

GEMEINDE RÜMMINGEN

**ZWEITE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„ NEUMATTEN - IN DER AU “

- Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB -

Offenlagebeschluss vom 20.07.2020
ergänzte Unterlagen gem. Beschluss des Gemeinderats

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über die zweite Änderung des Bebauungsplans

„Neumatten – In der Au“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der der Gemeinde Rümmingen die zweite Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ am _____ als jeweils eigenständige Satzungen beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der zweiten Änderung des Bebauungsplans "Neumatten – In der Au" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 3 Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1.000 vom 10.07.2020
- den Textlichen Festsetzungen vom 10.07.2020

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:1.000 vom 10.07.2020
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 10.07.2020

Beigefügt sind:

- eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht vom 10.07.2020
- ein Übersichtslageplan vom 29.04.2019

§ 4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung der Satzungen „Neumatten – In der Au“ überlagert Teilflächen der ersten Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au “ vom 10.12.1975.

Mit Inkrafttreten der zweiten Änderung der Satzungen „Neumatten – In der Au“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzungen außer Kraft gesetzt. Die Aufhebung des überlagerten Teils gilt auch, wenn der Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ unwirksam sein sollte.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten

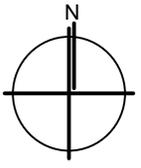
Die Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rümmingen, den _____

Daniela Meier, Bürgermeisterin

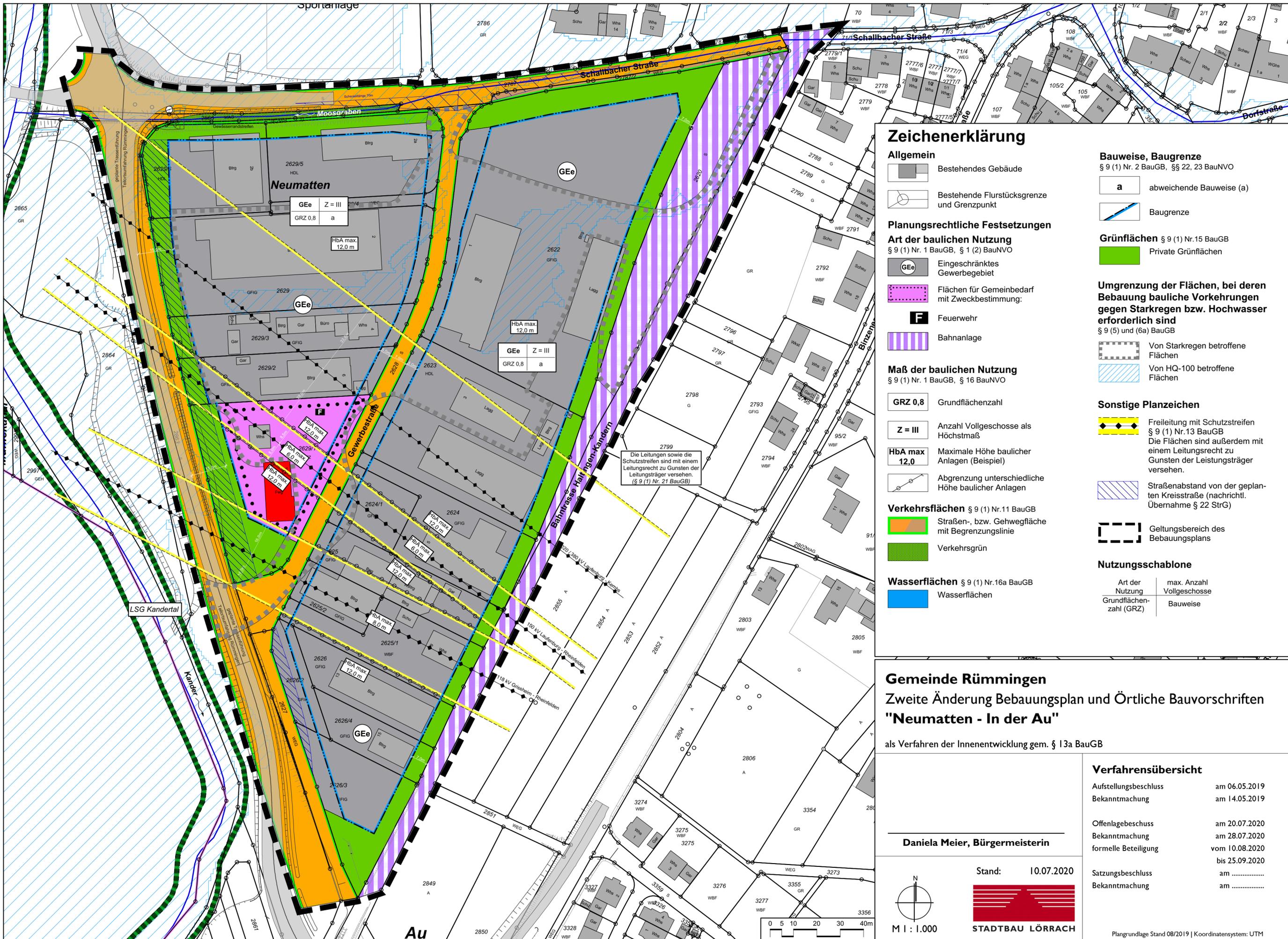


Gemeinde Rümplingen
Zweite Änderung des Bebauungsplans
"Neumatt / In der Au"



Abgrenzungsplan, Stand 29.04.2019

M 1 : 2.000



Zeichenerklärung

- Allgemein**
- Bestehendes Gebäude
 - Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
 - Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
 - Feuerwehr (F)
 - Bahnanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - Z = III Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
 - HbA max 12,0 Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)
 - Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen
- Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßen-, bzw. Gehwegfläche mit Begrenzungslinie
 - Verkehrsgrün
- Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16a BauGB
- Wasserflächen
- Bauweise, Baugrenze**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise (a)
 - Baugrenze
- Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünflächen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen bzw. Hochwasser erforderlich sind**
§ 9 (5) und (6a) BauGB
- Von Starkregen betroffene Flächen
 - Von HQ-100 betroffene Flächen
- Sonstige Planzeichen**
- Freileitung mit Schutzstreifen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Die Flächen sind außerdem mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leistungsträger versehen.
 - Straßenabstand von der geplanten Kreisstraße (nachrichtl. Übernahme § 22 StrG)
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Nutzungsschablone**
- | Art der Nutzung | max. Anzahl Vollgeschosse |
|------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |

Die Leitungen sowie die Schutzstreifen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leistungsträger versehen. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemeinde Rümmingen Zweite Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Neumatten - In der Au"

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 06.05.2019
Bekanntmachung	am 14.05.2019
Offenlagebeschluss	am 20.07.2020
Bekanntmachung	am 28.07.2020
formelle Beteiligung	vom 10.08.2020 bis 25.09.2020
Satzungsbeschluss	am
Bekanntmachung	am

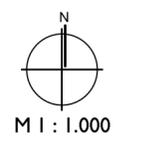
Daniela Meier, Bürgermeisterin

Stand: 10.07.2020



STADTBAU LÖRRACH

M 1 : 1.000



Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Neumatten – In der Au“

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet **G_{Ee}** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind insbesondere:

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zum Schutz des örtlich ansässigen Gewerbes sowie
- Lagerplätze und Stellplätze, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Das bedeutet, dass ein Gebäude auf dem Grundstück deutlich wahrnehmbar eine größere Fläche einnimmt als etwaige Lagerflächen oder Stellplätze.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Anlagen für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie
- **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen müssen einen baulichen Zusammenhang zum gewerblichen Teil aufweisen.

