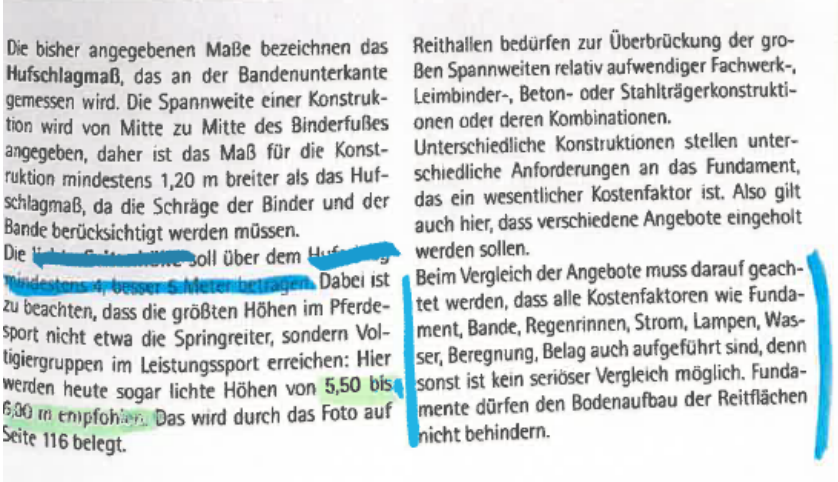
Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 18	<p>Es wird auf nicht spezifizierte Ausgleichmaßnahmen hingewiesen, welche eine etwaige Stechmückenpopulation nur geringfügig beeinflussen.</p> <p><b>→Unsere Stellungnahme vom 17. 09.2018:</b> In allen öffentlich gemachten und bei den Behörden eingereichten Unterlagen ist im geplanten bebaubaren Bereich keine Misthalle mehr ersichtlich. Wir gehen daher davon aus, dass der Mist komplett außerhalb gelagert wird. Unter diesem Hintergrund sehen wir die Steigerung der Fliegen-, Mücken- und Ungezieferpopulation durch die Bestallung und Pferde selbst als begrenzt an.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein Teil des Mists wird in einer überdachten Halle zwischen den Offenställen im Norden gelagert. Eine zweite Dunglege liegt außerhalb des Plangebiets im Nordwesten.</p>
	<p><b>Gefährdung des Rüminger Trinkwassers</b></p> <p><u>Unsere Bedenken/Anregung vom 25. Juli 2017:</u></p> <p>Das geplante Vorhaben liegt auf der Nordseite größtenteils in der Trinkwasser Schutzzone III. Die geplante Offenstallanlage soll schon ca. 30 Meter neben dem Pumphäuschen beginnen. Das Wasser aus der Niederzone ist gemäß einer Wasserentnahme vom 26.04.2016 mit 25,2 mg/l Nitrat versetzt. Das Wasserschutzgebiet in der Niederzone ist vom LRA Lörrach als Problembereich deklariert. Zum Vergleich: Der zweite Rüminger Brunnen in der Hochlage weist eine Nitratbelastung von nur 10,1 mg/l auf. Durch die Verlegung des Reiterhofes, genau in den Einzugsbereich des Brunnens in der Niederzone, ist zu befürchten, dass die Trinkwasserqualität weiter massiv abnimmt und ggfs. Die Grenzwerte sogar überschritten werden. Über 100 Pferde mit Ihren Kot- und Urinausscheidung werden einen massiven Eintrag in den Boden leisten, der allen Bürgern, die aus diesem Brunnen versorgt werden, ein schlechteres Trinkwasser bringen wird. Ebenfalls findet durch die geplante Bebauung eine massive Versiegelung großer Flächen im trinkwassereinzugsgebiet statt. Sollte aus Fließrichtungsgründen der Rüminger Brunnen nicht unmittelbar betroffen sein, muss man davon ausgehen, dass an irgendeiner anderen Stelle das Wasser dann verschlechtert werden wird. In Zeiten, in denen verstärkt auf</p>	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 18</p>	<p>Umweltschutz geachtet wird - und werden muss - ist das nicht mehr tragbar.</p> <p>Zur Stellungnahme Hr. Färber vom 03. Juli 2018 unter Bürger 14:</p> <p>Es wird ausgesagt, dass der Eintrag von Nitrat auf den Flächen des Reiterhofes rückläufig sein wird.</p> <p><b>→Unsere Stellungnahme vom 17.09.2018:</b></p> <p>Die Aussage, dass der Eintrag von Nitrat auf den Flächen des Reiterhofes rückläufig ist, ist spekulativ, da das Nitrat derzeit ebenfalls aufgefangen wird. Beim Freilauf der Pferde mit erhöhter Anzahl ist entgegen der Aussage im Bebauungsplan eindeutig mit einer zusätzlichen Belastung zu rechnen.</p> <p>Es wird in keinem der von der Gemeinde veröffentlichten Dokumenten wirklich auf den Nitratreintrag und die Auswirkungen auf den Rümmlinger Brunnen eingegangen. In der Stellungnahme von Hr. Felix Herma vom Landratsamt Lörrach werden lediglich Verbote aufgelistet. Die Angekündigte Verlagerung der Grenzen des WSG in der Art, dass der Reiterhof außerhalb des WSG 021 liegt, ist natürlich der einfachste Weg!