

GEMEINDE RÜMMINGEN

**ZWEITE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„NEUMATTEN – IN DER AU“**

**Ergänzendes Verfahren
Satzungsbeschluss**

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 (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rümmingen die zweite Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ am 15.05.2023 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 06.11.2020
- den Textlichen Festsetzungen vom 06.11.2020

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:1.000 vom 06.11.2020
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 06.11.2020

Beigefügt sind:

- eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht vom 28.03.2023
- 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.

§ 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.

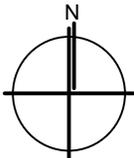
Der Bebauungsplan wird nach dem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 15.12.2020 in Kraft gesetzt.

Rümmingen, den 17.05.2023

Daniela Meier, Bürgermeisterin



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


 N

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
- Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
- Feuerwehr
- Flächen für Ver- / Entsorgung mit Zweckbestimmung:
- Abwasserbeseitigung
- Elektrizität
- Bahnanlage

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Grundflächenzahl
- Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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

- 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.
- Haupt Wasser- bzw. Abwasserleitung
- Mit Altlasten belastete Fläche
- Straßenabstand von der geplanten Kreisstraße (nachrichtl. Übernahme § 22 StrG)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

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

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

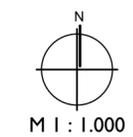
Aufstellungsbeschluss	am 06.05.2019
Bekanntmachung	am 14.05.2019
Offenlagebeschluss	am 20.07.2020
Bekanntmachung	am 28.07.2020
formelle Beteiligung	vom 10.08.2020 bis 25.09.2020
Satzungsbeschluss	am 01.12.2020
Bekanntmachung	am 15.12.2020

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

Erneuter Satzungsbeschluss	am 15.05.2023
Erneute Bekanntmachung	am _____
Rückwirkende Inkraftsetzung	zum 15.12.2020

Daniela Meier, Bürgermeisterin

Stand: 06.11.2020



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 **GEE** (§ 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 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). Soweit dies aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitungen nicht ausgeschlossen ist, kann die maximale HbA für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten um 1,5 Meter überschritten werden.

Siehe hierzu auch die Hinweise des Leitungsbetreibers unter III

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 sowie Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Werbeanlagen und Lagerflächen, die nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind, im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. 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 sind zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung festgesetzt. Zweckbestimmung:

- „Elektrizität“ (bestehende Trafostation) sowie
- Abwasserentsorgung.

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. Siehe hierzu auch die Hinweise unter III.

9. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. gepuffert ein-zu-leiten. 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.

Vorhaben innerhalb dieser Bereiche sind mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen. Siehe hierzu auch die Hinweise unter III.

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

1. Straßenabstand

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

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort „Precimetal“. Dieser ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit B (=Belassen) mit dem Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar eingestuft. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies“ vom 14. März 2007 notwendig. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. Bauvorhaben auf dieser Fläche sind von einem Sachverständigen für Altlasten zu begleiten.

3. Allgemeine Festsetzungen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Schienenverkehrs gem. § 4 LEisenbG

3.1. Bauten aller Art dürfen nicht in geringerer Entfernung von der Eisenbahn als 7,50 m von der Kante des Bahnkörpers errichtet werden. (Dies ist durch die Baulinie umgesetzt.) Bei Gebäuden, welche Wandbekleidungen oder Bedachungen von brennbaren Stoffen erhalten, oder in welchen leicht entzündlichen Stoffen zubereitet oder aufbewahrt werden sollen, muss die Entfernung mindestens 15 m betragen.

3.2. In einem Abstand von 7,50 m zu der Bahngrenze (Grundstücksgrenze) dürfen keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen stattfinden. Die Lastlinie von 1 : 1,5 ab 2,00 m von Gleismitte und Schwellenhöhe darf aber auf keinen Fall angeschnitten werden.

3.3. Für alle Anpflanzungen in der Nähe der Bahn ist zu beachten, dass innerhalb einer Entfernung von 7,50 m von der äußersten Randlinie eines Bahnkörpers oder eines Bahneinschnitts keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden dürfen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

3.4. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Sie den Bahnbetrieb nicht blenden und farblich nicht zu einer Verwechslung mit Signalanlagen führen können.

3.5. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen den Zweckverband Kandertalbahn aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906

BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind vom Bauwerber auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Der ZV Kandertalbahn betreibt eine öffentliche Nebenbahn, auf der derzeit u.a. kohlebefeuerte Dampflokomotiven verkehren. Zudem ist eine zukünftige Elektrifizierung der Nebenbahn mit Einphasenwechselstrom 16,7 Hz und Hochspannung 15.000 V vorgesehen.

- 3.6. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch eine tür- und torlose Einfriedung (z.B. Zaun) grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen (siehe Örtliche Bauvorschriften).

