
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“, Gemeinde Rümmingen

Erneute Offenlage vom 06.03.2019 bis 08.04.2019

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
A	<p>Landratsamt Lörrach, Baurecht, Stellungnahme vom 08.04.2019</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den Belangen des Landrat-samtes Lörrach wie folgt Stellung:</p> <p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Kommunale Abwasserbeseitigung</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 21.09.2018 gilt auch für vorliegendes Exemplar zur erneuten Offenlage. Diese Stellungnahme ist im Abwägungsvorschlag enthalten. Erweiterungen der öffentlichen Kanalisation sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn durch die Gemeinde, die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabensträger beim Landratsamt Lörrach, FB Umwelt zu beantragen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Anschluss an den Verbandssammler für das anfallende Schmutzwasser aus dem SO „Reitanlage“ ist abgesprochen. Oberflächenwasser wird durch zwei Retentionsbecken vorgepuffert in die Kander eingeleitet.</p> <p>Dies wurde in der Begründung in Kap. 7 entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Die Ausführung in der Begründung auf S. 22 zum Bebauungsplan ist um den nachfolgenden Zusatz zu ergänzen:</p> <p>Nach bisheriger Kenntnis wird beim Landratsamt Lörrach davon ausgegangen, dass die bisherige Zone III im Vorhabenbereich verkleinert wird.</p> <p>Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 30.06.2017 wurden im Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht aufgenommen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anmerkung ist ergänzt worden. (S. 29)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Oberflächengewässer / Hochwasserschutz</p> <p>Unsere Belange sind in dem uns vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Altlasten / Bodenschutz</p> <p>Im nun vorliegenden Umweltbericht sind unsere Anregungen eingearbeitet worden. Allerdings wird hier die Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden berechnet. Lauf Heft Bodenschutz 24 der LUBW kann eine Dachbegrünung als Kompensations-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Dies ist korrekt dargestellt. Bei der Dachbegrünung handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Minimierungsmaßnahme, nicht um eine Kompensationsmaßnahme. Die Begrifflichkeit wurde in den Unterlagen angepasst. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf die Anrechnung der Maßnahme in der Ein-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
noch A	<p>maßnahme nur anerkannt werden, wenn Gebäude (Altbestand) nachträglich begrünt werden. Ansonsten handelt es sich um eine Minimierungsmaßnahme.</p> <p>Berechnet wird auch die Entsiegelung durch den Abbruch der Halle/ Stallungen auf einer Fläche von 0,13 ha. Hier ist noch festzulegen, dass diese Fläche auch dauerhaft unversiegelt bleibt.</p>	<p>griffs-/Ausgleichsbilanzierung. Auch als Minimierungsmaßnahme dürfen die entsprechenden Ökopunkte bei den Schutzgütern Tiere/Pflanzen sowie Boden entsprechend angerechnet werden.</p> <p>Die Planung sieht vor, dass der Bereich der ehemaligen Reithalle neu bebaut werden kann. Es ist ein Mischgebiet mit der GRZ 0,6 festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde im Bebauungsplanentwurf aktualisiert.</p>
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz</p> <p>Die Stellungnahme wird kurzfristig nachgereicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Baurecht</p> <p>Keine Anmerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Bauplanungsrecht</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Parallelverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes ist zeitnah fortzuführen, da sonst eine Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verzögert wird.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist am 19.07.2018 eingeleitet worden. Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat vom 13.08.2018 bis 21.09.2018 stattgefunden.</p> <p>Das Verfahren soll weitergeführt werden.</p>
	<p>Bereich Landwirtschaft und Naturschutz, Sachgebiet Naturschutz</p> <p>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme zur Offenlage. Die darin aufgeführten Punkte wurden berücksichtigt und in den Umweltbericht bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Zu dem geänderten Umweltbericht weisen wir darauf hin, dass die angesetzten Ökopunkte für die Dachbegrünung mit 4 Ökopunkten für eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 20 cm angesetzt wurde. Angemessen bei einer Substratdicke von 10 cm sind 2 Ökopunkte. Des Weiteren weisen wir hier darauf hin, dass bei der Berechnung des Kompensationsdefizits auf der Seite 44 des Umweltberichtes beim Schutzgut Tiere und Pflanzen der Bestandswert 427.800 Ökopunkte</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen werden gemäß der Ökokontoverordnung von Baden-Württemberg 4 ÖP/m² angerechnet, da es sich um den Biotoptypen 60.55 „Bewachsenes Dach“ handelt. Dies ist unabhängig von der Substratstärke. Beim Schutzgut Boden ist die Anrechnung der Ökopunkte von der</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