</p> <p>Unsere am 25. Juli 2017 geäußerten Bedenken bleiben daher aufrecht erhalten.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Heute versickert Nitrat auf den Wiesen frei in den Untergrund. Die geplanten Paddocks sind so herzustellen, dass kein Eintrag in den Untergrund erfolgt.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 25. Juli 2017 geäußerten Bedenken wurden mit der Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2018 abgewogen.</p>
<p>19</p>	<p><b>Bürger 19, Stellungnahme vom 19.09.2018</b></p> <p>... wir sind direkte Nachbarn des heutigen Reiterhofes östlich der Bahnlinie. An unsere Wohnung grenzen die Stallung und das Futterlager in der alten Scheune und die bisherige Reiterhalle an.</p> <p>In der zur 2. Offenlage beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes wird dieses Gebiet östlich der Bahnlinie nicht als Wohngebiet, sondern als Mischgebiet definiert. Zulässig sollen unter Anderem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Gebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Entsprechend sind dort – entsprechend des damals noch dörflicheren Charakters diverse landwirtschaftliche Betriebe zulässig.</p> <p>Im Bebauungsplan „Mattental“ soll das Gebiet – den Maßgaben eines belebten Dorfes entsprechend – als Mischgebiet</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 19</p>	<p>- Sonstige Gewerbebetriebe sein.</p> <p>Da unsere Wohnung direkt an das Grundstück des bisherigen Reiterhofes mit kurzer Entfernung zu den bestehenden Gebäuden angrenzt, befürchten wir durch die Festsetzung auch künftig durch Lärm und ggfs. Gestank in unserer Lebensqualität negativ beeinflusst zu sein.</p> <p>Der Reiterhof könnte das Hotel oder die Ferienwohnung, die er im Sondergebiet nicht errichten darf, nun hier im Mischgebiet in der alten Scheune mit integrierter Gastwirtschaft verwirklichen. Der Lärm und die Gerüche eines Hotels oder einer Gastwirtschaft bis spätabends wollen wir nicht ertragen. Ebenfalls sind heute schon Kinder in der Sommerzeit in den Gebäuden uns gegenüber untergebracht. Bis spätabends haben wir in dieser Zeit schon heute Lärm durch kreischende Kinder, die wohl auch nur ungenügend beaufsichtigt werden. Eine Ausweitung der unterzubringenden Kinder auf diesem Gelände wäre für und nicht erträglich.</p> <p><b><u>Wir bitten daher, die Nutzung des Mischgebietes für Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes nicht zu erlauben.</u></b></p> <p>Uns ist ebenfalls nicht ganz klar, welche Nutzung in einem Mischgebiet unter „Sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig ist. Wenn es hier für den Reiterhof weiterhin möglich wäre, die Pferdeställe in der alten Scheune zu nutzen, wäre der Betrieb nicht verlagert und die Anwohner nicht von Lärm und Gestank entlastet. Die neuen Baufenster an der Stelle, an der heute die Reiterhalle steht, sind in ihrer Nutzung nicht festgesetzt. Bisher hieß es immer, dass dort Eigentumswohnungen entstehen sollen. Das ist im Bebauungsplan aber nicht so festgesetzt. Auch dort könnten Hotel, Ferienwohnungen, Gastwirtschaft, ggfs. Sogar neue Ställe mit den zuvor beschriebenen Auswirkungen für die Nachbarschaft entstehen. <b><u>Es sollte in den Nutzungsbestimmungen für das Mischgebiet festgesetzt werden, dass keine Nutzung durch den Reiterhof mehr zulässig ist.