

GEMEINDE RÜMMINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“

Allgemeines Verfahren
gemäß § 2 BauGB



Im Auftrag der:

Gemeinde Rümmingen

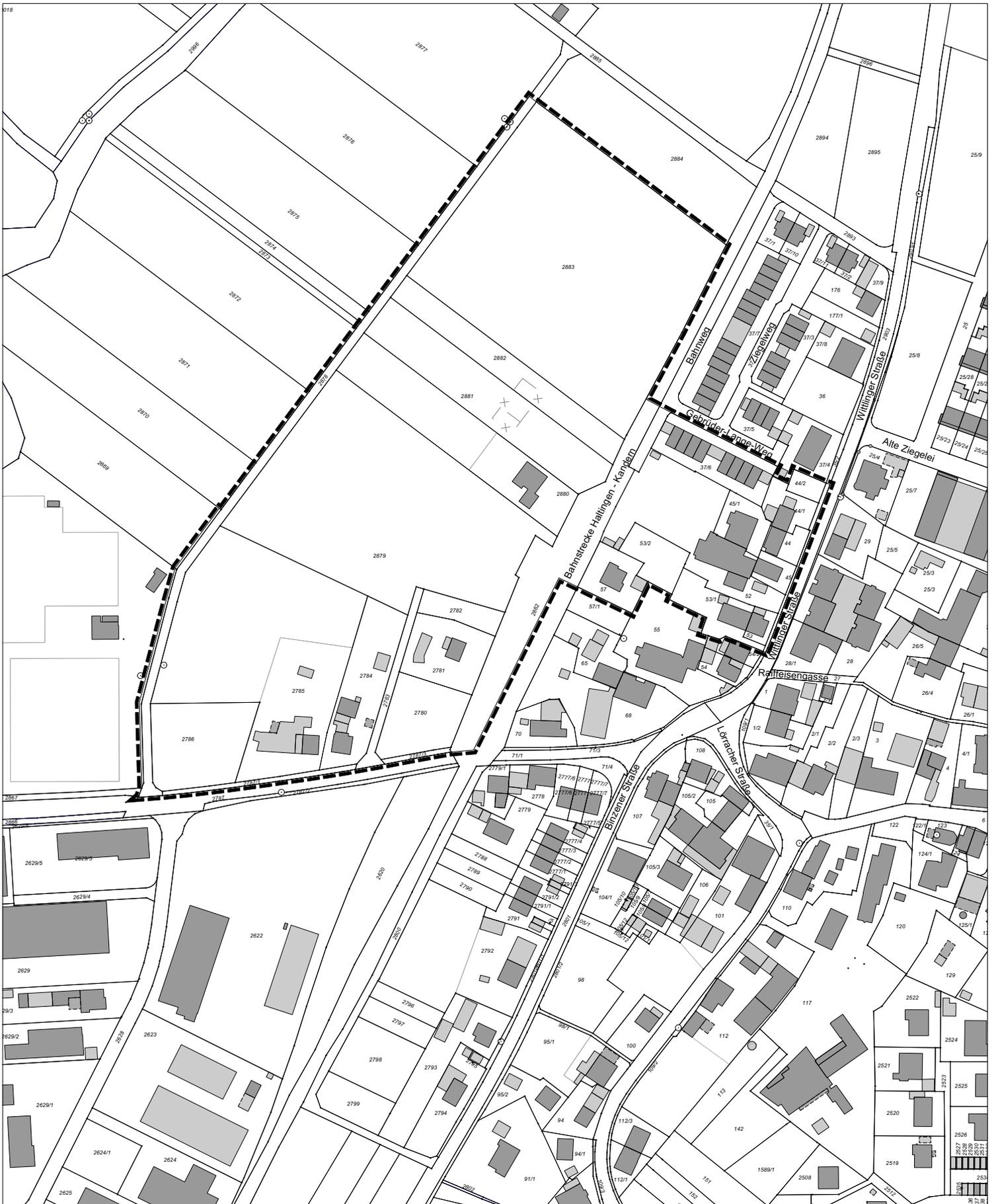
**Unterlagen zum Beschluss der
dritten formellen Beteiligung am 04.12.2023**

Stand: 10.11.2023

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
Telefax: 07621/1519-99
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

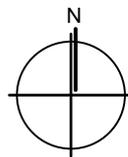


STADTBAU LÖRRACH



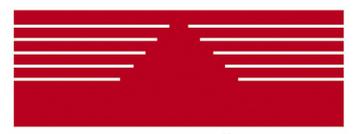
Gemeinde Rümkingen
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Mattental"

Abgrenzungslageplan, Stand 09.10.2023



M 1 : 2.500

Plangrundlage 07/2018 | System: UTM



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Mattental“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rümmingen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Mattental“

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 353).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Mattental“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 10.11.2023
- den Textlichen Festsetzungen vom 10.11.2023

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 10.11.2023
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 10.11.2023

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 10.11.2023
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als
auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht
2. eine artenschutzrechtliche Prüfung des vom 10.11.2023
Büros Kunz GalaPlan
3. ein Umweltbericht des Büros Kunz GalaPlan vom 10.11.2023
4. eine Geruchsimmissionsprognose des Büros vom 17.10.2023
Lohmeyer GmbH
5. ein geotechnischer Bericht des Büros vom 16.08.2022
Ingenieurgruppe Geotechnik

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Gemeinde Rümmingen, _____

Daniela Meier, Bürgermeisterin



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Flurstücks- und Grenzpunkte
- Geplante Flurstücks- und Grenzpunkte
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Höhenplanung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GRZ: Grundflächenzahl
- Z: Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR: Maximal zulässige Grundfläche
- HBA: Maximale Höhe baulicher Anlagen
- TH: Maximale Traufhöhe
- FH: Maximale Firsthöhe

Bauweise, Baugrenze

- o/a: offene Bauweise (a) abweichende Bauweise (a)
- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr

- Bahnanlagen
- Straßen-, bzw. Gehwegfläche mit Begrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrflächen

- W: Höhenlage der Gebäude (Oberkante Rohfußboden) Bezug Meter ü. NNH oder OK Straße
- Priv.: Privater Erschließungspunkt

Ver- und Entsorgungsflächen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Hauptleitung oberirdisch hier: Hochspannungsleitung
- Hauptleitung unterirdisch hier: Abwasserleitung

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde/ Regen-Rückhaltebecken

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für die Landschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum zu erhalten
- Baum anzupflanzen
- Hecke anzupflanzen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zweckbestimmung: extensive Dachbegrünung

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

- Risikobereich bei außergewöhnl. Starkregen-Ereignissen
- Von HQ-100 betroffene Flächen

Sonstige Pflanzenzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung: Garage, Stellplatz, Carport, Futterbox
- Hochspannungsleitung mit 20m Schutzstreifen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Sichtdreiecke Anfahrtsicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtdreiecke Bahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abstandfläche von der Bahn (7m ab Gleitachse)
- Höhenlage der Erschließungsanlagen in Meter über NN (Beispiel: Höhenstufen: DHN2016)

Örtliche Bauvorschriften

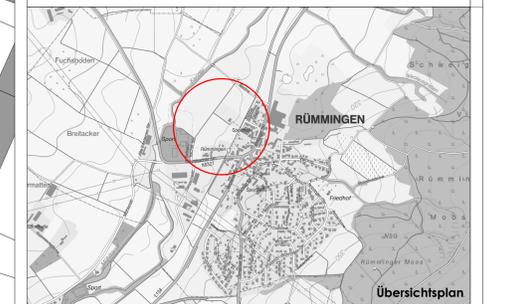
- Satteldach / Pultdach / Flachdach mit Dachneigung gem. Planeintrag
- SD: Haupt-Frischfischung
- PD: First-Seite

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- max. Anzahl Vollgeschosse
- maximale Traufhöhe
- Höhenlage Oberkante Rohfußboden
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung

Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Maffental"



VERFAHENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am 08.05.2017
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	am 08.05.2017
Bekanntmachung	am 16.05.2017
Frühzeitige Beteiligung	vom 24.05.2017 bis 30.06.2017
Offenlagebeschluss	am 25.07.2018
Bekanntmachung 1. Offenlage	am 31.07.2018
Erneuter Offenlagebeschluss	bis 21.09.2018
Bekanntmachung 2. Offenlage	am 18.02.2019
Erneuter Offenlagebeschluss	vom 06.03.2019 bis 08.04.2019
Bekanntmachung 3. Offenlage	am 04.12.2023
Satzungsbeschluss	am ...
Bekanntmachung	am ...