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

- **Werbeanlagen der Außenwerbung**, die für **Fremdwerbung** bestimmt sind,
- **Lagerhäuser und Lagerplätze** i.S.v. § 8.(2). Nr. 1 BauNVO sowie **Stellplätze**, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind,
- **Vergnügungsstätten aller Art** sowie
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder **Handlungen mit sexuellem Charakter** sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind.

1.2. Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
Flächen für die Feuerwehr

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Für die Höhenlage der Gebäude (Bezugspunkt: OK Erdgeschoss Rohfußboden) ist das bestehende Gelände maßgeblich. Das bestehende Gelände ist unverändert zu belassen. Ausnahmsweise darf die Höhenlage der Gebäude hiervon um + 50 cm abweichen.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximale zulässige GRZ ist mit 0,8 festgesetzt.

3.2. Vollgeschosse
Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Lageplan auf III festgesetzt.

3.3. Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Die maximale HbA ist gemäß Eintrag im Lageplan festgesetzt. Sie ist zu messen ab der OK Erdgeschoss Rohfußboden bis zum obersten Bauteil eines Gebäudes (z.B. First oder Attika).

- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 4.1.** Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Es gilt eine abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sind.
- 4.2.** Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.
- 5. Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können mit Ausnahme von Werbeanlagen und Lagerflächen, die nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind, im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich mit maximal zwei Quadratmetern Ansichtsfläche je Seite und Grundstückszufahrt zulässig.
- 6. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Im Planteil werden verschiedene Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich.
- 7. Versorgungsflächen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Im Planteil festgesetzt ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ (bestehende Trafostation).
- 8. Flächen für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen. Die Unterbauhöhe ist beschränkt und im Einzelfall mit den Leitungsbetreiber abzustimmen.
- 9. Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. gepuffert einzuleiten. Die Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen.

Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht nachgewiesen werden kann, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. In diesen Fällen wird ein Retentionsvolumen 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche mit einer maximalen Einleitmenge von 0,5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche festgeschrieben. Ein Mindestabfluss von 0,5 l/s pro Grundstück wird festgesetzt.

Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser von 0,5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils im Rahmen der Bauanträge durch das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, beurteilt. Bei der Beseitigung von Regenwasser über Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann nur erteilt werden, wenn geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.

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

Gemäß Eintrag im Lageplan wird für die Freileitungen samt Schutzstreifen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

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

11.1. Nebenanlagen und Flachdächer (Neigung 0° - 4°) sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.

11.2. Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

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

12. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen bzw. Hochwasser erforderlich sind

§ 9 (5) und (6a) BauGB

Die in den Bereichen mit erhöhtem Starkregenrisiko bzw. Betroffenheit von HQ₁₀₀ (siehe Planzeichnung) liegenden Gebäude oder in diese hineinragende Gebäudeteile müssen gegen eindringendes Wasser geschützt werden und dürfen keine wassersensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes enthalten. Als planerischer Mindestwasserstand sind die Geländehöhen am nächstgelegenen Punkt der Umgrenzungslinie zzgl. 0,5 Meter anzusetzen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Straßenabstand

Gem. § 22 StrG ist von der geplanten Kreisstraße mit Hochbauten ein Abstand von 15,0 Metern einzuhalten.

III HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

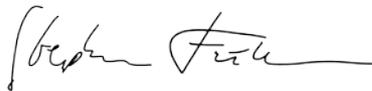
Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

1. Starkregen-Ereignisse

Das Plangebiet ist bei außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen teilweise von Einstauungen betroffen. Bei der Planung der Gebäude kann eindringenden Wasser und damit verbundenen Schäden vorgebeugt werden.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen, den __.__.2020



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Daniela Meier, Bürgermeisterin

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Neumatten – In der Au“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten § 74 (1) Nr. 1 LBO

Sofern Flachdächer (Dachneigung 0-7°) geplant sind, sind diese zumindest extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien § 74 (1) Nr. 1 LBO

Solare Energiegewinnung

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

- Bei Pult- oder Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 1,0 Metern über der Dachfläche zulässig.

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

3. Gestaltung der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

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

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1. Werbeanlagen sind nur zulässig

- An der Stätte der Leistung;
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 25 m² pro Seite); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1,0 m betragen;
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.
- Werbeanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten und haben zielgerichtet zu erfolgen (Minimierung der Lichtverschmutzung).

4.2. Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- als ebenerdige Werbeanlage zwischen Gebäude und Erschließungsstraße auf dem Grundstück, wenn Sie einen Abstand von mind. 1,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten;
- als indirekte Beleuchtung von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

4.3. Nicht zulässig sind Werbeanlagen insbesondere

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Video- bzw. LED Tafeln, Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung auf die am Gebiet vorbeiführende Straße bzw. Bahnlinie darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);
- als auf das Dach aufgesetzte Anlagen.

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Auffüllungen zur Abwehr von Gefahren durch Starkregen oder Hochwasser sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen (§ 78 WHG, § 65 WG) zulässig. Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Überdeckung von Oberflächen durch Vlies-Schotter-Kombinationen (sog. Schottergärten) ist unzulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern zu versehen.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 2,00 Meter sein. Einfriedungen an Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten sind mit einer jeweiligen Frontlänge von 15,0 Metern nur bis zu einer Höhe von 0,7 Metern, massive Sockel nur bis zu einer Höhe von 0,5 Metern zulässig.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

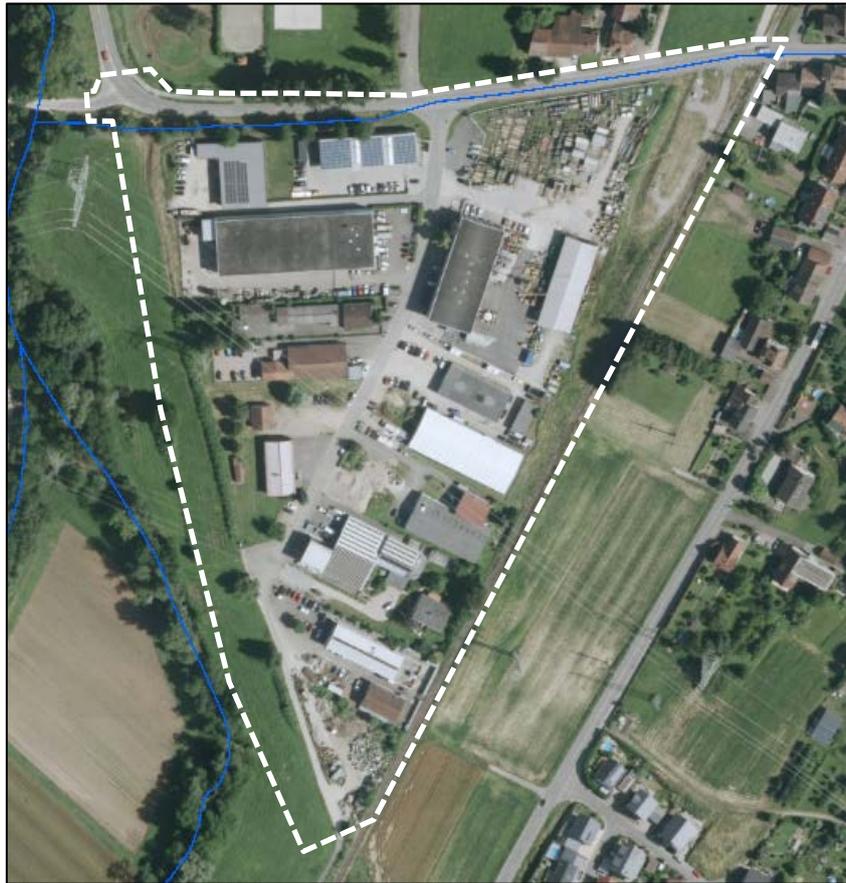
STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümplingen, den __.__.2020