- 3.7. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind dem Zweckverband Kandertalbahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

III HINWEISE

1. Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen sowie quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Bauvorhaben innerhalb des Leitungsrechts der 380 kV Freileitung

Alle Planungen sind frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber TransnetBW, Stuttgart abzusprechen. TransnetBW teilt außerdem mit:

„Eine weitere Unterbauung im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlage sehen wir als sehr kritisch und sollte von Vornherein ausgeschlossen werden (Begrenzung der Baufenster bis zum technischen Schutzstreifen) siehe 1. und 14. in Verbindung mit 15. Eine Unterbauung mit Nebengebäuden z. B. Garagen, Carports oder ähnlichem wäre jedoch unter Berücksichtigung von 1. möglich. Auf diesen Gebäuden muss dann jedoch ausgeschlossen sein, dass Photovoltaikanlagen auf den Dächern errichtet werden.

Sicherheitsvorschriften und Hinweise, die laut TransnetBW zu beachten sind:

- 2.1. Für Gebäude im Bereich des Schutzstreifens (Leitungsrecht) müssen die jeweils gültigen Sicherheitsabstände bei der Errichtung beachtet werden. Die

zurzeit gültige DIN EN 50341 (VDE 0210) vom April 2016 weist folgende Sicherheitsabstände für neu zu errichtende Gebäude zu den Leiterseilen aus:

Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $\leq 15^\circ$ - 6,8 m

Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $> 15^\circ$ - 4,8 m

(feuerhemmenden Dächern = Dachausbau mit min. F30 in der Außenwirkung) Gebäude ohne feuerhemmenden Dächern - 12,8 m

Zu den Bauhöhen möchten wir noch folgendes anmerken: werden die Bauhöhen so gewählt, dass nur die Sicherheitsabstände zwischen den Gebäudeoberkanten (Dächern) ausreichend sind, ist der Einsatz eines Krans im Bereich der Leiterseile praktisch ausgeschlossen, was zu erheblichen Mehrkosten bei der Bauausführung führen kann.

- 2.2. Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nicht oder nur mit ausdrücklicher Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft insbesondere auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.
- 2.3. Zu den Masten ist ein Schutzabstand von 10 m, ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separater Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen.
- 2.4. Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN (DHHN12) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.
- 2.5. Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
- 2.6. Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe. Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN12 (NN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.

- 2.7. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.
- 2.8. Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.
- 2.9. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.
- 2.10. Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.
- 2.11. Die Nutzung der Parkplätze muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.
- 2.12. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- 2.13. Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.
- 2.14. Wir verweisen auf die von der 380-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.

Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden. Die TransnetBW haftet für keine Ausfälle im Verkaufserlös die daraus folgen.

2.15. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsleitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

2.16. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.

3. Starkregen-Ereignisse

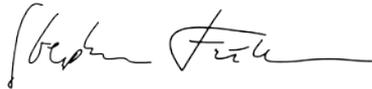
Das Plangebiet ist bei außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen teilweise von Einstauungen betroffen. Bei der Planung der Gebäude kann eindringenden Wasser und damit verbundenen Schäden vorgebeugt werden.

4. 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.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümplingen, den 17.05.2023



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

6.1. Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 2,00 Meter sein. Einfriedungen an Grundstücksaufahrten sind von der Mitte der Ausfahrt gemessen mit einer jeweiligen Frontlänge von 15,0 Metern nur bis zu einer Höhe von 0,7 Metern zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks der Einmündung zur Schallbacher Straße sind Einfriedungen ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 0,7 Metern zulässig.

Massive Sockel sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,5 Metern zulässig. Diese sind in die Höhe der Einfriedungen mitzurechnen.

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

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

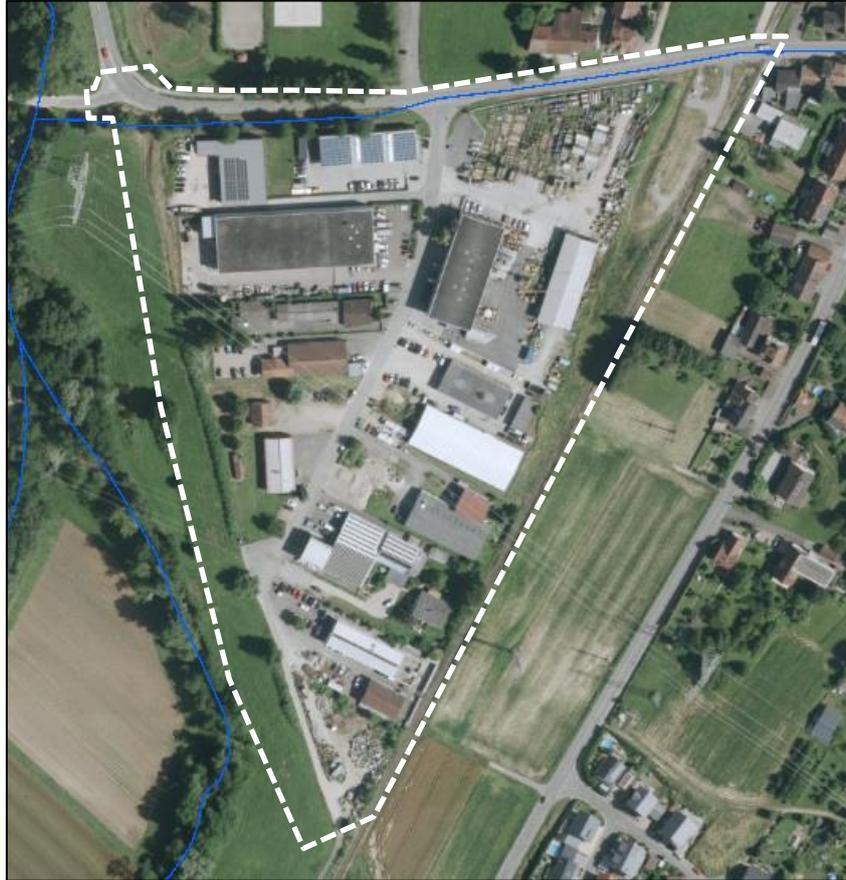
STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümplingen, den 17.05.2023