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Mattental“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Reitanlage“, SO (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung einer Reitanlage mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen zur Unterbringung der Betriebsleitung und des Bereitschaftspersonals.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Pferdehaltung, gemäß zeichnerischem Teil:
 - *Paddockstall 1, Paddockstall 2 und Paddockstall 3*
 - *Offenstall 1 und Offenstall 2*
 - *Bergehalle 1 und Bergehalle 2*
 - *Dunglege*
 - *Longierhalle und Führanlage*
 - *Reithalle*
 - *Sattelkammer*
- Wohngebäude bzw. Wohnungen gemäß zeichnerischem Teil in folgendem Umfang:
 - Das bestehende *Wohnhaus (Altenteiler), Mattentalweg 2*, in seiner genehmigten Ausführung vom 08.07.2009
 - Eine *Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnung* mit einer maximalen Wohnfläche von 150,00 m²

- Ein Wohngebäude für Pfleger*innen (Bereitschaftspersonal) mit höchstens vier Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von maximal 160,00 m²
- Gewerbliche Nutzungen gemäß zeichnerischem Teil in folgendem Umfang:
 - Gastronomie (*Reiterstübchen*) mit einer Nutzungsfläche von insgesamt maximal 130,00 m²
 - Seminarraum (*Schulung*) mit einer Nutzungsfläche von maximal 60,00 m²
 - Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder (*Kinderfreizeit*) mit einer Nutzfläche von maximal 140,00 m²
 - Büroräume mit einer Nutzungsfläche von insgesamt maximal 20,00 m²
 - Lagerraum mit einer Nutzungsfläche von maximal 30,00 m²

Insgesamt dürfen für die „Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnung“ und die unter „gewerbliche Nutzung“ zusammengefassten Räume eine Netto-Raumfläche (entspricht Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche) von 600,00 m² nicht überschreiten.

1.2 **Mischgebiet, MI**

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeder Art

1.3 **Dörfliches Wohngebiet, MDW**

(§ 5a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4 **Allgemeines Wohngebiet, WA**

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind:

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)

Im **MI** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.

Im **MDW** wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig.

Die zulässige GRZ ist im **WA** auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist um maximal 50% (bis 0,6) zulässig.

2.2 Grundfläche (GR)

(§ 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Im **SO „Reitanlage“**, entspricht die zulässige GR den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baufenstern.

Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie den gemäß dem zeichnerischen Teil eingetragenen Reitplatz und Auslauflächen an den Stallungen um maximal 9.000,00 m² überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird im **MI**, **MDW** und **WA** über die Traufhöhe definiert.

Im **SO „Reitanlage“** wird die Höhe baulicher Anlage über die Trauf- und Firsthöhe definiert.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird in allen Baugebieten die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses definiert. Diese ist im zeichnerischen Teil für die betreffenden Baufenster im **MI**, **MDW** und **SO „Reitanlage“** als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m NHN, bzw. m im Planeintrag) angegeben. Im **WA** wird die Oberkante der bestehenden Straße (Gebrüder-Lange-Weg, Flst. Nr. 37) gemessen vom Eingang des zugehörigen Gebäudes als unterer Bezugspunkt definiert.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) gilt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) darf gemäß zeichnerischem Teil im **MI**, **MDW** und **WA** maximal zwei (II) betragen (Z = II).

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Im **MI**, **MDW** und **WA** gilt jeweils die offene Bauweise (o).

3.2 Im **SO „Reitanlage“** gilt die abweichende Bauweise (a). Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist für alle Baugebiete durch die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Firstrichtung definiert.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster gemäß zeichnerischem Teil definiert.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 Im **MI** und **MDW** sind Stellplätze, Carports und Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Im **WA** sind Carports und Garagen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Garage (GA) und Carports (Ca) gemäß zeichnerischem Teil zulässig. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die zu mindestens zwei Seiten geöffnet sind.
Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Im **SO „Reitanlage“** sind Stellplätze innerhalb der Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung: Stellplätze** zulässig.

5.4 Im **MI** und **WA** sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude mit einem maximalen Volumen von 30,00 m³ sowie Spielplätze handelt, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Im **MI, MDW** und **WA** sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude sowie Spielplätze handelt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese auf eine Fläche von maximal 80,00 m² beschränkt.

5.6 Im **SO „Reitanlage“** sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der dafür festgesetzten Flächen bis zu 30,00 m³ umbautem Raum zulässig.

6. **Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil sind Sichtdreiecke an der Kreuzung Bahnlinie/Schallbacher Straße sowie an den Ausfahrten zur Schallbacher Straße eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung (über 0,60 m) freizuhalten.

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil sind öffentliche Verkehrsflächen (Gehwegflächen) auf der bestehenden Wittlinger Straße und Schallbacher Straße festgesetzt. Ebenfalls sind öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Nutzungen entlang der Schallbacher Straße festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß zeichnerischem Teil wie folgt festgesetzt:

- **„Wirtschaftsweg“** auf dem bestehenden Mattentalweg
- **„Öffentliche Parkplätze“** entlang der öffentlichen Erschließung im Westen des Bebauungsplangebietes
- **„Private Erschließung“** in Verlängerung zum bestehenden Bahnweg zur Erreichbarkeit der innenliegenden Flurstücke
- **„Mobilitätspunkt“** westlich angrenzend an Bahnlinie und Schallbacher Straße

8. **Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ (bestehende Trafostation) festgesetzt.

9. **Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil ist eine 20 kV Hochspannungsleitung mit 10,00 m Schutzstreifen beidseits der Leitungssachse eingetragen.

10. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Um den Zugang zur Wittlinger Straße zu sichern, wird auf dem Flurstück Nr. 45 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 45/1 eingetragen.

10.2 Ausgehend von der privaten Verkehrsfläche, die an den Bahnweg anschließt, ist ein Gehrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 52 (Bestand) festgesetzt, das den Durchgang von den bestehenden Wohngebäuden zum Bahnweg sichert, sollte das Flurstück geteilt werden.

10.3 Ebenfalls von der privaten Verkehrsfläche, die an den Bahnweg anschließt, ausgehend, wird ein Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung des Flurstücks Nr. 45/1 festgesetzt.

10.4 Parallel zur Bahnlinie verläuft der Verbandssammler des Abwasser-Verbands Unteres Kandertal. Für diesen ist je drei Meter jenseits der Leitungssachse eine Freihaltefläche erforderlich, die nicht überbaut werden kann. Baumpflanzungen sind innerhalb dieser Freihaltefläche ebenfalls nicht zulässig.

10.5 Von der Bahnlinie, über die Fläche für die Landwirtschaft und das SO „Reitanlage“ verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Rümplingen.

11. **Flächen zur Regelung von Wasserabfluss sowie Vorbeugung von Hochwasserschäden/Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b und 16d BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil sind auf der Fläche für die Landwirtschaft Flächen zur Regelung des Wasserabflusses von Regen- und Starkregenereignissen eingetragen. Diese Maßnahme wird gemäß zeichnerischem Teil im **SO „Reitanlage“** fortgeführt, um das Wasser westlich des Mattentalwegs auf die Freifläche zu leiten.