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Daniela Meier, Bürgermeisterin



Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Zweite Änderung des Bebauungsplans

„Neumatten – In der Au“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3. Örtliche Bauvorschriften	15
4. Umweltbelange	16
5. Verkehr	23
6. Technische Infrastruktur	23
7. Denkmalschutz.....	23
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	24
9. Flächenbilanz	24

Quelle Titelbild: Kartendienst der LUBW; eigene Darstellung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6,13 ha. und umfasst den Bereich des bereits bestehenden Rüminger Gewerbegebietes inklusive der umgebenden Verkehrsflächen sowie der Kandertalbahn. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Erfordernis der Planung

Die Fassung der ersten Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 1975. Entsprechend der damals gültigen Rechtsgrundlagen wurden Festsetzungen getroffen, die den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nur noch in Teilen gerecht werden. Viele Grundstücke sind bei weitem nicht vollständig ausgenutzt, sodass zur Zukunftssicherung dieses einzigen Gewerbegebietes der Gemeinde der Bebauungsplan auf eine aktuelle Rechtsgrundlage gestellt werden soll. Hierdurch sowie durch einige angepasste Festsetzungen soll u.a. eine bessere Ausnutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke erreicht werden. Außerdem sollen Gewerbebetriebe gefördert werden, die entweder dem produzierenden Gewerbe oder dem örtlich verwurzeltem Handwerk zugerechnet werden können, da diese Betriebe im Hinblick auf die langfristige Gemeindeentwicklung positiv zu bewerten sind. Der Gemeinderat beschloss daher in seiner Sitzung am 16.12.2019 insbesondere die folgenden Planungsziele:

- Die Örtlichen Bauvorschriften sind den Gegebenheiten der neuen Rechtsgrundlagen anzupassen.
- Das Kataster (und somit die Planzeichnung) ist zu aktualisieren, um die aktuellen Grundstücksverhältnisse wiederzugeben.
- Zur Sicherung der örtlichen Gewerbetreibenden vor unmaßstäblichen Bodenpreisentwicklungen sowie zur Erhaltung der dörflichen Struktur sind Vergnügungstätten auszuschließen.
- Die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen ist enger zu fassen, damit keine vom Betrieb losgelösten „freien“ Wohngebäude mehr entstehen. Durch solche eingestreuten Wohnungen kann der Charakter des Gewerbegebiets verfälscht werden. Dies hätte eine Reduktion der Immissionsmöglichkeiten und damit deutliche Einschränkungen für umliegende Gewerbebetriebe zur Folge.

- Die Zulässigkeit von reinen Lagerflächen ist einzuschränken, da es sich um das einzige Gewerbegebiet in Rümmingen handelt. Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden rechtfertigt dies ebenfalls.

Um die Planung abzusichern, wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

1.3. Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient er u.a. dazu, unter- oder fehlgenutzte Flächen im Innenbereich wieder nutzbar zu machen oder deren Ausnutzung zu verbessern, sodass der Flächenbedarf im Außenbereich reduziert werden kann.

Die Größe des Plangebiets liegt bei 6,13 ha, die überbaubaren Grundflächen i.S. § 19 (2) BauNVO umfassen 3,2 ha. Damit ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB durchzuführen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Prüfung kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit das Verfahren gem. §13a BauGB zulässig ist. Die Prüfung ist in Kapitel 4.1 dargelegt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planänderung verkleinert den Umfang an zulässigen Nutzungen, neue UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

1.4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gewerbegebiet liegt leicht abgesetzt vom Siedlungskörper der Gemeinde. Die Trennung erfolgt zum einen durch die Trasse der Kandertalbahn, teilweise auch über einen östlich daran anschließenden Streifen Grünland. Bebauung schließt nur im Norden in Form einer ehemaligen Hofstelle an.

Östlich grenzt die Trasse der Kandertalbahn das Plangebiet ab, die derzeit nur für einen Museumsbetrieb genutzt wird. Im Westen ist bereits im bestehenden Bebauungsplan eine Trasse für die Teilortsumfahrung festgesetzt. Weiter westlich verläuft die Kander teilweise bis an die geplante Trasse heran.

Die meisten Grundstücke des Gewerbegebietes sind bereits bebaut, wobei größere Frei- und Lagerflächen Potential zur Nachverdichtung bieten. Weiterhin bestehen einige Betriebsleiter- bzw. -inhaberwohnungen, die meist in separaten Wohngebäuden untergebracht sind.

Die bestehenden Betriebe vor Ort umfassen eine große Bandbreite: diese reicht von produzierenden Unternehmen über eine KFZ-Werkstatt bis hin zu einer überregionalen Baufirma. Besonders herausstechen zwei öffentliche Nutzungen, da sowohl die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde (inklusive Jugendabteilung) als auch der Werkhof des Gemeindeverwaltungsverbands vor Ort ansässig sind.