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Daniela Meier, Bürgermeisterin



Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

**Zweite Änderung des Bebauungsplans
„Neumatten – In der Au“**

Begründung

*– Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurden
die Kapitel 1.7 sowie 1.3.1. hinzugefügt
sowie das Kapitel 1.3 ergänzt –*

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3. Örtliche Bauvorschriften	21
4. Umweltbelange	22
5. Verkehr.....	30
6. Technische Infrastruktur	30
7. Denkmalschutz.....	31
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	31
9. Flächenbilanz	34

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 erste Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ wurde bereits im Jahr 1975 rechtskräftig. 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 waren bei weitem nicht vollständig ausgenutzt, sodass zur Zukunftssicherung dieses einzigen Gewerbegebietes der Gemeinde der Bebauungsplan auf eine aktuelle Rechtsgrundlage gestellt wurde. Hierdurch, sowie durch einige angepasste Festsetzungen, wird u.a. eine bessere Ausnutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke erreicht. Außerdem werden Gewerbebetriebe gefördert, die entweder dem produzierenden Gewerbe oder dem örtlich verwurzelt 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 Vergnügungsstätten 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 Gewerbegebietes 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 erfolgte 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. „Der Gesetzgeber will mit § 13a Abs. 1 BauGB „die vorhandenen Potenziale durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser [aus-schöpfen], um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern“¹.

In diesem Verfahren wurde die zulässige Geschossigkeit von zwei auf drei erhöht. Außerdem wurde die Zulässigkeit von Lagerflächen beschränkt, um die Ausnutzung der Flächen zu erhöhen. Auch die Einschränkung des Wohnens im Gewerbegebiet dient einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Damit sind die planerischen Anforderungen an das Verfahren der Innenentwicklung erfüllt.

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

¹ Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 16/2496, S. 9

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 hat den Umfang an zulässigen Nutzungen verkleinert, neue UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

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

1.3.1. Ergänzendes Verfahren

Innerhalb der Frist eines Jahres wurde die Gemeinde auf einen Abwägungsmangel aufmerksam, weshalb ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs.4 BauGB durchgeführt wird. Da nicht alle relevanten Informationen zum Satzungsbeschluss vorlagen, wird das Verfahren ab dem Satzungsbeschluss wiederholt. Die ergänzenden Informationen werden in Kapitel 1.7 erläutert.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird von der rückwirkenden Inkraftsetzung gem. § 214 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht.

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 war 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. Betriebsinhaberwohnungen, die meist in separaten Wohngebäuden untergebracht waren.

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 zwei öffentliche Nutzungen stechen heraus, 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