</u></b></p>	<p>ausgewiesen werden. Dies betrifft in der Regel die Erdgeschosszonen, in denen eine gemischte Nutzung erwünscht ist, um kein monostrukturiertes Wohndorf zu schaffen, sondern einen belebten Ort mit Treffpunkten und Gewerbe. Dies kann durchaus eine auch eine Gastwirtschaft, ein Einzelhandelsbetrieb oder eine Pension umfassen.</p> <p>Hierbei sind natürlich grundsätzlich die bestehenden Regelungen zu Lärm (TA Lärm: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)), Geruch (GIRL) und alle übrigen Vorschriften einzuhalten. Diese sind in einem Mischgebiet im Bereich der Geruchsregelungen strenger als in einem Dorfgebiet.</p> <p>In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören §6 (1) BauNVO. Wie bereits beschrieben sind hierbei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, ohne dass die explizit erwähnt werden müssen. In der Rechtsprechung existiert ein breit gefächertes Katalog von Betriebsarten, die in Mischgebieten als zulässig oder auch unzulässig bewertet wurden. Dieser wird im Falle eines Bauantrags von der Baubehörde abgefragt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die Umsiedlung des Reiterhofs Ludäscher kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, deshalb wurde hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der vom Gemeinderat beschlossen wurde. Dieser sieht eine <b>vollständige Verlagerung des gesamten Betriebes</b> vor.</p> <p>Ein neuer Reiterhof könnte die geltenden Geruchsemissionsgrenzwerte in einem derart dichten Gebiet kaum einhalten und wäre damit nicht gebietsverträglich und somit unzulässig.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 19</p>	<p><u>Unterstützt sollte das durch die Schließung des Bahnüberganges werden, um klare Trennung zwischen dem Sondergebiet westlich und dem Mischgebiet östlich der Bahnlinie herzustellen.</u></p> <p>Die Parkmöglichkeiten an der Wittlingerstraße sind schon heute für den Reiterhof nicht ausreichend. In Stoßzeiten wird auf der Hauptstraße und auch auf unseren Privatplätzen geparkt. Dieses Ärgernis wird durch die Festsetzung als Mischgebiet nicht gelöst. Wenn durch Einzelhandelsbetriebe oder Beherbergungsbetriebe oder durch eine Schankwirtschaft ein hoher Publikumsverkehr entstehen sollte, entsteht ein permanentes An- und Wegfahren mit einem hohen Lärm und Parkplatzbedarf bis tief in die Nacht. Das ist in dieser engen Wohnbebauung für die Nachbarschaft nicht hinnehmbar. <b>Ich bin daher der Meinung, dass dieses Mischgebiet als Wohngebiet definiert werden muss. Die Festsetzung als Mischgebiet wird weiterhin für Spannungen zwischen den Nachbarn und der Familie Ludäscher führen. Genau das wollte man mit der Verlagerung des Reiterhofes ja für die Zukunft vermeiden. Möglichkeiten, Kleingewerbe anzusiedeln gibt es in unserem Ort im Wohngebiet „Alte Ziegelei“ und im hoffentlich endlich zu erschließenden Möschlinareal mehr als ausreichend.