1.5. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Bestehende Bauleitpläne

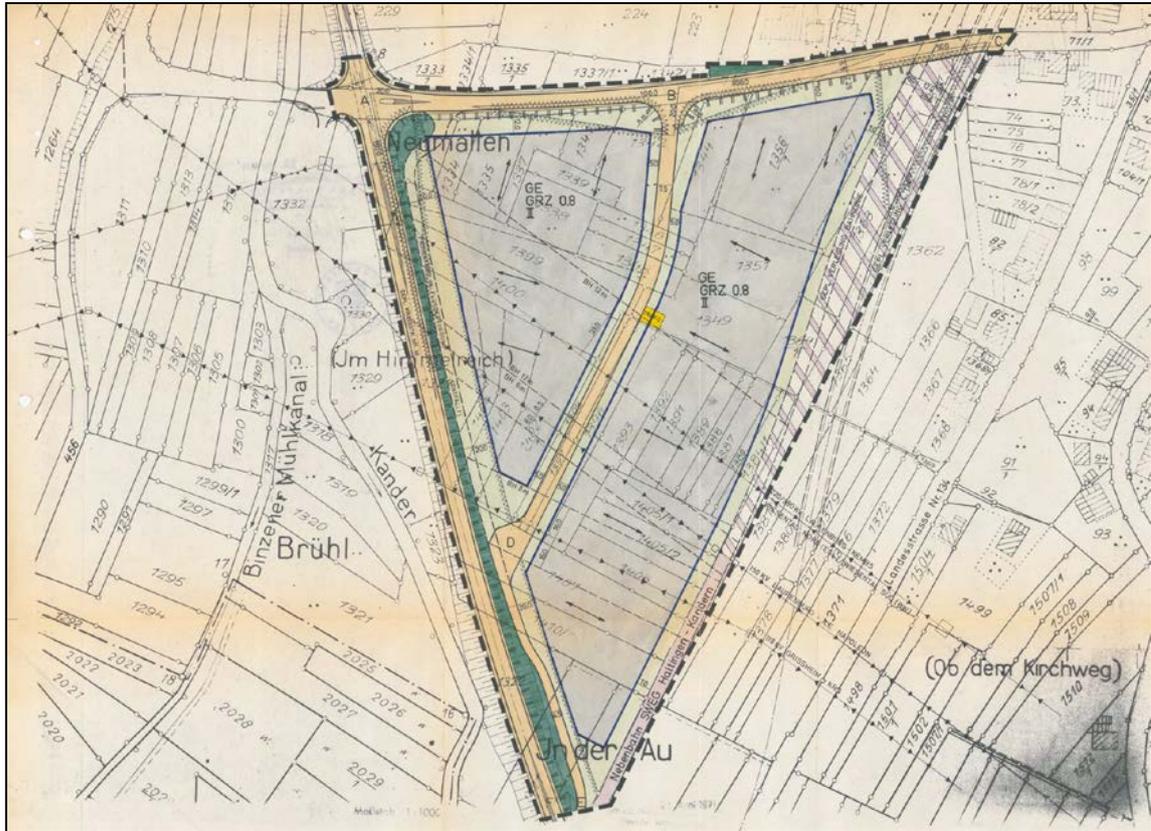


Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan. Quelle: Gemeinde Rümkingen

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ in der Fassung der ersten Änderung mit Rechtskraft vom 10.12.1975. Der Bauleitplan setzt zwei Gewerbegebiete fest, die jeweils mit einer GRZ von 0,8 überbaubar sind. Westlich wird die Fläche der geplanten Teilortsumfahrung als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße sollte von der Schallbacher Straße bis zur Teilortsumfahrung durchgebunden werden.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen für die Umgebung ausgehen. Dies entspricht heute dem Störgrad eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). Weitere Einschränkungen zur Art der Nutzung bestehen nicht; auch die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Teil des Bebauungsplans.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12 Metern sowie zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Bauweise ist freigestellt, lediglich für die Haupt-Gebäuerichtungen wurden Richtungen vorgegeben.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bislang keine Nebenanlagen oder Garagen zulässig.

Vorbereitende Bauleitplanung

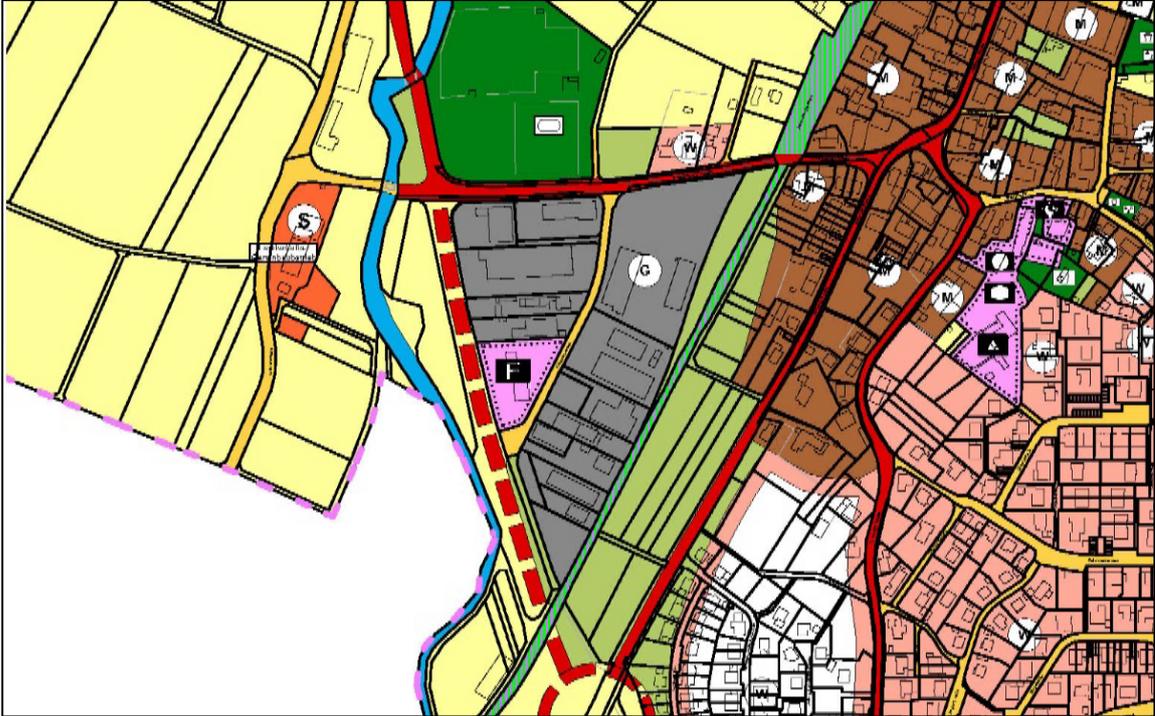


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Quelle: Eigene Darstellung

Der vorbereitende Bauleitplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem FNP entwickelt.

1.6. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

Da das Gebiet in weiten Teilen bebaut ist, sollen an den Regelungen zu Gebiets-typ und Maß der baulichen keine grundlegenden Änderungen vorgenommen werden. Ziel der Planänderung ist eine Anpassung des Umfangs bzgl. der zulässigen Arten der baulichen Nutzung, um das Gebiet zukunftssicher für die Gemeinde zu machen. Durch den Wechsel auf aktuelle Rechtsgrundgrundlagen sind darüber hinaus Anpassungen bei den Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Da die Lage der Teilortsumfahrung mittlerweile genauer feststeht, kann die westliche Baugrenze soweit nach Westen verschoben werden, wie es der künftig notwendige Straßenabstand zulässt.

Planungsalternativen

Ohne Änderung des Planwerkes besteht die Möglichkeit, dass im Gebiet keine weiteren Bauvorhaben umgesetzt werden, weil selbstständige Lagerflächen weiterhin zulässig wären. Dies erscheint jedoch mit Blick auf Gewerbesteuern und einen sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden keine nachhaltige Vorgehensweise.