Darüber hinaus ist im **SO „Reitanlage“** gemäß zeichnerischem Teil ein Retentionsbecken festgesetzt, das Starkregen und Hochwasser zur Rückhaltung dient.

12. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil wird angrenzend an das Dörfliche Wohngebiet (MDW) eine private Grünfläche, Gartenland festgesetzt.

13. Fläche für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil wird westlich der Bahnlinie und das Sondergebiet umfassend, eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die folgenden Ausführungshinweise aus dem Umweltbericht werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Ausführungshinweise im Umweltbericht sind zu beachten.

14.1 Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

14.2 Dränagen zur Entwässerung des verfüllten Arbeitsraumes um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind unzulässig.

14.3 Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die jeweilige Baumaßnahme unbedingt notwendig ist. Der humose Oberboden ist vom rekultivierungsfähigen Unterboden getrennt zu lagern.

14.4 Abgetragener Oberboden ist zu lagern und wiederzuverwenden.

14.5 Während der Baumaßnahmen ist das Befahren von unbefestigten Bodenflächen, sofern nicht unbedingt notwendig, zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit durchzuführen. Dafür sind Flächen zu priorisieren, die nach Abschluss der Bauarbeiten verdichtet und versiegelt bleiben.

14.6 Nach Abschluss der Baumaßnahme ist jede temporäre Befestigung von Bodenflächen sachgerecht zurückzubauen.

14.7 Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden zulässig, um Verdichtungen zu vermeiden.

14.8 Muss Bodenmaterial während der Baumaßnahme zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial sollte höchstens 2,00 m betragen. Im Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben. Bei einer Lagerdauer über einen Monat sind die Mieten zu begrünen.

14.9 Hochwasserschutz:

Stellplätze, die im Einzugsbereich des HQ100 liegen, sind so anzulegen, dass die Belange des Hochwasserschutzes nicht nachteilig berührt werden. Falls Flächen aufgefüllt werden, ist in der unmittelbaren Umgebung ein Masseausgleich vorzunehmen.

14.10 Bewirtschaftung der Fläche für die Landwirtschaft:

Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen sind als Grünlandflächen zu bewirtschaften. Bei einer Mähwiesenutzung sind die Flächen zweischürig zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine Erhaltungsdüngung ist zulässig. Bei Beweidung der Flächen ist der Tierbesatz gemäß anerkannter Praxis zu beschränken. Eine Nachmahd im Herbst ist zulässig.

14.11 Die Rodung vorhandener Gehölze darf ausschließlich außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Schonzeit erfolgen. Der Schonzeitraum ist in Kombination mit dem Fledermausschutz zwischen dem 01. März und dem 30. November einzuhalten.

14.12 Beleuchtung ist mit insekten- und fledermausfreundlicher LED-Technik zielgerichtet auf das zu beleuchtende Objekt auszuführen.

15. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15.1 Im **SO „Reitanlage“** sind gemäß zeichnerischem Teil folgende Dächer zwingend extensiv zu begrünen: „Bergehalle 1“, „Bergehalle 2“ und „Paddockstall 2“.

Ebenfalls ist das Dach des Gebäudes „Wohngebäude Pfleger*innen/Paddockstall 3“ mindestens zur Hälfte (50 %) extensiv zu begrünen.

Die Substratdicke für die Dachbegrünung muss dabei mindestens 10,00 cm betragen oder in der Funktion (Anpflanzung und Retention von Oberflächenwasser) gleichwertig ausgeführt werden.

15.2 Im **SO „Reitanlage“** sind gemäß zeichnerischem Teil **16** hochstämmige, einheimische und standortgerechte **Bäume** gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen kann von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.

Darüber hinaus sind im **SO „Reitanlage“ 10** hochstämmige, einheimische und standortgerechte **Einzelbäume** gemäß Pflanzliste zu pflanzen, die frei im Gebiet platziert werden können.

Gemäß zeichnerischem Teil sind im **SO „Reitanlage“ 4 Sträucher** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen kann von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.

Die **Pflanzqualität** der im SO „Reitanlage“ zu pflanzenden Bäume muss Hochstamm, dreimal verpflanzt und Stammumfang 18,00-20,00 cm entsprechen. Die **Pflanzqualität** der Sträucher muss Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 80,00-100,00 cm betragen.

15.3 Gemäß zeichnerischem Teil sind auf der **Fläche für die Landwirtschaft 10** hochstämmige, einheimische und standortgerechte **Bäume** sowie **7 Gehölzgruppen** mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen kann von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.

Die **Pflanzqualität** der auf der Fläche für die Landwirtschaft zu pflanzenden Bäume muss Hochstamm, dreimal verpflanzt und Stammumfang 18,00-20,00 cm entsprechen. Die **Pflanzqualität** der Sträucher muss Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 80,00-100,00 cm betragen.

15.4 Gemäß zeichnerischem Teil sind auf der **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung „**Öffentliche Parkfläche**“ **8** hochstämmige, einheimische und standortgerechte **Bäume** gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen kann von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.

Die **Pflanzqualität** der auf der öffentlichen Parkfläche zu pflanzenden Bäume muss Hochstamm, dreimal verpflanzt und Stammumfang 18,00-20,00 cm entsprechen.

15.5 Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten, bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

16. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Die Errichtung einer Dungelege ist ausschließlich im **SO „Reitanlage“** innerhalb der gemäß zeichnerischem Teil dafür festgesetzten Fläche (Baugrenzen sowie Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen) zulässig. Die Dungelege ist entsprechend der gängigen technischen Regelwerke gegen Sickerwasser abzusichern und zu überdachen.

16.2 Um zusätzliche Schallimmissionen durch Hufgeräusche zu vermeiden sind im **SO „Reitanlage“** die Auslaufbereiche (Paddocks) mit geräuschkämpfenden Belägen auszustatten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Einstaubereich HQ₁₀₀

Durch die Darstellung im Planteil werden Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀) nachrichtlich übernommen.

2. Wasserschutzgebiet (WSG)

Im Plangebiet befindet sich das WSG 021 Rümmingen, Wasserverband Südliches Markgräflerland: TB Kanderacker. WSG-Nr-Amt 336021. festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 29.08.1977.

Zum Schutz des Grundwassers/Gewässers ist grundsätzlich Folgendes verboten:

- Lagern von Festmist und Siliergut außerhalb dichter Anlagen; ausgenommen ist nur die Lagerung von Siliergut in allseitig dichten mobilen Silagen (Rund- und Quaderballen), sofern sie nicht auf unbefestigtem Boden geöffnet werden
- Zwischenlagerung von Festmist und Siliergut
- Lagern von Jauche, Gülle, Silagesickersaft und Gärssaft außerhalb von dichten Anlagen
- Errichten und Erweitern von Festmist- und Silageanlagen sowie von Anl. zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft und Gärreste, wenn sie nicht mit dem erforderlichen Leckageerkennungssystem ausgerüstet werden und die Anforderungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) v. 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung nicht eingehalten wird; ggfs. anfallendes Silagesickerwasser oder anfallende Jauche sind vorschriftsmäßig zu sammeln.
- Errichten und Erweitern von Stallungen, wenn die baulichen und technischen Errichtungen dem Stand der Technik nicht entsprechen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden.
- Eine ganzjährige Nutzung eines Tonnenzeltes bzw. Weideunterstandes als Stall oder eine ortsfeste Nutzung eines mobilen Weidezeltens für die Unterbringung der Pferde im Winter. Sobald die Pferde im Zelt zugefüttert werden, ist von einer ortsfesten Nutzung als Offenstall auszugehen. Dies ist genehmigungspflichtig.

Der Bebauungsplan umfasst teilweise Flächen, die in der aktuell rechtskräftigen weiteren Zone III liegen. Aufgrund der Überarbeitung der Schutzgebietszonen wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass sich die bisherige Zone III im Vorhabenbereich verkleinert. So würde der Flächenanteil des Bebauungsplans, der in der weiteren Zone III liegt, kleiner.