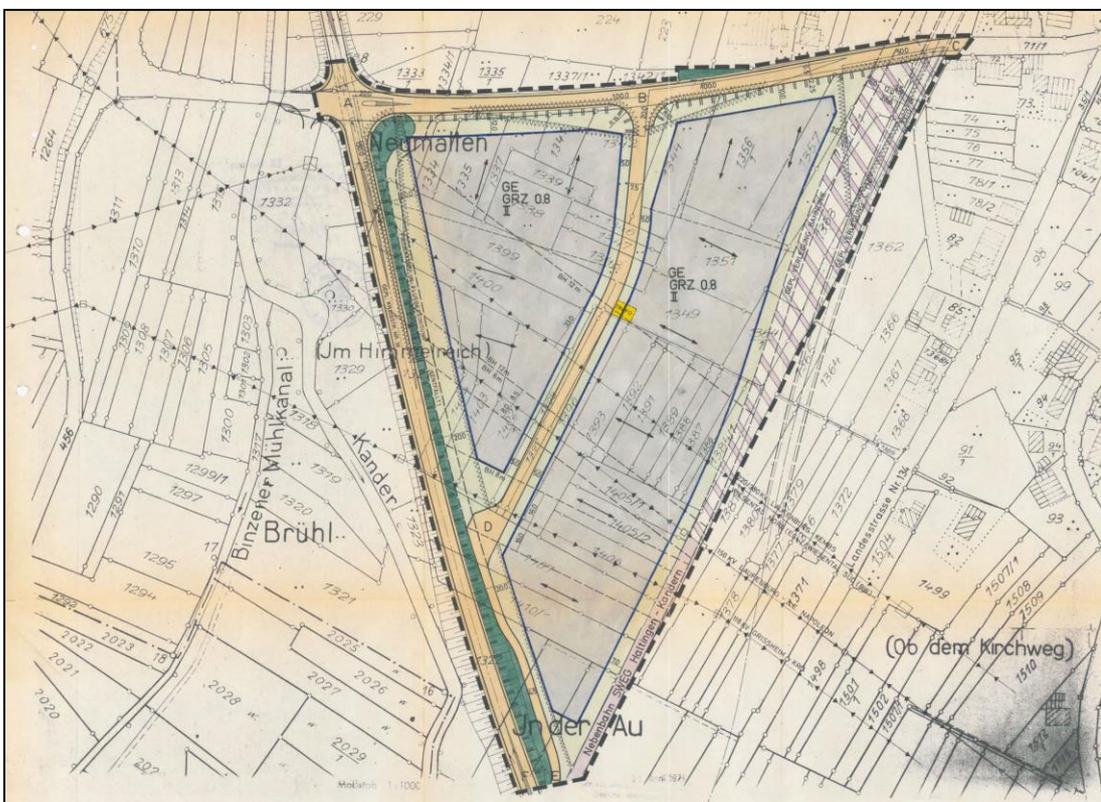


Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan. Quelle: Gemeinde Rümkingen

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

Im Gewerbegebiet waren nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen für die Umgebung ausgingen. Dies entsprach

dem heutigen Störgrad eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe). Weitere Einschränkungen zur Art der Nutzung bestanden nicht; auch die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen waren Teil des Bebauungsplans.

Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 12 Metern sowie zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Bauweise war freigestellt, lediglich für die Haupt-Gebäuderichtungen wurden Richtungen vorgegeben.

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

Vorbereitende Bauleitplanung

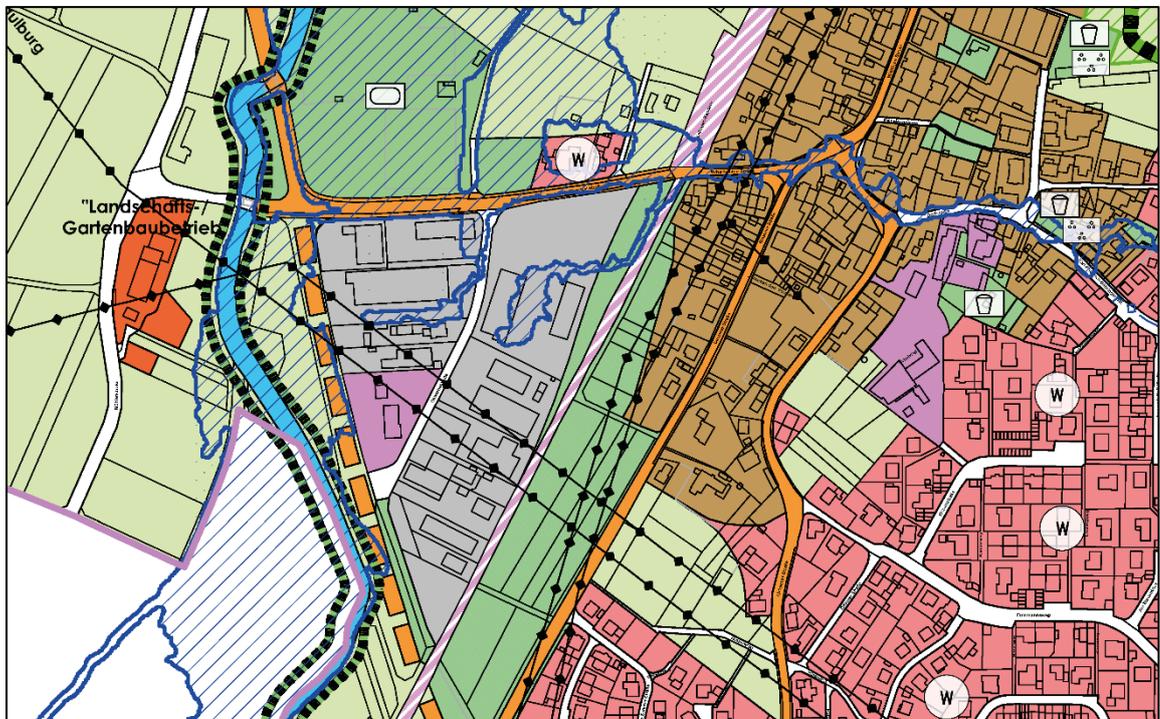


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Quelle: Eigene Darstellung

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

1.6. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

Da das Gebiet in weiten Teilen bebaut ist, wurden an den Regelungen zu Gebietstyp und Maß der baulichen Nutzung keine grundlegenden Änderungen vorgenommen. Ziel der Planänderung war eine Anpassung des Umfangs bzgl. der zulässigen Arten der baulichen Nutzung, um das Gebiet für die Gemeinde zukunftssicher zu halten. Durch den Wechsel auf aktuelle Rechtsgrundlagen waren darüber hinaus Anpassungen bei den Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Da die Lage der Teilortsumfahrung mittlerweile genauer feststand, konnte die westliche Baugrenze soweit nach Westen verschoben werden, wie es der künftig notwendige Straßenabstand zulässt.