Sofern keine Anpassungen an den planungsrechtlich zulässigen Betrieben getroffen werden, können sich auch Vergnügungstätten ansiedeln. Dies wäre jedoch sowohl für das Gebiet wie auch den gesamten Ort mit Nachteilen verbunden (siehe hierzu auch die Begründung zur Einschränkung der Arten der baulichen Nutzung Kap.2.1).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Durch den Wechsel der Rechtsgrundlage von der BauNVO 1968 auf die BauNVO 2017 verändert sich der Katalog der zulässigen Nutzungen. Die bereits im Urplan getroffene Festsetzung zum Störgrad entspricht heutzutage einem eingeschränkten Gewerbegebiet, weshalb nun dieser Gebietstyp festgesetzt wird.

2.1.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art regelmäßig zulässig, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies umfasst insbesondere:

- a. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c. Tankstellen,
- d. Anlagen für sportliche Zwecke,
- e. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zum Schutz des örtlich ansässigen Gewerbes sowie
- f. Lagerplätze und Stellplätze, sofern diese **dem Hauptbaukörper untergeordnet** sind. Das bedeutet, dass ein Gebäude auf dem Grundstück deutlich wahrnehmbar eine größere Fläche einnimmt als etwaige Lagerflächen oder Stellplätze.

2.1.2. Folgende Nutzungen sind lediglich ausnahmsweise zulässig:

- a. Anlagen für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie
- b. **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm ge-

genüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen müssen einen baulichen Zusammenhang zum gewerblichen Teil aufweisen.

Gewerbegebiete in ländlich geprägten Gemeinden dienen – deutlich öfter als im städtischen Kontext – der Unterbringung von ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Für diese in der Regel inhabergeführten Betriebe ist es auch aus Gründen einer einfachen Betriebsunterhaltung erforderlich, dass der Eigentümer in bzw. unmittelbar an seinem Betrieb wohnt. Daher ist Wohnen für die genannten Personenkreise ausnahmsweise unter den genannten Bedingungen zulässig.

Hierbei ist zu beachten, dass die Zusammengehörigkeit von Wohn- und Betriebsnutzung dauerhaft gewährleistet bleibt. Andernfalls ist häufig zu beobachten, dass Betriebe ohne die zugehörigen Wohnungen weitergegeben werden und sich so die Wohnnutzung vom eigentlichen Betrieb abkoppelt. Dies hat sowohl für den abgetrennten Betrieb als auch für alle umliegenden Betriebe deutlich nachteilige Auswirkungen: Der Schutzanspruch der Wohnnutzung geht vor dem Erwarten an (eigentlich) zulässige Emissionen der Betriebe im Gebiet. Dieser Schutzanspruch führt zu spürbaren Einschränkungen umliegender Betriebe und kann bis zu einem "Kippen" des Gebiets hin zu einem Mischgebiet führen.

Um diesem Konflikten vorzubeugen sieht der Gesetzgeber die Einschränkung beim Wohnen in Gewerbegebieten wie hier dargestellt. Die bauliche Verbindung von Wohnen und Gewerbe trägt dazu bei, dass die beiden Nutzungen stets einem Eigentümer unterstehen.

2.1.3. **Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen:**

- a. **Werbeanlagen der Außenwerbung**, die für **Fremdwerbung** bestimmt sind. Diese Werbeanlagen stellen zwar eine gewerbliche Nutzung dar, sie dienen jedoch keinen örtlichen Betrieben sondern präsentieren beliebige Waren und Dienstleistungen an. Dadurch rauben sie örtlichen Betrieben Raum und Wahrnehmung, sodass die eigentlich präsenten Unternehmen ggfs. unter Fremdwerbeanlagen zu leiden haben. In attraktiven Lagen (hier: Nähe zur

geplanten Teilortsumfahrung) kann sich die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen auch auf den Bodenpreis auswirken. Daher sind selbstständige Werbeanlagen abseits der Stätte der Leistung unzulässig.

b. **Lagerhäuser und Lagerplätze** i.S.v. § 8.(2). Nr. 1 BauNVO sowie **Stellplätze**, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind. Diese Nutzungen weisen bei sehr geringer Produktivität einen sehr hohen Flächenbedarf auf. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Schaffung eines geschlossenen und kompakten Siedlungskörpers wird diese Nutzung gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

c. **Vergnügungstätten aller Art** werden ausgeschlossen.

Eine Gemeinde soll nach Möglichkeit den Raum für die Ansiedlung von Vergnügungstätten durch ein planerisches Konzept darlegen. Auf diese Art können Vergnügungstätten in Gebieten zugelassen werden, die eine entsprechende Robustheit an den Tag legen, sodass die langläufig bekannten städtebaulichen Nachteile von Vergnügungstätten wie etwa

- Trading-down Entwicklungen,
- Verzerrungen im Bodenpreisgefüge,
- ein Absinken der Standortattraktivität des Gebiets

vermieden werden können. Hierfür können Vergnügungstätten in Gewerbegebieten, gewerblich geprägte Mischgebieten sowie Kerngebieten unter Voraussetzungen zugelassen werden. Insbesondere in Kerngebieten sind Vergnügungstätten städtebaulich weniger problematisch, wenn diese aus der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszone weg in Ober- und Untergeschosse verlagert werden und damit weniger präsent in Erscheinung treten können. Als Folge sind der Verdrängungsdruck sowie der Druck auf die Mietkosten für die sonst üblichen Betriebe geringer.

Diese Steuerungsmöglichkeiten bestehen für größere Kommunen und werden dort in der Regel auch genutzt. Die Gemeinde Rümplingen mit lediglich 1.898 Einwohnern (Stand Q3/2019) ist nur eine kleine Kommune, die auf ihrem flächenmäßig beschränkten Gemeindegebiet keine Gebietstypen ausweist, die geeignet sind, Vergnügungstätten in für die Gesamtgemeinde schadloser Form unterzubringen.

So existiert ein einziges Gewerbegebiet auf Rüminger Gemarkung. Die BauNVO sieht Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten lediglich als Ausnahme vor, damit Gemeinden in der Lage sind, deren Ansiedlung zu steuern. Im Gebiet bestehen zwei öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr und Werkhof). Darüber hinaus haben sich überwiegend kleinere Betriebe angesiedelt, die auf die genannten negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten empfindlich reagieren könnten. Auch die bereits bestehenden Wohnungen für Betriebsinhaber würden durch die häufig zu Nachzeiten zu erwartenden Aktivitäten rund um Vergnügungsstätten und das mögliche Absinken der Adressattraktivität stärker negativ betroffen sein als dies üblicherweise in einem Gewerbegebiet der Fall ist.

Ebenso wie größere Infrastruktureinrichtungen teilweise nur in Mittel- oder Oberzentren unterzubringen sind (weil dort u.a. die zentralörtliche Anbindung besser ist als im ländlichen Raum), sind bestimmte Nutzungen auch nur in solchen Kommunen städtebaulich verträglich unterzubringen, die ausreichend stützende Infrastruktur aufweisen bzw. wo ausreichend robustes Gewerbe vorhanden ist, das ein Abrutschen eines Quartiers durch Vergnügungsstätten verhindern könnte.