3. Kandertalbahn

- 3.1 Bauten aller Art dürfen nicht in geringerer Entfernung von der Eisenbahn als 7,50 m von der Kante des Bahnkörpers oder von der Grenze eines Bahnhofs errichtet werden. Bei Gebäuden, welche Wandbekleidungen oder Bedachungen von brennbaren Stoffen enthalten, oder in welchen leicht entzündliche Stoffe zubereitet oder aufbewahrt werden sollen, muss die Entfernung mindestens 15,00 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 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. Außerdem müssen alle Baumpflanzungen in der Nähe der Bahn hinsichtlich ihres Höhenwuchses auf das Maß der Entfernung des Stammes von der äußersten Randlinie des Bahnkörpers oder Bahneinschnittes beschränkt gehalten werden.
- 3.4 Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Sie den Bahnbetrieb nicht blenden oder farblich nicht zu einer Verwechslung mit Signalanlagen führen können.
- 3.5 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. Forderungen aufgrund von Emissionen aus dem typischen Bahnbetrieb, wie z. Bsp., Rauch, Ruß, Dampf, Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, nichtionisierende Strahlung werden ausgeschlossen.

4. Altlastenfläche

Im Plangebiet befindet sich die Altlast Nr. 01773-000 „AS Schrotthalde“. Im Bereich der Gleisanlage. Vor einem Eingriff in die Fläche ist die zuständige Behörde beim Landratsamt Lörrach hinzuzuziehen.

III. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

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

2. Oberirdische Leitungen

Im Planteil des Bebauungsplans ist eine 20-kV-Hochspannungsleitung mit 10 Meter Schutzstreifen eingetragen. Die Unterbauhöhe ist beschränkt und im Einzelfall mit dem Leitungsbetreiber (ED-Netze) abzustimmen.

3. Beleuchtung

Beleuchtung ist zielgerichtet, ohne Blendwirkung auf die Bahnlinie und die umliegende Bebauung auszuführen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehmablagerungen und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Zudem ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Weiterhin ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf.

nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Externe Ausgleichsfläche

Auf den Flurstücken Nr. 2069, 2070 und 2071 ist ein natürlicher Lebensraum für Amphibien, Reptilien und Insekten innerhalb eines saisonal überschwemmten Retentionsbeckens für Hochwasserereignisse an der Kander zu errichten und gestalten. Alle 5 Jahre sind die sogenannten Unkenbecken auszubessern, sodass die ökologischen Bedingungen als Laichgewässer erhalten werden. Der Altwasserbereich ist alle 10 Jahre von Sedimenten auszuheben. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass sich keine Neophyten wie das Indische Springkraut im Retentionsbecken etablieren. Der östlich gelegene Bereich ist durch einen spätsommerlichen Pflegeschnitt jährlich zu mähen. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Umweltbericht, Maßnahmenblatt 2, auszuführen und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

6. Artenschutz

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Vor Beginn der Bauarbeiten: Aufstellen eines reptilien- und amphibiensicheren Schutzzaunes während der gesamten Bauzeit, sofern diese innerhalb der Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien liegt. Der Schutzzaun ist gemäß Abb. 6 des Artenschutzrechtlichen Endberichts zum Bebauungsplan aufzustellen.
- Nach Beendigung der Bauarbeiten: Jährliches Aufstellen von amphibiensicheren Schutzzäunen entlang des Mattentalweges (westlich) und der nördlich angrenzenden Ackerflächen von den Monaten Januar bis Mai gemäß Abb. 6 des Artenschutzrechtlichen Endberichts zum Bebauungsplan.

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungs- und Abbruchfristen für Bäume und Gebäude (in Kombination mit dem Fledermausschutz Anfang Dezember bis Ende Februar). Zusätzlich müssen die Bäume und Gebäude vor Rodung bzw. Abbruch erneut auf Fledermäuse untersucht und freigegeben werden.
- Das von Rauchschwalben besiedelte Stallungsgebäude sollte unbedingt fristgerecht noch vor dem Eintreffen der Rauchschwalben abgerissen werden. Falls dies nicht möglich ist, ist der vollständige Verschluss der Einflugmöglichkeiten für die Rauchschwalben erforderlich. Alternativ dazu kann die Besiedlung des Altgebäudes durch die Schwalben noch einmal für eine Saison zugelassen werden. Da die Pferdehaltung nicht aufgegeben, sondern nur verlagert wird, könnten die Schwalben die mit der Pferdehaltung verbundene Bereitstellung des Nahrungshabitats (überwiegend durch sich im Pferdemist entwickelte Insektenarten) im direkten Umfeld kompensieren. Am Bestandsgebäude sind dann aber bis zum Abzug der Schwalben im September keine Eingriffe zulässig.
- Falls es zu einem späteren Zeitpunkt zu Abriss- und Umbaumaßnahmen an anderen Gebäuden innerhalb des Planbereichs kommen sollte, sind die zeitlichen Fristvorgaben hier ebenfalls einzuhalten. Außerdem sollten diesen Arbeiten noch eine vorherige Begehung durch einen Sachverständigen vorausgehen, um ggf. ab dem Jahr 2023 erfolgende Ansiedlungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu erfassen.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Nächtliche Dauer-Beleuchtungen an dem neuen Gebäude und innerhalb der Gartenflächen sind nicht zulässig, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann. Außerdem sind Beleuchtungen und Lichtverschmutzung benachbarter Offenlandstrukturen nicht zulässig.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“

mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

6.2 Ausgleichsmaßnahmen:

- Vorgezogener Ersatz der Bruthabitate für die Rauchschnalben durch Anbringung von 20 künstlichen Schnalbennestern an den neu geplanten Gebäuden der Reitanlage. Außerdem erforderlich ist es ggf. die künstlichen Ersatznisthilfen mittels des Einsatzes von Klangattrappen und Zeigertieren ins Bewusstsein der Tiere zu rücken.
- Vorgezogener Ersatz für den Verlust von Bruthabitaten für sonstige Vogelarten durch die Anbringung von 1 Nistkasten Typus Star, 8 Nistkästen Typus Haus-/Feldsperling, 2 Nistkästen Typus Höhlenbrüter 28 mm und 2 Nistkästen Höhlenbrüter Typus 32 mm. Die künstlichen Nisthilfen sind an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden in ruhiger Randlege der Eingriffsbereiche oder an sonstigen Strukturen wie Masten, Zaunpfosten etc. anzubringen.
- Für die Umsiedlung der Rauchschnalben ist noch ein konkretisiertes Konzept auszuarbeiten und mit der UNB des Landkreises Lörrach abzustimmen. Dieses sollte neben der Beschreibung sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen auch Maßnahmen des Monitorings und des Risikomanagements umfassen
- Ersatz von Habitatstrukturen für Fledermausarten durch die Anbringung von 5 Fledermaus-Sommer-Tagesschlafquartierkästen und 3 Ganzjahres-Quartierkästen in unmittelbarer Umgebung. Die Anbringung der Kästen und die Nutzung sollten begleitet und dokumentiert werden. Alternativ können – unter Beratung durch einen Fledermausspezialisten – bereits in die geplanten Gebäude Spalten- und Höhlenquartiere im Dach und/oder der Hausfassade integriert werden.
- Die Nutzung der aufzuhängenden Nistkästen für Vögel und Fledermäuse ist durch eine ökologische Fachkraft über eine Zeitdauer von 5 Brutperioden nach Fertigstellung der neuen Stallungen/Reithalle bzw. nach Aufhängen der Nistkästen gemäß den Vorgaben aus dem Artenschutz-Endbericht zu überprüfen und zu dokumentieren.
- Sofern sich in den Nistkästen keine ausreichende Besiedlung einstellt, sind

weitere Maßnahmen wie das Umhängen der Nistkästen an geeignetere Standorte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen und umzusetzen.