Planungsalternativen

Ohne Änderung des Planwerkes bestand die Möglichkeit, dass im Gebiet keine weiteren Bauvorhaben umgesetzt werden, weil selbstständige Lagerflächen weiterhin zulässig gewesen wären. Dies erschien 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 worden wären, hätten sich auch Vergnügungstätten ansiedeln können. Dies wäre jedoch sowohl für das Gebiet wie auch den gesamten Ort mit Nachteilen verbunden gewesen (siehe hierzu auch die Begründung zur Einschränkung der Arten der baulichen Nutzung Kap.2.1).

1.7. Veränderungen der Festsetzungen aufgrund des Wechsels der Rechtsgrundlagen

Dem ursprünglichen Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ lagen als Rechtsgrundlagen das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 sowie die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 zugrunde. Einige Zulässigkeiten und Regelungen weichen vom Katalog der neu anzuwendenden Rechtsgrundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 27. März 2020 sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 ab.

Um die städtebaulichen Ziele in der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“, etwa die Steuerung von Vergnügungsstätten, umzusetzen, mussten die textlichen Festsetzungen der aktuellen Rechtsgrundlage (BauNVO 2017) angepasst werden. Die Auswirkungen durch die veränderten Rechtsgrundlagen werden im Folgenden dargelegt.

1.7.1. Art der baulichen Nutzung:

Gemäß alter Rechtsgrundlagen (BauNVO 1968) galt bislang:

Zulässigkeit von

1. Gewerbebetrieben aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die angegebenen Ausnahmen waren ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans „Neumatten - In der Au“.

Ein besonderes Thema stellt die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten dar, die in der Baunutzungsverordnung von 1968 nicht so detailliert geregelt war, wie es seit 1990 der Fall ist.

§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (1968) regelte insbesondere die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (1968).

§ 11 BauNVO Abs. 3 BauNVO (1968) definierte, dass Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollten und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollten, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen waren.

Aus der Regelung geht nicht klar hervor, ob ein Einkaufsmarkt und mit welcher Verkaufsfläche im Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Neumatten – in der Au“ zulässig gewesen wäre, oder ob es auf Basis der Rechtsgrundlage von 1968 der Ausweisung eines Sondergebietes bedurft hätte. Dies wäre durch die Betrachtung des Einzelfalls mit Unterstützung einer Auswirkungsanalyse zu klären.

Die auf die zweite Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ angewandte Rechtsgrundlage, die Baunutzungsverordnung von 2017, regelt in § 11 Abs. 3 BauNVO (2017), dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) sowie großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Sondergebieten zulässig sind.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO existiert in seinem Wortlaut seit 1990 und hat noch heute Bestand.

Spätestens wenn eine Gemeinde einen Bebauungsplan ändert oder neu aufstellt, muss sie sich den entsprechenden Zielen der Raumordnung anpassen (§ 1 Abs 4 BauGB). Dies ist bei der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ der Fall.

Auch Vergnügungsstätten fanden als solches in der Baunutzungsverordnung von 1968 keine Erwähnung, da diese zum damaligen Zeitpunkt nicht als eigene Nutzungsart definiert waren. Vergnügungsstätten galten als „sonstiger Gewerbebetrieb“ und konnten daher nicht explizit gesteuert werden.

In der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ gilt gegenwärtig im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 2017) folgender Nutzungskatalog:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Folgende Nutzungen werden explizit ausgeschlossen:

- Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze i. S. v. § 8 Abs. 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.

1.7.2. Anrechnung von versiegelten Flächen und Nebenanlagen auf die GRZ:

- **Gemäß alter Rechtsgrundlage (BauNVO 1968) galt bislang:**

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO **nicht** angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- **Gegenwärtig gilt (BauNVO 2017):**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Dadurch ergibt sich auf der Nutzungsseite eine größere Ausnutzbarkeit der Flächen, da eine Vollversiegelung denkbar war. Aus ökologischer Sicht ist dies mit

deutlichen Nachteilen verbunden. Sofern Betriebe heute bereits größere Flächen nutzen als dies entsprechend der neuen Regelung zulässig ist, besteht hierfür **Bestandsschutz**, d. h. es muss kein Rückbau stattfinden.

1.7.3. Prüfung auf Planungsschaden bzw. Schadensersatzansprüche

Durch den Wechsel der Rechtsgrundlage wird die zulässige Flächenversiegelung um bis zu 20 % reduziert, da jenseits der festgesetzten GRZ von 0,8 keine weitergehende Versiegelung zulässig ist. Um ein Mindestmaß an Begrünung sicherzustellen, erscheint dies vertretbar und entspricht den Vorgaben an den Umweltschutz des § 1a BauGB. Die geänderte Regelung löst keinen Vertrauensschaden aus.