- d. Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, sind ebenfalls ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluss liegen darin, dass mit dieser Regelung verhindert werden kann, dass das geschäftliche Niveau des Gebietes absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Gewerbegebiet Abstand nehmen oder sich nach Standorten andernorts umsehen.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen und Höhenentwicklung

Das Plangebiet verläuft nahezu eben; die Gewerbestraße als einzige Erschließungsstraße verläuft eben durch das Gebiet. Lediglich zur Bahn hin steigt das Gebiet leicht an. Das Gewerbegebiet ist heute größtenteils bebaut, jedoch bieten einige nur als reine Lagerflächen genutzte Bereiche Potenzial für Nachverdichtungen.

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Rohfußboden Erdgeschoss) wird aufgrund des ebenen Geländeverlaufs in Bezug zum **bestehenden Gelände** gesetzt, da dieses sehr eben verläuft. Sollte dies dennoch zu Härtefällen führen oder der Abwehr von Starkregen oder Hochwasser dienen, so kann die Höhe des EG (roh) ausnahmsweise bis zu 0,5 Meter über dem angrenzenden Straßenniveau der Gewerbestraße liegen.

Die **Höhenentwicklung** wird geringfügig angepasst, um den Betrieben Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf den Grundstücken zu geben: Künftig sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bleibt wie im Urplan außerhalb der durch Leitungsrechte belasteten Flächen mit 12,0 m über Oberkante der Gewerbestraße festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind für einzelne, betrieblich bedingte Bauteile bis zu zwei Metern zulässig.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese wird wie bereits im Urplan auf 0,8 festgesetzt. Eine weitere Überschreitung durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen ist nicht zulässig. Der Wert von 0,8 stellt bereits die Kappungsgrenze i.S. § 19 (4) BauNVO dar. Da das Gebiet auf mehreren Seiten in die freie Landschaft übergeht, wäre eine größere Versiegelung nicht umfeldverträglich.

Neben der GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugrenzen im Planteil gesteuert. Auf die Festsetzung einer GFZ oder BMZ wird verzichtet, damit die maximal zulässige Höhe frei ausgenutzt werden kann. Eine „gestapelte Produktion“ oder zumindest die Unterbringung von Verwaltungseinheiten auf Produktionshallen sind sehr erwünscht und sind gegenüber einer rein eingeschossigen Bauweise zu bevorzugen.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise: es sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig. Dies dient der Unterbringung von größeren Gewerbebetrieben. Unverträgliche Gebäudelängen sind nicht zu erwarten, da das Flächenlayout solch große Hallen nicht zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festge-

setzten Baugrenzen. Die Baugrenze zur geplanten Teilortsumfahrung dient ausschließlich der Einhaltung des Straßenabstands gem. § 22 (1) Nr. 1 des Straßengesetzes Baden-Württemberg. Die Baufenster dürfen nach Westen überschritten werden, sofern Umplanungen an der Straße dies entsprechend zulassen.

2.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können mit Ausnahme von Werbeanlagen und Lagerflächen, die nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind, im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen lediglich mit maximal zwei Quadratmetern Ansichtsfläche je Seite und Grundstückszufahrt zulässig. Diese Regelung dient einer guten Sichtbarkeit der Hauptbaukörper zum Verkehrsraum hin und vermeidet eine Ansammlung von Werbung, in welcher die Verkehrswegweisung an Zufahrten leiden könnte.

2.6. Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden verschiedene Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege sowie Verkehrsgrün) festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich.

2.7. Leitungsrechte

Mehrere Freileitungen queren das Plangebiet.

Für diese Leitungen samt Schutzstreifen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Sofern im Bereich der Freileitungen Bauvorhaben geplant werden, sind diese frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

2.8. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. gepuffert einzuleiten. Eine Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrüntem Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen. Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht nachgewiesen werden kann, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. In diesen Fällen wird ein Retentionsvolumen von

2m³ pro 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche mit einer maximalen Einleitmenge von 0,50 l/s pro 1000 m² Grundstücksfläche festgeschrieben. Ein Mindestabfluss von 0,50 l/s pro Grundstück wird festgesetzt.

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

Zur Abmilderung des Eingriffs wurde für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 10 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auch in einem Gewerbegebiet bedarf es der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften, um die Gestaltqualität sicherzustellen. Dies dient einerseits der Außenwirkung des Gebietes auf Besucher bzw. Kunden, hilft aber auch im Gebiet selbst: Durchgängig gestaltete Einfriedungen, Werbeanlagen usw. erleichtern die Orientierung und ergeben ein hochwertiges Ortsbild, sodass das Gebiet für Gewerbetreibenden eine attraktive Adresse bildet.

Neben Einfriedungen, Dachgestaltung und Geländemodellierung haben Werbeanlagen den größten Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Siedlung. So trägt eine einheitliche Gestaltung zu einem harmonischen Ortsbild bei, genauso wäre es im Gesamtbild der baulichen Anlagen sehr unvorteilhaft, wenn bspw. Werbeanlagen unreglementiert entstehen und sich gegenseitig zu übertrumpfen versuchen. Dies wirkt sich bis in die Belange des Naturschutzes und Landschaftsbilds aus, da Werbeanlagen je nach Größe weithin sichtbar sein können. Dies trifft in diesem Plangebiet insbesondere auf die Bereiche in Richtung entlang der geplanten Teilortumfahrung zu, die besonders attraktiv für Werbeanlagen sind.

Daher werden in den Örtlichen Bauvorschriften Werbeanlagen, Einfriedungen, Dachaufbauten u.ä. geregelt.

4. UMWELTBELANGE

4.1. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Die Größe des Plangebiets liegt bei 6,13 ha, die überbaubaren Grundflächen i.S. § 19 (2) BauNVO umfassen 3,2 ha. Damit ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB durchzuführen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...	
1.1 Größe des Vorhabens.	Das Plangebiet umfasst 6,13 ha; die überbaubaren Grundflächen i.S. § 19 (2) BauNVO umfassen 3,2 ha. Die Grenze des § 13a (1) Nr. 1 wird um 1,2 ha überschritten.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Der Umfang an zulässiger Bodenversiegelung bleibt gegenüber dem Urplan unverändert. Daher kommt es nicht zu weiteren Beeinträchtigungen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.
1.3 Abfallerzeugung	Der Umfang an Abfällen wird durch den Bebauungsplan nicht verändert.
1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen	Der zulässige Störgrad von baulichen Anlagen bleibt unverändert. Es sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein besonderes evtl. bereits bekanntes Unfallrisiko besteht nicht.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...	
2.1 Nutzungskriterien	Das Gebiet ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
2.2 Qualitätskriterien	Das Gebiet ist bereits größtenteils überbaut. Zusätzliche Bebauung über das bisher zulässige Maß ist auch künftig nicht möglich.

2.3 Darstellung von Schutzgebieten und –objekten und überschlägige Beurteilung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

2.3.1 bis 2.3.5: Eine Betroffenheit von europäischen Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Nationalparks, Landschaftsschutzgebieten oder ges. geschützten Biotopen liegt nicht vor.