IV. PFLANZENLISTE

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhut	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

Obstbaumsorten

Äpfel

Weißer Klarapfel
Jakob Fischer
Gravensteiner
Jakob Lebel
Gewürzluiken
Roter Berlepsch
Glockenapfel
Brettacher

Zwetschgen

Ersinger Frühzwetschge
Hauszwetschge
Kirkespflaume

Birnen

Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler
Österreichischer Weinbirne
Champagner Bratbirne

Kirschen

Esslinger Schnecken
Moserkirsche
Dolleseppler
Große Germerdorfer
Hedelfinger
Schneiders Späte
Glemser

Quitten

Konstantinopler
Apfelquitte
Riesenquitte Leskovac

Nussbäume

Juglans regia

Pflanzen für Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind die folgend aufgeführten Arten geeignet. Wenn zusätzlich zur Begrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. Diese sind in der folgenden Liste **fett** markiert.

Gewöhnliche Schafgarbe

Achillea millefolium

Schnittlauch

Allium schoenoprasum

Färber-Hundskamille

Anthemis tinctoria

Akelei

Aquilegia vulgaris

Quendel-Sandkraut

Arenaria serpyllifolia

Kalk-Aster

Aster amellus

Karpaten-Glockenblume

Campanula carpatica

Pfrisichblättrige Glockenblume

Campanula persicifolia

Rundblättrige Glockenblume

Campanula rotundifoli

Wiesen-Flockenblume

Centaurea jacea

Scabiosen-Flockenblume

Centaurea scabiosa

Gemeiner Wirbeldost

Clinopodium vulgare

Büschel-Nelke

Dianthus armeria

Kartäuser-Nelke

Dianthus carthusianorum

Heide-Nelke

Dianthus deltoides

Wilde Karde

Dipsacus fullonum

Gewöhnlicher Natterkopf

Echium vulgare

Reiherschnabel

Erodium cicutarium

Zypressen-Wolfsmilch

Euphorbia cyparissias

Wald-Erdbeere

Fragaria vesca

Labkraut

Galium verum

Ruprechtskraut

Geranium robertianum

Gelbes Sonnenröschen	Helianthemum nummuralium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Tüpfel-Johanniskraut	Hypericum perforatum
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Wiesen-Witwenblume	Knautia arvensis
Wiesen-Margerite	Leucanthemum vulgare
Echtes Leinkraut	Linaria vulgaris
Ausdauernder Lein	Linum perenne
Wald-Vergissmeinnicht	Myosotis sylvatica
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Sprossende Felsennelke	Petrorhagia prolifera
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Mittleres Fingerkraut	Potentilla intermedia
Echte Schlüsselblume	Primula veris
Großblütige Prunelle	Prunella grandiflora
Gewöhnliche Prunelle	Prunella vulgaris
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Polster-Seifenkraut	Saponaria ocymoides
Gewöhnliches Seifenkraut	Saponaria officinalis
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria
Tripmadam	Sedum ruprestre
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Ohrlöffel-Leimkraut	Silene otites
Taubenkropf-Leimkraut	Silene vulgaris

Edel-Gamander

Teucrium chamaedrys

Breitblättriger Thymian

Thymus pulegioides

Schwarze Königskerze

Verbascum nigrum

Großer Ehrenpreis

Veronica teucrium

Wildes Stiefmütterchen

Viola tricolor

Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Mattental“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform:

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen ist die im **SO „Reitanlage“** festgesetzte „Dunglege“: diese ist mit einem Flachdach auszuführen.

Nebenanlagen können im gesamten Plangebiet mit Flachdach ausgeführt werden. Bei einer Ausführung mit Flachdach sind Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

1.2. Dachneigung:

Gemäß zeichnerischem Teil darf die Dachneigung der Satteldächer

- im **WA** 40°-50° betragen
- im **MI** und **MDW** 30°-40° betragen

Die Dachneigung der Satteldächer im **SO „Reitanlage“** sind gebäudespezifisch gemäß Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil definiert.

Flachdächer auf Nebenanlagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet und der im **SO „Reitanlage“** festgesetzten „Dunglege“ mit einer Dachneigung zwischen 3°-5° auszuführen.

1.3. Dachaufbauten und Dachüberstände:

Im Gebiet **SO „Reitanlage“** sind Dachaufbauten unzulässig. In diesem Gebiet dürfen Dachüberstände die Baugrenzen um bis zu 2,50 Meter überschreiten.

In den Gebieten **WA**, **MI** und **MDW** sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zur Haustrennwand und Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zum First mindestens 1,00 m betragen.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bleiben hierbei unberücksichtigt. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Auf geneigten Dächern (mehr als 10°) sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung mit einer Aufbauhöhe von maximal 0,3 Metern auszurichten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die Oberkante der obersten befestigten Ebene des Daches. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

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

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Laufftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

5. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1. Grünflächen:

Grundstücksflächen, die nicht für Überbauung, Erschließung und Stellplätze benötigt werden, sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist unzulässig. Für die natürliche Begrünung sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste auszuwählen.

5.2. Stellplätze:

Bei Neu- oder Umbau von Parkierungsflächen sind die Stellplätze mit wasser-durchlässigem Deckbelag zu befestigen. Ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.

5.3. Gelände:

Der natürliche Geländeverlauf ist grundsätzlich zu erhalten. Geländemodellierungen sind zulässig, um die festgesetzte Höhe (m NHN) der Oberkante Rohfußboden (OKRFB) zu erfüllen.

Abgrabungen an Gebäuden sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

Innerhalb der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen nicht höher als 0,60 m sein.

Einfriedungen für die Pferdehaltung dürfen bis zu 1,80 m hoch sein.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit Ausnahme von Einfriedungen für die Pferdehaltung mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Mattental“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines	3
2. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung	10
3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4. Örtliche Bauvorschriften.....	24
5. Umweltbelange	27
6. Verkehrliche Auswirkungen	29
7. Technische Infrastruktur.....	30
8. Flächenbilanz.....	31
9. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden sowie Träger öffentlicher Belange	32

TEILE DER BEGRÜNDUNG:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 10.11.2023
- Umweltbericht, Stand 10.11.2023
 - Maßnahmenplan 1, Stand 10.11.2023
 - Maßnahmenplan 2, Stand 10.11.2023
- Geruchsimmissionsprognose für die Erweiterung und Verlagerung der Pferdehaltung Ludäscher in Rümmingen; Aktualisierung TA Luft (2021), Stand Oktober 2023
- Geotechnischer Bericht: Neubau Reiterhof im Bereich Bebauungsplan Mattental Rümmingen, Stand 16.08.2022

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG:

- 01 Gestaltungsplan SO „Reitanlage“, Stand 31.10.2023
- 02 Schnitte SO „Reitanlage“, Stand 02.10.2023

1. ALLGEMEINES

1.1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Rümplingen strebt an, die städtebauliche Struktur entlang der Wittlinger Straße neu zu ordnen. Ziel der Planung ist es, die Aussiedlung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs und Reiterhofs zu ermöglichen, um die innerörtliche, konfliktträchtige Gemengelage aufzulösen.

Derzeit konkurrieren die Nutzungsansprüche auf der bestehenden Fläche zwischen einer herangerückten Wohnbebauung und einem stetig wachsenden Reiterhofbetrieb. Die Verlagerung des Reiterhofbetriebs soll auf die betriebseigenen Flurstücke im angrenzenden Mattental in einem Sondergebiet „Reitanlage“ erfolgen. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen worden. Nach diesem richtet sich die Planung des Sondergebiets.

Die Aussiedlung des Reiterhofs ermöglicht daraufhin eine gesteuerte Entwicklung und Stärkung des gemischten Gebietscharakters entlang der Wittlinger Straße. Dieser soll auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen erhalten und gefördert werden.