</b></p>	<p>Der Bahnübergang existiert aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Kandertalbahn. Die Gemeinde setzt sich für eine Aufhebung des Bahnübergangs ein. Es wurden erste Gespräche mit dem Zweckverband Kandertalbahn geführt. Diese zeigt sich ebenso Interessiert an einer Aufhebung des Übergangs.</p> <p>In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören §6 (1) BauNVO. Wie bereits beschrieben sind hierbei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, ohne dass die explizit erwähnt werden müssen. In der Rechtsprechung existiert ein breit gefächertes Katalog von Betriebsarten, die in Mischgebieten als zulässig oder auch unzulässig bewertet wurden. Dieser wird im Falle eines Bauantrags von der Baurechtsbehörde abgefragt.</p> <p>Im Bebauungsplan „Mattental“ soll das Gebiet – den Maßgaben eines belebten Dorfes entsprechend – als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies betrifft in der Regel die Erdgeschosszonen, in denen eine gemischte Nutzung erwünscht ist, um kein monostrukturiertes Wohndorf zu schaffen, sondern einen belebten Ort mit Treffpunkten und Gewerbe. Dies kann durchaus eine auch eine Gastwirtschaft, ein Einzelhandelsbetrieb oder eine Pension umfassen.</p> <p>Hierbei sind natürlich grundsätzlich die bestehenden Regelungen zu Lärm (TA Lärm: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)), Geruch (GIRL) und alle übrigen Vorschriften einzuhalten. Diese sind in einem Mischgebiet im Bereich der Geruchsregelungen strenger als in einem Dorfgebiet.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
20	<p><b>Bürger 20, Stellungnahme vom 04.09.2018</b></p> <p>... da derzeit der Bebauungsplan „Mattental“ geändert wird, möchten wir im Zuge dessen eine Änderung des Baufensters auf unserem Grundstück beantragen.</p> <p>Wir wissen es gibt Bedenken gegen den Bau neuer Wohnungen in diesem Gebiet und dennoch sind jetzt welche im Bebauungsplan vorgesehen. Wir wollen keine zusätzliche Wohnung bauen, lediglich unser Einfamilienhaus erweitern. (Eine größere Küche, größeres Wohnzimmer, zweites Badezimmer ... ) Wir sind eine vierköpfige Familie und wünschen uns mehr Platz zum Wohnen. Noch gibt es keine konkreten Pläne, aber eine Erweiterung des Baufensters auf 200qm und die Möglichkeit zur Aufstockung wäre wünschenswert und fair.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Eine Verdoppelung des bestehenden Wohnhauses ist nicht im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, welche in diesem Bereich (westlich der Bahn zur Schallbacher Straße) keine weitere Ortsentwicklung mehr wünscht. Eine geringfügige Erweiterung auf max. 150 m<sup>2</sup> erscheint jedoch vertretbar.</p>
21	<p><b>Bürger 21 (Anwaltlich vertreten), Stellungnahme vom 21.09.2018</b></p> <p>I. Bürger 21 ist Eigentümer des Reiterhofs sowie der Grundstücke im Plangebiet, auf die der Reiterhof verlagert werden soll. Hierzu hat er mit der Gemeinde Rümkingen einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Sein Sohn, soll den Hof mit seiner Ehefrau übernehmen und weiterführen. Die Vorgaben des aufzustellenden Bebauungsplans sind damit wesentlich für den künftigen Reiterhof sowie dessen wirtschaftlichen Betrieb.