<p>2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 des BNatSchG</p>	<p>Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet.</p>
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG</p>	<p>Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet.</p>
<p>2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG</p>	<p>Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark.</p>
<p>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG</p>	<p>Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG Kanderthal grenzt an das Plangebiet an.</p>
<p>2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.</p>
<p>2.3.6 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete</p>	<p>Zwei Bereichen sind von leichten Überschwemmungen im Falle eines HQ-100 betroffen. In beiden Fällen handelt es sich um bereits überbaute Bereiche (siehe Kapitel 4.3).</p>
<p>2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p>Es liegen keine Anhaltspunkte für die Überschreitung von übermäßigen Belastungen durch Lärm, Luftverschmutzung oder Altlasten vor. Die Einstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet trägt dazu bei, dass es zu keinen übermäßigen Belastungen im Gebiet sowie in der Umgebung kommt.</p>

<p>2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</p>	<p>Trifft nicht zu.</p>
<p>2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Kultur- oder Sachgüter bekannt.</p>

Die Planung führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der bislang gültige Bebauungsplan setzte lediglich zwei große gewerbliche Baufenster fest, die allseits von privaten Grünflächen umgeben sind. In der Realität wurden allerdings deutlich mehr Flächen versiegelt, als es entsprechend der Festsetzungen möglich war. Entlang der Gewerbestraße wurde die festgesetzte Grünzone fast vollständig versiegelt, wobei dies angesichts der notwendigen Zufahrten auf die Grundstücke zumindest teilweise eingeplant gewesen sein muss. Auch in Richtung der geplanten



Abb. 7: Zusätzliche bereits versiegelte Flächen. Quelle: Geoportal Regiodata, eigene Darstellung

Kreisstraße haben sich einige Betriebsflächen deutlich über das damals zulässige Maß ausgedehnt.

In der Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen entlang der Gewerbestraße der Realität entsprechend als nicht überbaubare gewerbliche Baufläche festgesetzt, ebenso wird das westliche Baufenster bis an den Straßenabstand der gepl. Kreisstraße vergrößert. Insgesamt ergeben sich hierdurch jedoch keine zusätzlichen versiegelten Flächen gegenüber dem heutigen Bestand.

Einige Bauten, die sich heute außerhalb der Baufenster befinden werden durch die Anpassungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht in ein Baufenster gelegt. Dies betrifft insbesondere Flächen zur Kandertalbahn hin.

Flächenbilanz bisheriger Bebauungsplan	
Plangebietsgröße	61.315 m ²
als gewerbliche Fläche festgesetzt	32.301 m ²
Straßenflächen und Verkehrsgrün	11.635 m ²
Flächenbilanz mit der 2. Änderung des BPL	
Plangebietsgröße	61.315 m ²
als gewerbliche Fläche festgesetzt	33.883 m ²
als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt	2.473 m ²
Straßenflächen und Verkehrsgrün	11.635 m ²
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Saldo	
Zusätzliche versiegelbare Flächen	4.055 m ²
Bestand versiegelter Grünflächen	
Umfeld Gewerbestraße	2.583 m ²
Östlich der geplanten Kreisstraße	1.048 m ²
entlang der Kandertalbahn	534 m ²
Saldo insgesamt	
Zusätzliche versiegelbare Flächen	-110 m ²

4.3. Schutzgüter

4.3.1. Schutzgut Boden:

Der Bebauungsplan ermöglicht keine umfangreiche zusätzliche Flächenversiegelung. Durch die angepassten Festsetzungen sollen die versiegelten bzw. überbauten Flächen aber produktiver genutzt werden. Daher ist das Schutzgut Boden nicht negativ betroffen.

4.3.2. Schutzgut Mensch:

Der Umfang an zulässiger Bebauung wird nicht vergrößert. Auch die Art der Nutzung bleibt hinsichtlich des zulässigen Störgrades unverändert. Die Festsetzungen sollen eine produktivere Flächennutzung ermöglichen. Im besten Fall entstehen so mehr Arbeitsplätze im Gebiet. Das Schutzgut Mensch ist daher tendenziell positiv berührt.

4.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Änderungen am Bebauungsplan umfassen im Wesentlichen Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

Im Plangebiet ist die Dachform freigestellt; sofern Flachdächer erstellt werden, sind diese künftig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. So kann der Besiedlungsraum für Pflanzen und Insekten vergrößert werden.

Insgesamt wird die Situation für Tiere und Pflanzen geringfügig verbessert.

4.3.4. Schutzgut Wasser:

Der Umfang an zulässiger Versiegelung wird nur wenig verändert. Die zusätzliche Dachbegründung hilft bei der Zwischenspeicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

4.3.5. Schutzgüter Klima und Luft:

Die Schutzgüter werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst.

4.3.6. Schutzgut kulturelles Erbe:

Das Schutzgut wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst.

4.4. Artenschutz

Die gegenüber des bisher gültigen Bebauungsplans geänderten Festsetzungen betreffen überwiegend die Art der Nutzung. Zusätzliche Eingriffe in die Fläche oder eine Vergrößerung des Störgrades der zulässigen Nutzungen werden nicht ermöglicht.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das LSG Kandertal an. Dieses wird durch die geänderten Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Die Dachform im Gebiet ist freigestellt, sofern künftig jedoch Flachdächer vorgesehen werden, so sind diese zumindest extensiv zu begrünen. So kann trotz der umfangreichen bestehenden Versiegelung ein Betrag zu zusätzlichem Lebensraum erfolgen.