<p>noch A</p>	<p>sein muss und nicht 410.200 Ökopunkte. Es fehlt der Bereich östlich der Bahnlinie, welcher bei dem Planwert von 350.140 Ökopunkte bei der Gegenüberstellung berücksichtigt wurde. Wir empfehlen diesen Bereich nochmals neu zu berechnen.</p> <p>Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Alle Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung und Artenschutz) sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern. Sollten die Kompensationsmaßnahmen nicht auf den Grundstücken der Gemeinde durchgeführt werden, so sind diese durch einen Eintrag in das Grundbuch zu sichern. 2) Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33 für einen persönlichen 	<p>Substratstärke abhängig, weshalb hier auch nur 2 Ökopunkte angerechnet wurden.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
noch A	<p>Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben. In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.</p>	
	<p>Hinweise</p> <p>Laut der Begründung ist eine zweite Dunglege außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mattental“ erforderlich. Dunglegen im Außenbereich sind u.a. nur möglich, wenn sie i.S.d. § 35 Abs.1 BauGB privilegiert sind. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können</p> <p>Es wurden keine eigenen Planungen benannt.</p> <p>Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die Gemeinde und den Vorhabentragenden übermittelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
B	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 13.03.2019</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Ergeben sich weitere Änderungen, bitten wir um Beteiligung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
C	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 15.03.2019</p> <p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 21.06.2017 (Az. 2511//17-05322) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Aufnahme des Hinweises aus der Stellungnahme vom 21.06.2017 ist unter „III. Hinweise“, „4. Geotechnik“ erfolgt.</p>
D	<p>Zweckverband Kandertalbahn, Stellungnahme vom 05.04.2019</p> <p>Der Zweckverband Kandertalbahn hat bereits mit Schreiben vom 06.06.2017 und 12.09.2018 zum Vorhaben Stellung genommen.</p> <p>Unseren Darlegungen aus unserem Schreiben vom 12.09.2018 bezüglich der Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes auf dem Bahngrundstück wollen Sie dahingehend Rechnung tragen, dass das Geh- und Fahrrecht durch eine nachrichtliche Darstellung der Haupt- Radwegeverbindung ersetzt wird. Die im ausliegenden Plan dargestellte Situation ergibt sich nicht aus der Planzeichenverordnung und auch nicht aus der Legende zum Bebauungsplan. Wir gehen davon aus, dass die diesbezügliche Darstellung gelöscht wird, zumal ein Geh- und Fahrrecht nicht existiert und planfestgestellt Bahnfläche betroffen ist.</p> <p>Bezüglich unserer Darlegungen zu einem eventuellen „Schleichweg“ für Autofahrer über den Mattenweg zum Bachweg weisen wir darauf hin, dass es nicht damit getan sein wird, dass die Gemeinde zusammen mit der Straßenverkehrsbehörde verkehrsrechtliche bzw. bauliche Maßnahmen vorsehen will, falls solcher Verkehr stattfindet, um diesen zu unterbinden. Sollte Verkehr dort stattfinden, wird für diesen Bahnübergang eine technische Sicherung einzurichten sein, mit der entsprechenden Kostenfolge für die Gemeinde.</p> <p>Ergänzend weisen wir nochmals darauf hin, dass für den Fall, dass Sie diesen Hinweis nicht berücksichtigen können, die Entscheidung des Verkehrsministeriums bzw. der Landeseisenbahnaufsicht herbeizuführen ist. Entgegen Ihrer Ansicht lässt sich der Sachverhalt nicht wie in Ihrem Abwägungsvorschlag beschrieben, problemlos lösen. Die Beteiligung der genannten Behörden ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche der Bahnlinie ist in ihrem Umfang nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen worden. Es werden keine Festsetzungen in diesem Bereich getroffen. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet keine Rechtswirksamkeit.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein „Schleichweg“ Bachweg/Mattentalweg soll in Abstimmung zwischen Gemeinde und zuständiger Verkehrsbehörde durch einen beweglichen Poller zwischen den beiden Wegen unterbunden werden. Dieser soll nur durch Rettungsfahrzeuge genutzt werden können. Der Bebauungsplan kann hierzu mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzung treffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Eisenbahnbundesamt wurde in der Anhörung beteiligt und hat am 05.09.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Durch die nachrichtliche Übernahme der Bahntrasse im Bebauungsplan ohne Überplanung ist der eingegangenen Anregung genüge getan.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