</p> <p>II. 1. Der Bebauungsplanentwurf sieht für einen Teil der vorgesehenen Gebäude begrünte Dächer vor. Durch die im Bebauungsplan verpflichtend vorgesehene Dachbegrünung kommt es zu erheblichen Mehrkosten bei der Errichtung der Gebäude, was die Wirtschaftlichkeit des Betriebs gefährdet. Die Mehrkosten liegen ausweislich der uns vorliegenden Angebote in einer Größenordnung von knapp 200.000 €. Soweit die Dachbegrünung Bestandteil des Eingriffs- /Ausgleichskonzepts des Bebauungsplans ist, könnte ein vergleichbarer Ausgleich auf andere Weise und mit</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Seitens der Gemeinde wurden ein Architekt sowie der Bearbeiter des Umweltberichts um eine grobe Kostenschätzung gebeten.</p> <p>Die Schätzung des Architekten liegt bei Mehrkosten in Höhe von ca. 30 €/m<sup>2</sup>, was bei einer Dachfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Mehrkosten von 60.000 € verursachen würde. Im Sinne einer besseren Einfügung ins Landschaftsbild sowie einer gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser erscheinen dies tragbare Mehrkosten.</p>

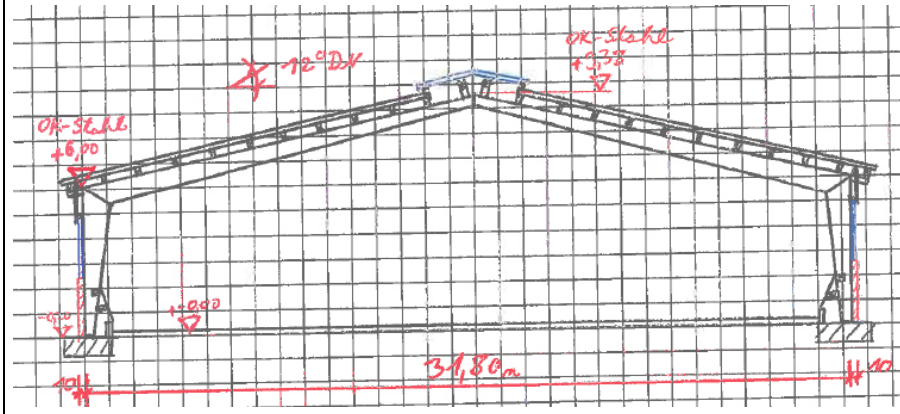
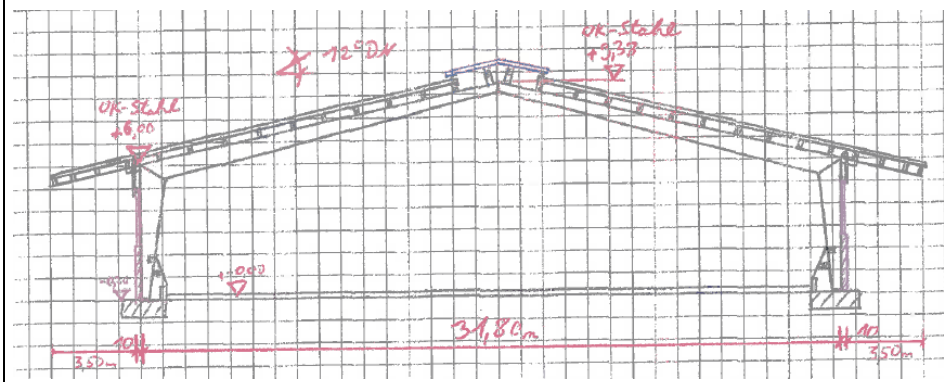
Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 21	<p>deutlich geringeren Kosten erreicht werden. Hinzu kommt, dass die bestehende Wohnbebauung aufgrund der Höhe der nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume und Sträucher ausreichend abgeschirmt wird, sodass eine zusätzliche Einbindung in das Landschaftsbild durch begrünte Dächer nicht erforderlich ist.</p>	
	<p>2. Der Planentwurf sieht bislang für die Reithalle eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 8 m vor. Dies ist indes für die geplante Nutzung nicht ausreichend.</p> <p>Ausweislich der Orientierungshilfen für Reitanlagen- und Stallbau der Deutschen reiterlichen Vereinigung e. V. soll bei einer Reithalle die lichte Höhe über dem Hufschlag - also der äußersten Bahn der Reithalle - mindestens 4 m, besser 5 m betragen. Soll in der Halle auch voltigiert werden, werden als Mindestmaß lichte Höhen von 5,5 m bis 6 m empfohlen.</p> <p>Anlage 1: Orientierungshilfen für Reitanlagen und Stallbau der Deutschen reiterlichen Vereinigung e.V. (Auszug).</p>  <p>The screenshot shows two columns of text. The left column discusses the 'Hufschlagmaß' (stable aisle width) and recommends a minimum clear height of 4m, or 5.5m to 6m if vaulting is intended. The right column discusses structural options for large spans and notes that different construction methods have different foundation requirements, which is a cost factor. It also mentions that when comparing offers, all cost factors like foundation, drainage, electricity, water, and paving should be considered.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>First- und Traufhöhe werden um jeweils 0,5 Meter angehoben. Zusätzlich wird die Möglichkeit eröffnet, den Boden der Reithalle abzusenken, sodass die lichte Höhe ausreichend gestaltet werden kann.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
-------------	-----------------------------------	--

noch  
21


Die lichte Höhe ist nicht mit der im Bebauungsplan festgelegten Traufhöhe (bisherig 5 m) gleichzusetzen. Aufgrund der freitragenden Dachkonstruktion sind bei der lichten Höhe die das Dach tragenden Binder (ca. 0,8 bis 1 m) zu berücksichtigen, was die lichte Höhe im Vergleich zur Traufhöhe verringert.