Im Süden des Plangebiets grenzt eine dem dörflichen Wohngebiet entsprechende Nutzungsstruktur an die Schallbacher Straße an. Dieser wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens schonende Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen zugesprochen.

1.2. Verfahren nach Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wird im allgemeinen Verfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Dieser muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Die Änderung wurde am 19.07.2018 eingeleitet und vom 13.08.2018 bis 21.09.2018 wurde die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die raumordnerischen Festlegungen berücksichtigt.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6,2 ha, davon liegen rund 1,5 ha im Siedlungskörper Rümmingens zwischen der Strecke der Kandertalbahn sowie der Wittlinger Straße. Westlich der Bahnlinie wird das Plangebiet von der Schallbacher Straße im Süden, dem Mattentalweg im Westen und nördlichen Grenze des Flurstücks 2883 begrenzt.



Abbildung 1: Kataster der Gemeinde Rümmingen und Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

1.4. Räumliche und strukturelle Situation

Die Gemeinde Rümmingen liegt im Kandertal rund fünf Kilometer vom gemeinsamen Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein entfernt, der zentrale Ort Basel ist ebenfalls schnell über die nahegelegene Autobahn oder per Bus erreichbar. Die Lagegunst hat zur Folge, dass Rümmingen in den vergangenen Jahren ein stetes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte, was sich neben neuen Baugebieten auch in einer Verstärkung von städtebaulichen Spannungen in Gemengelage widerspiegelt.

Das Wachstum betrifft nicht nur die Bevölkerung, auch Unternehmen im Ort profitieren. Der heute im Ortskern gelegene Reiterhof „Ludäscher“ möchte seine betrieblichen Strukturen erneuern und gleichzeitig Raum für langfristige Erweiterungen schaffen.

Der Betrieb liegt heute – wie der Großteil des Siedlungskörpers der Gemeinde – östlich der Bahnstrecke Weil/Haltingen – Kander. Westlich davon liegen gewerbliche Flächen, Sportanlagen sowie eine ehemalige Hofstelle gefolgt von als Weiden genutzte Flächen zwischen Kander und Bahnlinie.

Diese Gliederung entspricht auch der Festlegung des Regionalplans (vgl. Abbildung 7). Dieser sieht dort, wo jetzt die Neuansiedlung des Reiterhofes vorgesehen ist, eine Fläche zum vorbeugenden Hochwasserschutz vor. Trotz der Ansiedlung des Hofes kann diese Funktion weiterhin sichergestellt werden, da kein Retentionsvolumen verloren geht. Dies wurde wasserrechtlich durch Björnsen Beratende Ingenieure GmbH im Jahr 2016 geprüft.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich. (LUBW, eigene Darstellung)

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet SG 021 Rümmingen, Wasserverband Südliches Markgräflerland: TB Kanderacker. WSG-Nr-Amt 336021 festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 29.08.1977. Aufgrund der Überarbeitung der Schutzgebietszonen wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass sich die bisherige Zone III im Vorhabenbereich verkleinert. Deshalb wird

der Flächenanteil des Bebauungsplans, welcher zukünftig in der weiteren Zone III liegt, kleiner.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls geprüft, ob auf der Fläche für die geplante Reitanlage ehemalige Kampfmittel vorhanden sind. Dies ist nicht der Fall.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept:

In der Vergangenheit existierten mehrere landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe in der Ortslage. Von diesen sind heute lediglich einige wenige, darunter der Betrieb „Ludäscher“ am alten Standort verblieben, die übrigen wurden in Wohnbauflächen umgenutzt. Dies führt zunehmend zu städtebaulichen Spannungen, auch ein geordnetes Wachstum des Betriebs ist nicht mehr möglich. Einige Teile des Reiterhofs liegen bereits heute westlich der Bahnlinie. Dieser Zustand ist weder betrieblich noch hinsichtlich der Streckensicherheit der Bahnlinie wünschenswert.

Das Konzept sieht die vollständige Umsiedlung des Betriebs auf die Westseite der Bahntrasse vor. Dort sind neue Anlagen mit Ställen, Reithalle und Betriebsgebäuden vorgesehen. Nach dem Umzug wird eine Umnutzung des bisherigen Betriebsgeländes für gemischte Nutzung möglich.

Die geplante Reitanlage umfasst mehrere Stallungen sowie notwendige Betriebsgebäude. Die Reithalle steht als größter Baukörper im Zentrum des Betriebsgeländes, sodass eine optisch kompakte Anlage entsteht, die sich von der Kandertalbahn her in der Gebäudehöhe staffelt. Die Höhenentwicklung der Gebäude lassen sich in der Anlage zur Begründung 02 Schnitte SO „Reitanlage“ nachvollziehen.

Die Reithalle enthält neben einer Reitfläche von 30x60 Metern die Reiterstube, einen Seminarraum, sowie Sanitär- und Übernachtungsräume für Kinderfreizeit und Büroräume. Dort kann ebenfalls eine Betriebsleiterwohnung untergebracht werden.

Das Offenstallgebäude mit dazwischenliegender, überdachter Dunglege schließt die Anlage nach Norden ab. Östlich der Halle befindet sich eine überdachte Führanlage. Daran schließen sich Stallungen an. In einem großzügigen Abstand von der Bahn (ca. 25 Meter vom Gleis) sind die Betriebsgebäude angeordnet, die nach Osten zusätzlich eingegrünt werden sollen. Nach Süden wird

die Anlage von einem eingeschossigen Gebäude abgeschlossen, welches innerhalb des Baufensters einen Paddockstall sowie Unterbringungsmöglichkeiten für das Pflegepersonal enthalten kann.

Im Bebauungsplanvorentwurf (frühzeitige Beteiligung) wurde von einer Reitanlage ausgegangen, die 100 Pferde beherbergen würde. Dies wurde im Planungsprozess auf 79 Tiere zur Offenlage 2019 verkleinert, um die Reitanlage verträglicher für Raum und Umwelt zu gestalten. Im jetzigen Entwurf des Bebauungsplans wird zugunsten von Wohnungen für Pfleger*innen mit maximal 69 Pferden geplant. Die Stallungen lassen entsprechend nicht mehr Pferde auf der Reitanlage zu.

Die hier dargestellten Gebäude (Abbildung 3) entsprechen dem finalen Ausbau mit maximal 69 Pferden, zunächst sollen Ställe für die vorhandenen ca. 55 Pferde erstellt werden.

Neben den Neubauten des Reiterhofs erhalten auch die bestehenden Gebäude entlang der Wittlinger Straße angemessene Baufenster, um eine zukunftssichere Weiterentwicklung zu gestatten. Die vorgesehene Mischgebietsausweisung soll die Möglichkeit einer Belebung der Erdgeschosszonen durch Mischgebietstypische Nutzung ermöglichen.

Das Konzept sieht darüber hinaus vor, die Parkplatzsituation der südwestlich angrenzenden Sport- und Tennisplätze zu verbessern, um dem anstehenden Parkdruck bei Veranstaltungen auf dem zukünftigen Reiterhofgelände und Sportgelände gerecht zu werden. Dazu soll der Parkplatz an der Westseite des Mattentalwegs gestalterisch aufgewertet und durch eine Erweiterung an der Ostseite ergänzt werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Sondergebiet „Reitanlage“ dienen täglichen Besuchern und Einstellern des Reiterhofs.

Entlang der Schallbacher Straße befinden sich heute eine ehemalige Hofstelle sowie drei Wohngebäude. Aufgrund seiner Lage jenseits des Haupt-Siedlungskörpers und der früheren Hofstelle wird diese Siedlung als Dörfliches Wohngebiet definiert und lediglich mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Eine stärkere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist städtebaulich nicht erwünscht, da es zu Konflikten zwischen den Nutzungen der naheliegenden gewerblichen Flächen und des Sportareals führen könnte. Der hochwassergefährdete Bereich HQ₁₀₀ sowie die Gefährdung durch Starkregenereignisse schränkt die Siedlungsentwicklung zusätzlich ein und muss bei Neuplanungen berücksichtigt werden.