Da die Flächen im Plangebiet möglichst produktiv genutzt werden sollen, wird die Zulässigkeit von Lagerflächen so angepasst, dass diese stets Teil eines Betriebs sein müssen. Dies entspricht den bestehenden Lagerflächen, sodass auch keine bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen bei der Art der Nutzung sind insbesondere angesichts des Wegfalls von Vergnügungsstätten und großflächigem Einzelhandel gewichtiger. Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist explizites Planungsziel des Bebauungsplans. Die Nutzungsmöglichkeit bestand seit Inkrafttreten des Urplans am 29.05.1974 und damit deutlich länger als 7 Jahre. Bisher wurde von dieser Nutzungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht, sodass durch die Festsetzungen gemäß der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ keine bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das Bestreben, einen Betrieb für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet zu errichten kam nach der Beschlussfassung der Satzung im Dezember 2020 auf. Wie vorab beschrieben ist nicht eindeutig erkennbar, ob ein großflächiger Einzelhandel im vorherigen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1968) zulässig gewesen wäre, oder ob dieser aufgrund der übergemeindlichen Versorgung in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (1968) zulässig gewesen wäre. Durch den Wegfall der Nutzungsmöglichkeit ist ein Wertverlust von Grundstücken vorstellbar. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung war kein großflächiger Einzelhandel oder ähnliche Nutzungen im Plangebiet untergebracht, sodass durch die zweite Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ keine bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die theoretische Zulässigkeit der Nutzung bestand seit dem 29.05.1974 (Inkrafttreten des Bebauungsplans). Bis zur Bebauungsplanänderung wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.

Wie bereits oben beschrieben war der Bebauungsplan spätestens mit der zweiten Änderung an die bindenden Ziele der Landesplanung (Raumordnung) anzupassen:

„Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde. *Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen.*

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Von dieser Regelung kann über die beiden ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle hinaus nur in atypischen Fällen abgewichen werden.“ (LEP 2002, Begründung zu 3.3.7).

Aufgrund dieser Regelung im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Gemeinde angehalten, den Bebauungsplan anzupassen. Sofern ein großflächiger Markt dennoch raumverträglich ist (Auswirkungsanalyse), kann die Gemeinde ein entsprechendes Sondergebiet ausweisen. Ein nicht-großflächiger Supermarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche ist weiterhin im Bebauungsplangebiet „Neumatten – In der Au“ zulässig.

1.7.4. Fazit

Zusammenfassend sind die Folgen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben durch den Wechsel der Rechtsgrundlage spürbar, aber in der Sache gewollt und zweckmäßig, da den Vorgaben eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird. Darüber hinaus erfüllt die Anpassung die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Rümkingen für das Bebauungsplangebiet „Neumatten – In der Au“ und entspricht zudem den raumordnerischen Zielen der Landesplanung, an die es sich anzupassen gilt. Der Bebauungsplan fördert eine qualitätsvolle Nachverdichtung und stellt eine produktivere Nutzung der Flächen sicher.

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 veränderte sich der Katalog der zulässigen Nutzungen. Die bereits im Urplan getroffene Festsetzung zum Störgrad entsprach heutzutage einem eingeschränkten Gewerbegebiet, weshalb nun dieser Gebietstyp festgesetzt wurde.

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 gegenüber 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 war häufig zu beobachten, dass Betriebe ohne die zugehörigen Wohnungen weitergegeben werden und sich so die Wohnnutzung vom eigentlichen Betrieb abkoppelt. Dies hätte 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 würde zu spürbaren Einschränkungen umliegender Betriebe führen und könnte bis zu einem "Kippen" des Gebiets hin zu einem Mischgebiet führen.

Um diesen 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 preisen 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.

Der Umfang an Werbeanlagen wurde im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften darüber hinaus geregelt, um negative Einflüsse auf das Landschaftsbild sowie das angrenzende Landschaftsbild zu minimieren. Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind, hätten hier für zusätzliche Lichtemissionen gesorgt, die insgesamt für eine übermäßige Lichtemission hätte sorgen können.

b. **Lagerhäuser und Lagerplätze** i.S.v. § 8 Abs. 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 wurde diese Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

c. **Vergnügungsstätten aller Art** werden ausgeschlossen.

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

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

vermieden werden können. Hierfür können Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten, gewerblich geprägte Mischgebieten sowie Kerngebieten unter Voraussetzungen zugelassen werden. Insbesondere in Kerngebieten sind Vergnügungsstätten 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 dort sonst üblichen Betriebe geringer.

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

auswies, die geeignet waren, Vergnügungsstätten in für die Gesamtgemeinde schadloser Form unterzubringen. Die Gemeinde umfasste eine Fläche von 446 ha, davon sind 63 ha Siedlungsfläche, 6 ha Gewerbegebiet, 142 ha landwirtschaftliche Fläche, 211 ha Wald, 19 ha Wein- und Obstanlagen und 5 ha Wasserflächen.

So existierte lediglich 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 bestanden zwei öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr und Werkhof). Darüber hinaus hatten sich überwiegend kleinere Betriebe angesiedelt, die auf die genannten negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten empfindlich reagieren könnten. Auch die bereits bestehenden Wohnungen für Betriebsinhaber wären durch die häufig zu Nachtzeiten zu erwartenden Aktivitäten und Emissionen im Kontext von Vergnügungsstätten und das mögliche Absinken der Adressattraktivität stärker negativ betroffen gewesen als dies üblicherweise in einem Gewerbegebiet der Fall gewesen wäre.

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. In der Gemeinde Rümmingen fehlten aufgrund der kleinen Größe der Gemeinde solche Gebiete, in denen ausreichend stützende Infrastruktur vorhanden gewesen wäre. Daher dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten insbesondere dem Erhalt der dörflichen Strukturen.