<p>noch D</p>	<p>Auf unsere weiteren Anmerkungen sind Sie im bisherigen Abwägungsverfahren nicht eingegangen. Deshalb weisen wir nochmals darauf hin, dass schon im Aufstellungsverfahren zu prüfen ist, ob die im Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben baurechtlich zulässig sind. Hinsichtlich der Immissionsvorbelastung durch die Kandertalbahn ist es Ihre Obliegenheit, die Einhaltung der maßgeblichen Immissions-(Grenz-)werte zu gewährleisten. Dies insbesondere im Hinblick auf die zukünftig mögliche Bebauung im Mischgebiet östlich der Bahnstrecke. Auf unsere weiteren diesbezüglichen Darstellungen verweisen wir und ergänzen dahingehend, dass eine Neubebauung unter Umständen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Abs. 2 BauNVO unzulässig sein könnte, wenn Vorhaben unzumutbaren Lärm- und Luftschadstoffimmissionen der Kandertalbahn ausgesetzt sein könnten.</p> <p>„Vorhaben sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“</p> <p>Dies kann vorliegend mangels entsprechender Unterlagen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir auch darauf hin, dass „für im Baurecht wurzelnde Ansprüche auf gegenseitige Rücksichtnahme, etwa in Form nachträglicher Nutzungsbeschränkungen eines Verkehrsweges in soweit kein Raum besteht“ (BVerwG, Urteil vom 12.12.1990, 4 C40/87, DVBl 1991, 810 zitiert nach Juris Randnummer 20).</p> <p>Gleiches gilt für sonstige Immissionen.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Prüfungen und Berichtigungen und weisen darauf hin, dass eine Einschränkung des heute schon möglichen Bahnverkehrs oder Rücksichtnahme gegenüber einer neu-entstehenden Bebauung von der Kandertalbahn nicht gefordert werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, das geplante städtebauliche Vorhaben zu ermöglichen. Die Einhaltung der Geräusch-Immissionsrichtlinien im geplanten Mischgebiet, Dörflichen Wohngebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neu- oder Umbau im Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Die Anzahl der Fahrten der Museumsbahn am Tag und im Jahr werden als verträglich angesehen. Ein Ausbau der Kandertalbahnstrecke zur Ertüchtigung des ÖPNV wird derzeit diskutiert, ist mit den letzten Studienergebnissen als zunächst nicht wirtschaftlich realisierbar eingestuft worden. Ein Ausbau ist entsprechend in naher Zukunft nicht zu erwarten.</p> <p>Trotzdem sollten sich Angrenzer der Möglichkeit bewusst sein, daher sind die Anmerkungen des Stellungnehmenden bereits in die Nachrichtliche Übernahme zum Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
E	<p>Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Stellungnahme vom 27.03.2019</p> <p>Wir haben keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, zu dem auch ein Reiterhof gehört, verlagern zu können. Die Verlagerung ermöglicht dem Betrieb eine umfassende Modernisierung der spezifischen Infrastruktur und die Erweiterung der Betriebsfläche.</p> <p>Im Rahmen eines Sondergebietes „Reiterhof“ sind neben den für einen Reiterhof typischen Einrichtungen auch ein kleinerer Hoteltrakt für übernachtende Kinder, Wohnungen (überwiegend Betriebswohnungen), ausreichende Parkmöglichkeiten und in untergeordneter Weise auch noch Gastronomie (Reiterstube) zulässig. Die Ausweisung des Betriebsareals als Sondergebiet verschafft dem Betrieb die notwendige Planungssicherheit bei den anstehenden Investitionen.</p> <p>Für das bisherige Betriebsareal wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bebauungsplanbereich umfasst 0,85 ha. Aufgrund der Standortlage innerhalb der Gemeinde stehen dem Gewerbe und dem Wohnungsbau somit weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung, die ortsverträglich sein müssen.</p> <p>Für ein weiteres Planareal, das 0,46 ha umfasst, wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dorfgebietstypische Nutzungen sind zulässig. Grundsätzlich nicht zulässig sind aber Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Anzumerken ist aber, dass dem vorhandenen Bestand lediglich im engen Rahmen Erweiterungen zugestanden werden.</p> <p>Die bisherigen durch den landwirtschaftlichen Betrieb ausgelösten städtebaulichen Spannungen dürften durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren gelöst sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung
noch E	Insgesamt sind wirtschaftliche Belange positiv berührt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Umweltbelange umfassend beachtet werden.	
F	<p>bnNetze GmbH, Stellungnahme vom 05.03.2019</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>Siehe Bedenken und Anregungen</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.