Die Umsiedlung des Reiterhofs hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, auch ein geringer Eingriff in den Einstaubereich HQ₁₀₀ ist notwendig. Diese Eingriffe können durch geeignete Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen verträglich gestaltet werden (siehe Abschnitt 5 der Begründung).



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept über die geplante Entwicklung der Reitanlage, unmaßstäblich. (eigene Darstellung) siehe auch Anlagen zur Begründung: 01 Gestaltungsplan SO „Reitanlage“

Planungsalternativen:

Die Alternative zur vorgesehenen Entwicklung des Gebiets bestünde in einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands, der sowohl für den Ortskern Rümmingens als auch für den Betrieb ungünstig wäre: Die städtebaulichen Spannungen blieben bestehen, auch wäre keine weitere Entwicklung des Betriebes möglich.

Dies könnte mittelfristig in einem Abwandern des Betriebs in eine andere Gemeinde oder dessen Aufgabe zur Folge haben.

Weiterhin bestünde ebenfalls die Möglichkeit, das dörfliche Wohngebiet entlang der Schallbacher Straße mit weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten zu versehen oder unbeplant zu belassen. Weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten bergen die Gefahr eines Konflikts zu den angrenzenden Nutzungen. Das Gebiet nicht zu überplanen birgt die Gefahr eines Kippens des bislang unbeplanten Außenbereichs zu einem unbeplanten Innenbereich. Dies hätte eine verstärkte

Siedlungsentwicklung zur Folge, was den Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung zuwiderliefe.

1.6. Realisierung

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben einen städtebaulichen Vertrag über die Realisierung und Kostentragung über Teile der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen, Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen geschlossen. Zunächst soll nach Planungen des Vorhabenträgers nur der bestehende Betrieb verlagert werden, die Erweiterung auf maximal 69 Tiere folgt wie im städtebaulichen Vertrag geregelt, im Nachgang.

2. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan „Ortsetter“ wurde zum 01.08.2017 aufgehoben. Dort wurde für die Gebäude entlang der Wittlinger Straße ein langgezogenes Baufenster festgesetzt; Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Im Norden des geplanten Mischgebietes setzte der frühere Bebauungsplan zweigeschossige Reihenhäuser in einem Dorfgebiet fest. Derzeit ist der Bereich östlich der Bahnlinie als unbeplanter Innenbereich gem. §34 BauGB zu bewerten.

Der Bereich westlich der Bahnlinie stellt sich heute größtenteils als Außenbereich i.S. § 35 BauGB dar, lediglich entlang der Schallbacher Straße befinden sich einzelne Gebäude. Daran schließen sich im Osten Sportplätze und südlich der Schallbacher Straße ein Gewerbegebiet an (siehe Luftbild in Abbildung 2).

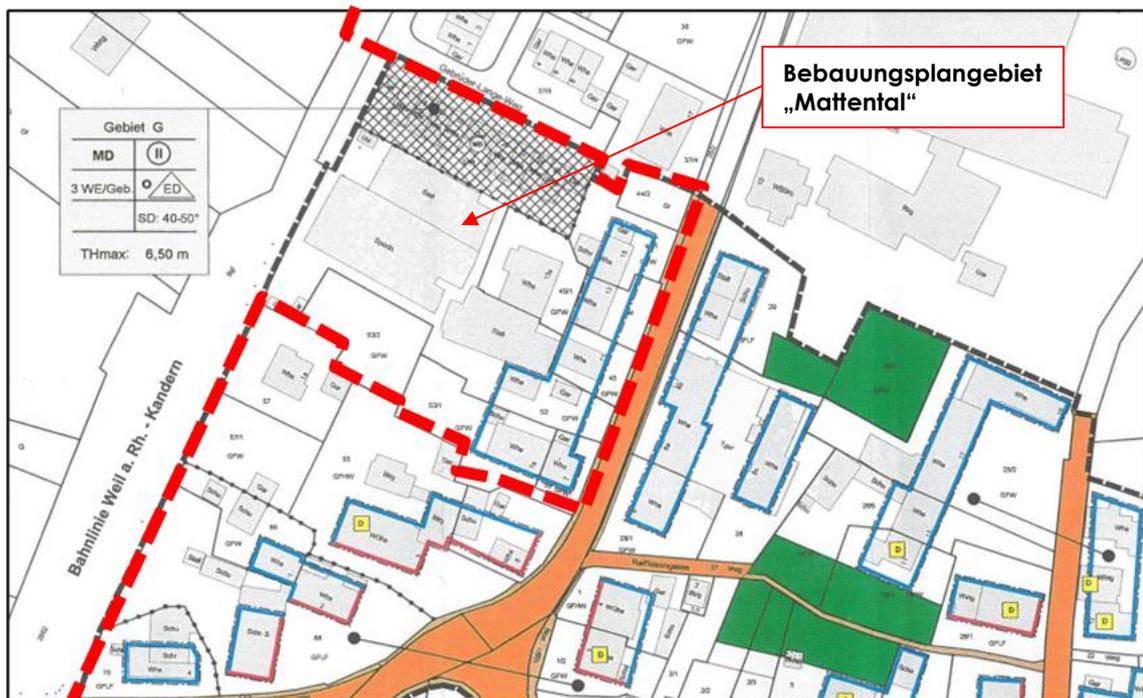


Abbildung 4: Früherer Bebauungsplan für Teile des Plangebiets, Geltungsbereich in Rot dargestellt, unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ stellt das Plangebiet teilweise als Siedlungskörper dar. Der Bereich westlich der Bahnlinie ist mit Ausnahme der Bebauung an der Schallbacher Straße als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die in der ursprünglichen Plangrafik enthaltene Beschreibung „Interessensbereich Kandertalbahn und Straßenbauverwaltung“ ist nach Aussage des Regierungspräsidiums nicht mehr zutreffend.

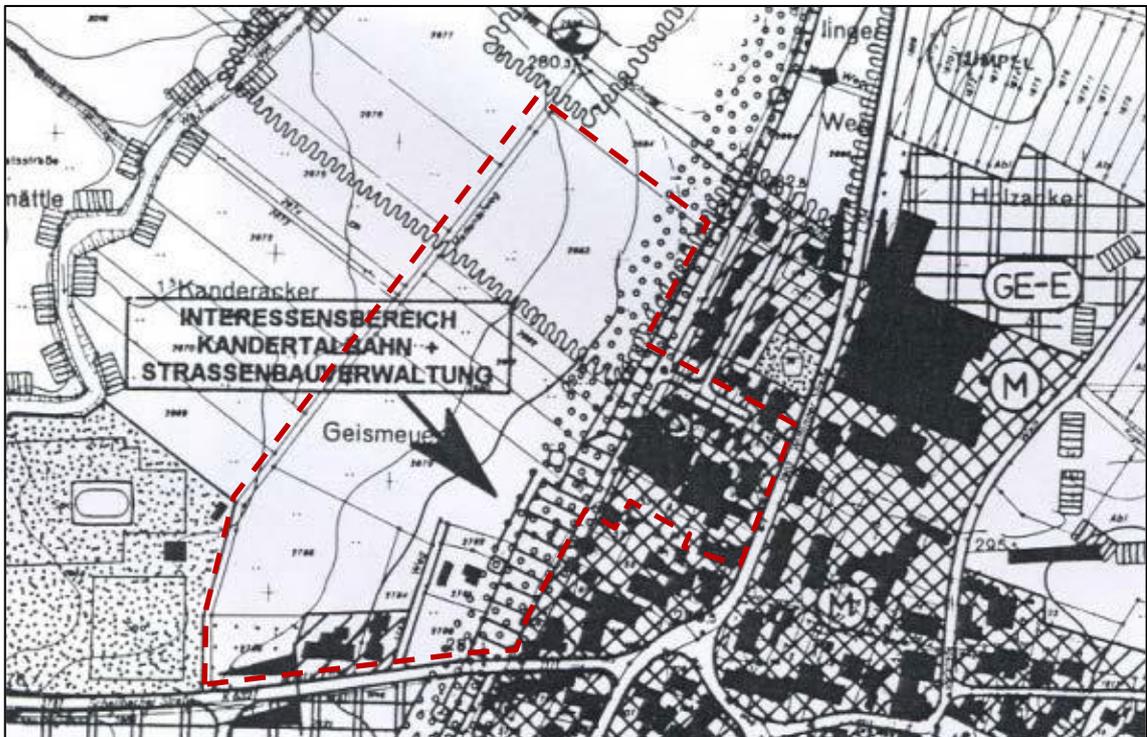


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der GVV Vorderes Kandertal mit Abgrenzung des Plangebiets, nicht digitalisiert und unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