Der entsprechende Gebietstyp eines Kerngebiets oder gewerblich genutzten Mischgebietes ist in der Regel in eben solchen größeren Kommunen zu finden. Dies entspricht auch der Abstufung, wie die BauNVO sie vorsieht.

- d. Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausge-

richtet sind, wurden ebenfalls ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluss lagen darin, dass mit dieser Regelung verhindert wurde, 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 war bisher größtenteils bebaut, jedoch boten einige nur als reine Lagerflächen genutzte Bereiche Potenzial für Nachverdichtungen.

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Rohfußboden Erdgeschoss) wurde 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** wurde 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 wurde 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 Abs. 4 BauNVO dar. Da das Gebiet auf mehreren Seiten in die freie Landschaft übergeht, wäre eine größere Versiegelung nicht Umfeld verträglich gewesen.

Neben der GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugrenzen im Planteil gesteuert. Auf die Festsetzung einer GFZ oder BMZ wurde 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 festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenze zur geplanten Teilortsumfahrung dient ausschließlich der Einhaltung des Straßenabstands gem. § 22 Abs. 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 Grundstücksflächen 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 wurden 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 wurde 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 2 m³ 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 bedurfte 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 Gewerbetreibende 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 wurden in den Örtlichen Bauvorschriften Werbeanlagen, Einfriedungen, Dachaufbauten u.ä. geregelt.

4. UMWELTBELANGE

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

Die Größe des Plangebiets liegt bei 6,13 ha, die überbaubaren Grundflächen i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO umfassen 3,2 ha. Damit ist gem. § 13a Abs. 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 Abs. 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 Abs. 2 BauNVO umfassen 3,2 ha. Die Grenze des § 13a Abs. 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.



2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet.
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet.
2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark.
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG	Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG Kandertal grenzt an das Plangebiet an.
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.
2.3.6 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Zwei Bereiche sind von leichten Überschwemmungen im Falle eines HQ-100 betroffen. In beiden Fällen handelt es sich um bereits überbaute Bereiche (siehe Kapitel 4.5).
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften	Es liegen keine Anhaltspunkte für die Überschreitung von übermäßigen Belastungen durch Lärm, Luftverschmutzung oder Altlasten vor.

ten festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits übersritten sind	Die Einstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet trägt dazu bei, dass es zu keinen übermäßigen Belastungen im Gebiet sowie in der Umgebung kommt.
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Trifft nicht zu.
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	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Kultur- oder Sachgüter bekannt.

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 wurden die Flächen entlang der Gewerbestraße der Realität entsprechend als nicht überbaubare gewerbliche Baufläche festgesetzt, ebenso wurde das westliche Baufenster bis an den Straßenabstand der geplanten Kreisstraße vergrößert. Insgesamt ergaben sich hierdurch jedoch keine zusätzlichen versiegelten Flächen gegenüber dem heutigen Bestand.

Einige Bauten, die sich heute außerhalb der Baufenster befinden wurden 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 wurde 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 Dachbegrünung 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 dem bisher gültigen Bebauungsplan 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 Beitrag zu zusätzlichem Lebensraum erfolgen.

4.5. Hochwasser



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

Das Plangebiet ist in zwei Bereichen von einem HQ_{100} betroffen. Beide Bereiche sind heute bereits größtenteils überbaut. In beiden Fällen beträgt der Einstau sowohl bei einem HQ_{100} 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 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 wurden

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. Das Plangebiet ist indirekt über den geplanten Kreisverkehr am Ende der Schallbacher Straße an die Teilortsumfahrung angeschlossen.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine öffentliche Trennkanalisation erschlossen. Der öffentliche Regenwasserkanal ist vor der Einleitung des Niederschlagswassers in die Kander mit einer Schmutzfangzelle ausgestattet. Schadstoffe bzw. Oberflächenverunreinigungen können hiermit bei Trockenwetter bzw. leichtem Regen der Vorflut ferngehalten werden. Der Inhalt der Schmutzfangzelle wird 12 Stunden nach Regenende per Pumpe in den Schmutzwasserkanal entleert. Für Versickerungen oder dezentrale Ableitungen hinzukommender Bebauung und Umnutzungen ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, FB Umwelt zu beantragen. Antragsunterlagen sind gemäß des Merkblattes „Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungen / ortsnahe Einleitungen“, Stand Juli 2020 einzureichen.

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 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage fand nach Bekanntmachung am 28.07.2020 im Zeitraum vom 10. August bis 25. September 2020 statt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖBs wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Ein Großteil hiervon hatte Charakter einer Kenntnisnahme; weiterhin wurden mehrere Stellungnahmen als nachrichtliche Übernahme bzw. als Hinweis übernommen.

- Das Landratsamt Lörrach (LRA) wies auf die Zulässigkeit von kleineren Aufbauten sowie Nebenanlagen hin, die teilweise noch aus dem Urplan stammte.

Stellungnahme: Beide Regelungen wurden präziser gefasst.

- Das LRA (Sachgebiet Baurecht) wies darauf hin, dass Flachdächer bis 10° baurechtlich als Flachdächer gelten.