Anlage 2: Höhenskizzen (mit und ohne verbreitertem Dachüberstand nach Ziff. 3; Traufhöhe 6 m).





Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 21</p>	<p>Vorliegend wird die Mindesthöhe aufgrund der Traufhöhe von 5 m gerade so eingehalten, die empfohlene lichte Höhe über dem Hufschlag wird indes nicht erreicht. Aus Sicherheitsgründen und um in der Halle mit möglichst geringen Beschränkungen Veranstaltungen durchführen zu können, sollte daher die Traufhöhe auf mindestens 6 m und die Firsthöhe auf mindestens 9,5 erhöht werden.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden bestätigt durch die Stellungnahme des Pferdesportverbands Südbaden e.V., die wir als Anlage ebenfalls beifügen.</p> <p>Anlage 3: Stellungnahme Pferdesportverband Südbaden e.V. (siehe Abwägung TÖB).</p> <p>Durch die Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe wird das äußere Erscheinungsbild der Halle nur unwesentlich verändert.</p> <p>Anlage 4: Ansichten Halle (Traufhöhe 6 m).</p> 	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 21</p>	<p>Anlage 5: Zum Vergleich: Ansichten mit Traufhöhe 5 m.</p> 	
	<p>3. Ausweislich des Planentwurfs sind auf den Längsseiten der Halle nur geringfügige Dachüberstände möglich. In diesem Bereich sind allerdings Überstände von 3,5 m auf beiden Seiten notwendig, damit auch bei schlechtem Wetter ein Aufenthalt von Menschen und Pferden möglich ist. Die Höhe der Halle würde hiervon nicht berührt, nachbarliche Interessen sind nicht betroffen. Die versiegelte Fläche vergrößert sich dadurch ebenfalls nicht. Entsprechende Dachüberstände können ohne Veränderung des Baufensters durch eine Regelung nach § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauVO erreicht werden. Durch die Dachüberstände in Verbindung mit der Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe wird das Erscheinungsbild der geplanten Halle nicht grundlegend verändert.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Zulässigkeit für Dachüberstände wurde angepasst.</p>
	<p>4. Die Paddock-Flächen für die beiden Offenställe im nördlichen Bereich des Plangebiets sind so bemessen, dass sie genau die für die vorgesehene Zahl an Pferden notwendige Mindestfläche aufweisen. Dabei wurde indes nicht berücksichtigt, dass im Bereich der Paddocks Futterstationen aufgestellt werden müssen, wodurch sich die Fläche entsprechend verringert. Die für die Futterstationen notwendige Fläche beträgt ca. 250 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Es werden zusätzliche Flächen für Futterstände berücksichtigt. Um eine Ansammlung von Hütten im Übergang zur freien Landschaft zu vermeiden, werden die Futterstände in baulichen Bezug zu den Offenställen gesetzt.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 21	<p>Pro Pferd ein Meter Breite mal zwei Pferdelängen (6 m) plus den Heuballen (2 m). Also im als Anlage beigefügten Beispiel 10 x 8 = 80 m<sup>2</sup> mal drei Stationen ergibt 240 m<sup>2</sup> Hinzu kommen zwei Raumteiler mit Büschen und Bäumen (siehe Foto) mit 10 bis 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Anlage 6: Beispiele Futterstation.</p> <p>Damit wären die Paddock-Flächen für die vorgesehene Anzahl an Pferden nicht mehr ausreichend und müssen daher jeweils entsprechend vergrößert werden.</p>	