4.5. Hochwasser

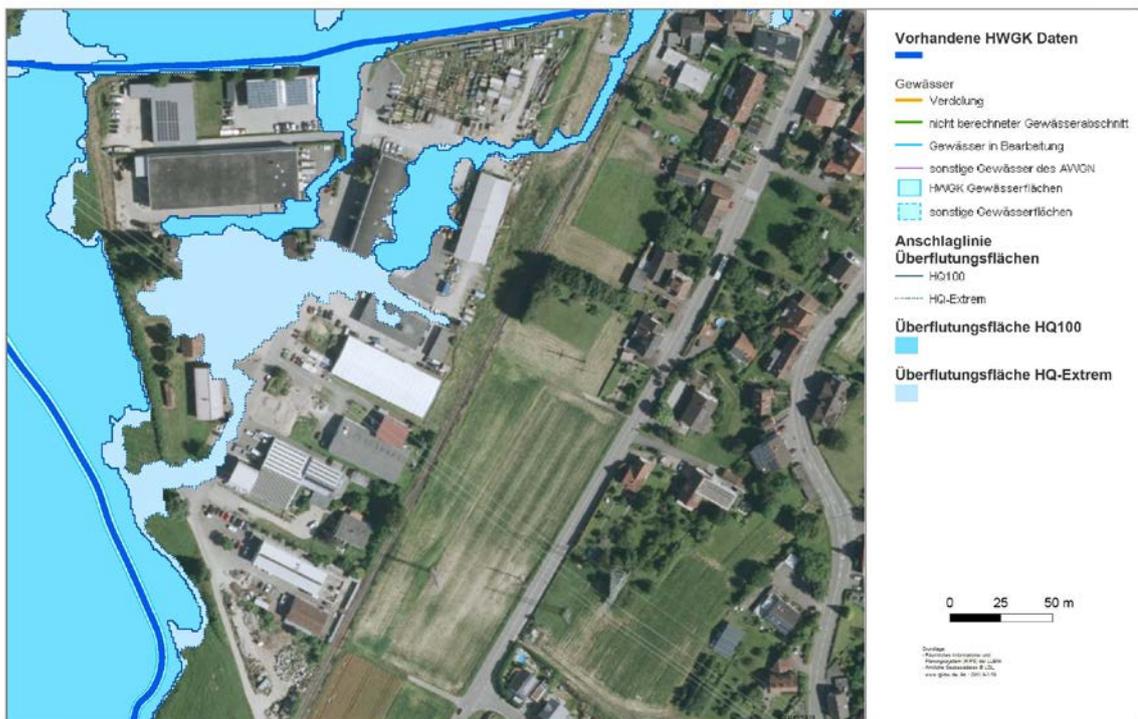


Abb. 8: Hochwasser-Gefahrenkarten. Quelle: Kartendienst der LUBW

Das Plangebiet ist in zwei Bereichen von einem HQ₁₀₀ betroffen. Beide Bereiche sind heute bereits größtenteils überbaut. In beiden Fällen beträgt der Einstau sowohl bei einem HQ₁₀₀ wie auch einem HQ_{extrem} lediglich 0,1 Meter. Ursache hierfür ist vmtl. der verdohlte Moosgraben, dessen Verrohrung keine großen zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann.

Die zur Absicherung zu treffenden Maßnahmen sind deckungsgleich wie die Maßnahmen zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen-Ereignisse: die Gebäude sind gegen eindringendes Wasser zu schützen und es sind keine wasser-sensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes vorzusehen.

Im übrigen Plangebiet kommt es lediglich im Falle eines extremen Hochwassers zu einem geringen Einstau von 0,1 Meter. Dieser Problematik kann somit durch eine leicht erhöhte Planung der Gebäude begegnet werden, sofern die Grundstücke nicht bereits bebaut sind.

4.6. Starkregen-Ereignisse

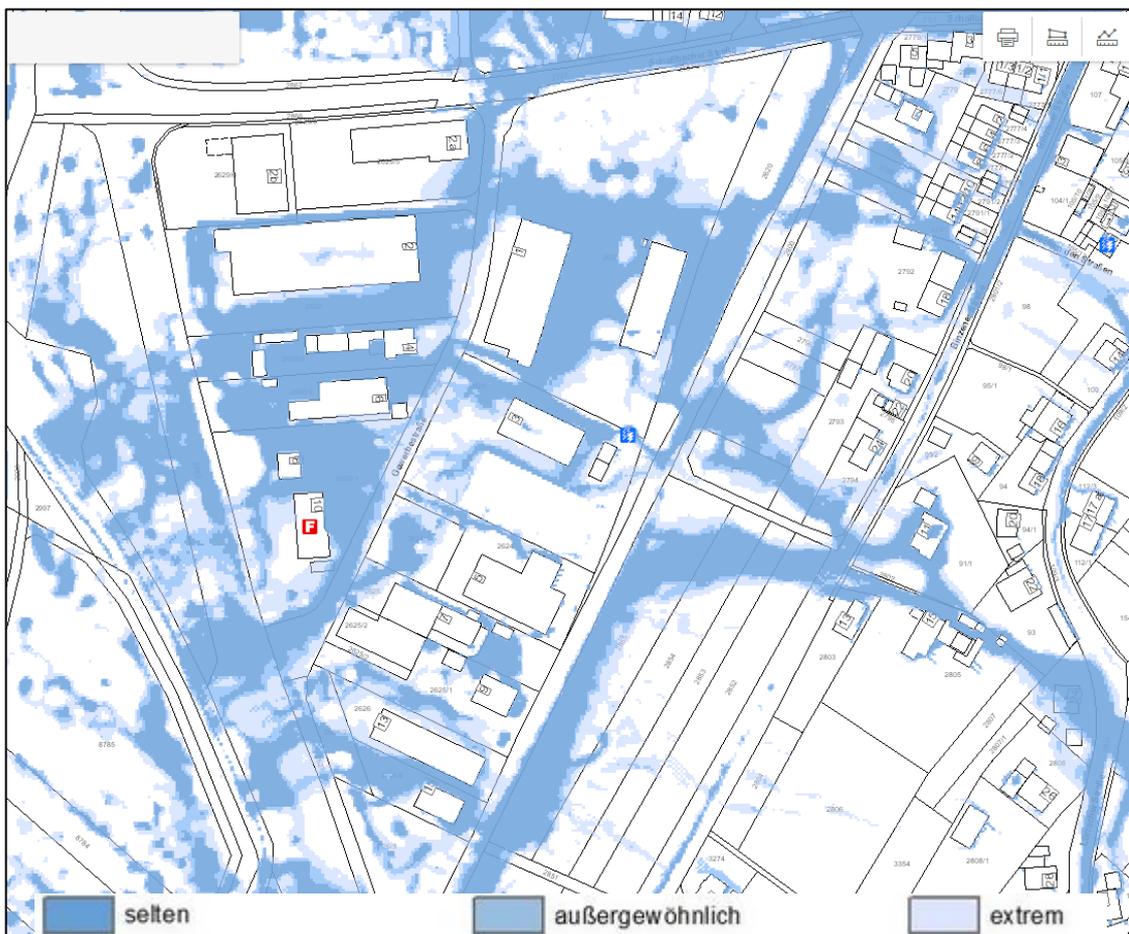


Abb. 9: Überflutungsausdehnungen bei Starkregen. Quelle: Geoportal LRA Lörrach

Im Falle von Starkregen-Ereignissen kommt es im Plangebiet zu deutlichen Betroffenheiten. Bereits bei einem seltenen Ereignis tritt in mehreren Bereichen Wasser ein. Diese Wasserflächen dehnen sich bei heftigeren Ereignissen weiter aus. Die von einem außergewöhnlichen Ereignis betroffenen Bereiche werden im Planteil

gekennzeichnet. Dort sollten entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um Schäden vorzubeugen bzw. zu minimieren.

Dem Eindringen von Wasser kann mit entsprechend abgedichteten Fenstern und anderen Maßnahmen vorgebeugt werden. Weitere Hinweise können der Broschüre „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW entnommen werden.

Link: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>.

5. VERKEHR

Das Gebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut. Sofern sich noch weitere Betriebe ansiedeln, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die bestehende Infrastruktur gut abgewickelt werden. Die geplante Anbindung an die Teilortsumfahrung verbessert die Anbindung des Gebietes zusätzlich.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet ist mit allen notwendigen Medien ausgestattet. Eine Anbindung an das Glasfasernetz des Landkreises ist im Aufbau.

7. DENKMALSCHUTZ

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

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

Wird im Verfahren ergänzt.

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

Wird im Verfahren ergänzt.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	6,13 ha	100 %
<i>davon</i>		
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	3,39 ha	55 %
Flächen für Gemeinbedarf	0,25 ha	4 %
Verkehrsflächen:	1,12 ha	185 %
Verkehrsgrün	0,05 ha	1 %
Grünflächen:	0,64 ha	11 %
Bahnanlagen:	0,69 ha	10 %

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen, den __.__.2020



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Daniela Meier, Bürgermeisterin