Stellungnahme: Bei 10° wird bei gewerblichen Gebäuden bereits ein deutlicher Höhenversatz wirksam, daher bleibt die Dachneigung auf max. 7° begrenzt.

- Das LRA (Sachgebiet Baurecht) wies auf eine unklare Regelung bzgl. Einfriedungen hin.

Stellungnahme: Die Örtliche Bauvorschrift wurde präzisiert.

- Das LRA (Sachgebiet Naturschutz) fragt, wie die Abweichungen zwischen der Festsetzung als Grünfläche und dem Bestand auf einigen Flurstücken wieder korrigiert werden kann.

Stellungnahme: Die Gemeinde Rümmingen wird diesen Hinweis an die zuständige Baurechtsbehörde des LRA Lörrach weitergeben mit der Bitte um Prüfung des Sachverhalts und ggf. Beseitigung des Missstandes.

- Das LRA (Bereich Straßenwesen) bittet um eine Herausnahme der geplanten Teilortsumfahrung aus dem Entwurf des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan ansonsten die Planung behindern könne. Die Darstellung entspräche teilweise nicht dem Entwurf der Teilortsumfahrung.

Stellungnahme: Die bisher als „Anschluss“ vorgesehene Fläche wird auch im Falle eines Nichtanschlusses benötigt; in diesem Fall wäre dies eine notwendige Wendeanlage, um zumindest dreiachsige Müllfahrzeuge wenden zu lassen. Die Verkehrsfläche wird entsprechend durch eine Straßenverkehrslinie abgegrenzt.

Um das Entstehen von Restflächen mit altem Planungsrecht zu vermeiden, entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem des Urplans.

- Das LRA wies auf die Zulässigkeit von kleineren Aufbauten sowie Nebenanlagen hin, die teilweise noch aus dem Urplan stammte.

Stellungnahme: Die Festsetzung wurde präzisiert.

- Der Leitungsbetreiber Transnet BW weist auf Regelungen bzgl. der Unterbauung von Freileitungen hin.

Stellungnahme: Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

- Der Zweckverband Kandertalbahn regt an, die als Bahnflächen gewidmeten Grundstücke aus dem Plangebiet herauszunehmen.

Stellungnahme: Der Bebauungsplan übernimmt die Bahnflächen mit dem Planzeichen 5.2.1. „Bahnanlagen“. Festsetzungen, die der Widmung widersprechen, werden nicht getroffen.

- Der Zweckverband Kandertalbahn regt an, das als Bahnflächen gewidmeten Grundstück Flst. 2620 nicht als Bahnanlage zu kennzeichnen, da es bis dato nicht als solches gem. § 18 AEG gewidmet ist.

Stellungnahme: Das Flst. 2620 wird entsprechend der heutigen Nutzung als Fläche für Abwasserentsorgung festgesetzt.

- Der Zweckverband Kandertalbahn regt an, eine 20kV Freileitung im Plan darzustellen.

Stellungnahme: Der Planentwurf wird um das bestehende Trafohaus ergänzt. Die Freileitung besteht allerdings nicht mehr.

- Der Zweckverband Kandertalbahn regt die Aufnahme einiger Regelungen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Schienenverkehrs an.

Stellungnahme: Die Regelungen werden als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

- Der Abwasserverband Unteres Kandertal erläutert die Lage der eigenen bestehenden Leitungen und regt die Festsetzung von Leitungsrechten an.

Stellungnahme: Die Leitungen werden nachrichtlich übernommen. Die Leitungsrechte im Planteil (Ziffer 2.7) bezieht sich auf die das Gebiet querenden Stromleitungen und ihre seitlichen Schutzstreifen.

- Das Regierungspräsidium und der Handelsverband Südbaden regen an zu prüfen, ob ein Ausschluss von sinnvoll wäre.

Stellungnahme: Die Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe oder örtlich verwurzelttem Handwerk ist für die Gemeinde ein bedeutender Belang (vgl. Begründung). Sofern sich im Gebiet jedoch ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln wollte, wäre dies für die Gemeinde ein ebenso bedeutender Standortfaktor, dessen „städtebaulicher Störgrad“ deutlich geringer ist als es bei einer Vergnügungsstätte der Fall wäre. Daher

wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben derzeit nicht in Erwägung gezogen

8.3. Erneute Beteiligung von betroffenen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Planentwurf insbesondere hinsichtlich der Festsetzung des Flst. 2620 verändert: Die ursprünglich als Bahnfläche festgesetzte Fläche wurde als Fläche zur Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Aufgrund der Veränderung wurde der Eigentümer des Grundstücks erneut beteiligt. Dieser stimmte der Veränderung zu.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	6,13 ha	100 %
<i>davon</i>		
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	3,39 ha	55 %
Flächen für Gemeinbedarf	0,25 ha	4 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,33 ha	5 %
Verkehrsflächen:	1,12 ha	18 %
Verkehrsrün:	0,05 ha	1 %
Grünflächen:	0,68 ha	11 %
Bahnanlagen:	0,31 ha	5 %

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen, den 17.05.2023



ppa. Stephan Färber,
Stadtplaner

Daniela Meier, Bürgermeisterin