	<p>5. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets sind vier Pfleger-Wohnungen, ein Stall sowie ein Offenstall nebst Paddock-Flächen vorgesehen. Diese Gebäude sollen erst im Rahmen des zweiten Bauabschnitts errichtet werden. Derzeit kann noch nicht abschließend festgelegt werden, ob tatsächlich ein Offenstall oder stattdessen Pferdeboxen realisiert werden sollen, womit die vorgesehenen Paddock-Flächen entfallen könnten. Daher sollte zum einen die Möglichkeiten bestehen, die beiden vorgesehenen Baufenster in ihrer Lage zu tauschen, darüber hinaus wäre es aus betrieblichen Gründen sowie unter Brandschutzgesichtspunkten sinnvoll, die beiden Stallungen zusammenzufassen und die Pflegerwohnungen in einem selbständigen Gebäude unterzubringen. Dadurch würde ohne grundlegende Änderung des Konzepts für die künftige Gestaltung deutlich mehr Flexibilität erreicht. Bislang sind die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan festgelegt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Um die Gebäude aus dem Hochwasser-Bereich zu versetzen, mussten die Gebäude gekürzt werden. Die Pflegerwohnungen können nun in der Reithalle mit untergebracht werden.</p>
	<p>6. Nach dem Bebauungsplan sind die zulässigen Grundflächen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie ergeben sich aus den festgesetzten Baufenstern. Nach Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen kann die maximal zulässige Grundfläche durch „Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO“ im Sondergebiet um 50 % überschritten werden. Nach überschlägiger Berechnung würde die zusätzlich zulässige Grundfläche bereits im Bestand</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Flächen für Nebenanlagen und versiegelte Flächen (inkl. Paddocks) werden mit 9.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ermöglicht das Anlagen von Wegen usw. in ausreichendem Maße.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 21	<p>durch die vorgesehenen Nebenanlagen (insbesondere Paddock, Reitplatz), die vorgesehenen Stellplätze sowie die notwendigen Zuwegungen überschritten. Richtiger Weise sollten lediglich versiegelte Flächen bei der zusätzlich zulässigen Grundfläche Berücksichtigung finden, nicht aber unversiegelte Flächen. Insbesondere ist auch nicht ersichtlich, weshalb Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie etwa die Paddocks, hier Berücksichtigung finden sollten. Da die vorgesehene Regelung in sich nicht stimmig ist, bedarf es hier einer Präzisierung.</p>	
	<p>7. Der zwischen unserem Mandanten Claus-Dieter Ludäscher und der Gemeinde Rümplingen abgeschlossene städtebauliche Vertrag sieht eine Bauverpflichtung vor, die noch auf dem mittlerweile überholten Planung- und Nutzungskonzept aufsetzt. Die vorgesehene Bauverpflichtung ist daher an das neue Nutzungskonzept anzupassen. In diesem Zusammenhang sollten die Realisierungsfristen maßvoll verlängert werden, da diese sehr knapp gefasst sind.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b> Der städtebauliche Vertrag wird in Rücksprache mit dem Gemeinderat angepasst.</p>

Lörrach, den 05.02.2019 – Fä / Stadtbau Lörrach