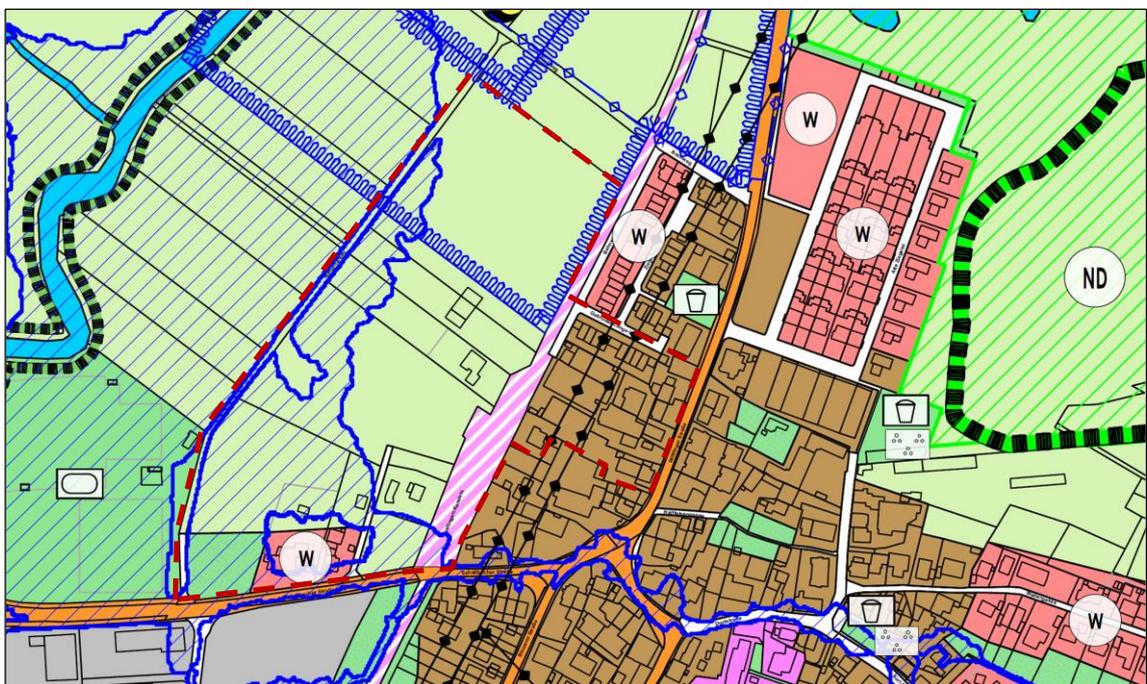


Abbildung 6: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der GVV Vorderes Kandertal mit Abgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

Regionalplan:

Der Regionalplan legt zwischen Kandern und Siedlungskörper Rümmingen einen Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft fest (Z). Das raumordnerische Ziel besagt, dass in Überschwemmungsgebieten der Hochwasserschutz Vorrang vor anderen, konkurrierenden Raumnutzungen genießt und Maßnahmen, welche die Überflutung durch Hochwasser, die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss beeinträchtigen könnten, unzulässig sind (vgl. Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee).

Dem raumordnerischen Ziel wird mit dem Bebauungsplanentwurf insofern genüge getan, dass das durch die geplante Überbauung im Mattental entstehende Rückstauvolumen in mehrfacher Hinsicht durch Retentionsbecken – auch in Kombination mit der externen Ausgleichsmaßnahme an der Kander – ausgeglichen wird. Es entsteht nachweislich keine dem raumordnerischen Ziel widersprechende Situation durch die Errichtung der Reitanlage in dem schutzbedürftigen Bereich.

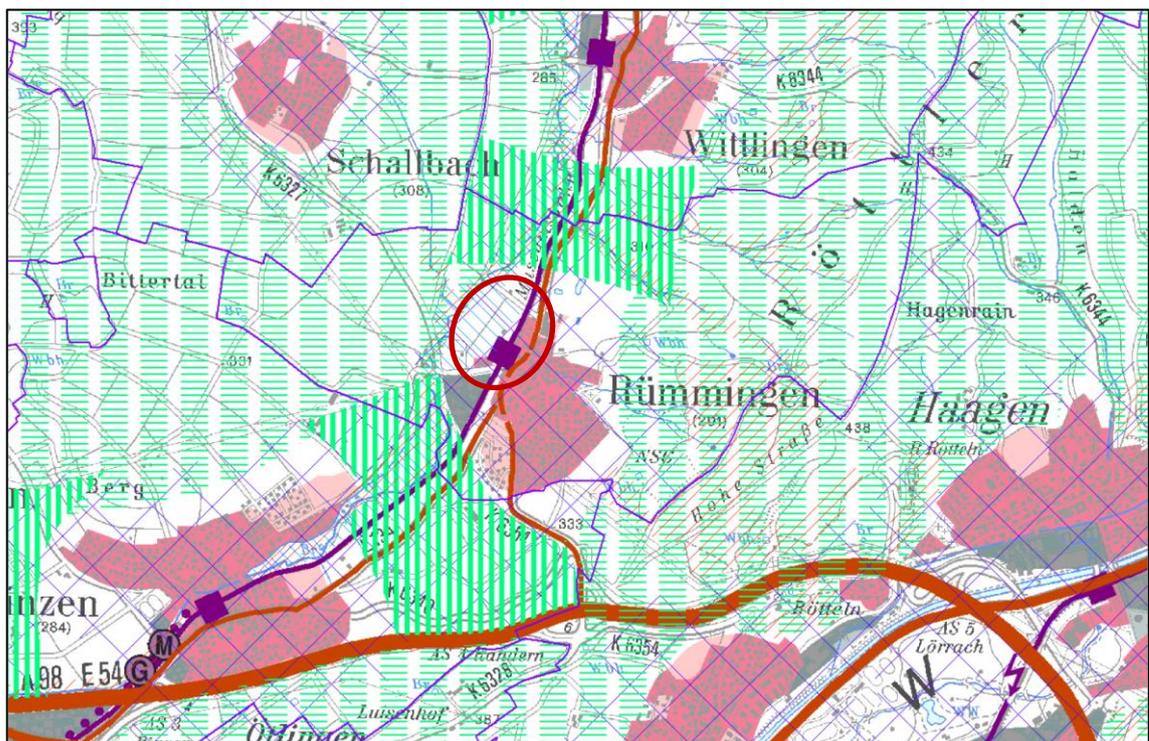


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee mit Markierung des Plangebiets, unmaßstäblich. (REV und eigene Darstellung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Sondergebiet SO „Reitanlage“

Das Gebiet SO dient der Unterbringung des Reiterhofs mitsamt seiner landwirtschaftlichen sowie für den Gewerbebetrieb erforderlichen und bedarfsgerecht angepassten Nutzungen.

Zulässig sind folgende Nutzungen, die im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgehalten sind:

Stallungen (gemäß Baufenster):

- Offenstall 1 für 20 Pferde
- Offenstall 2 für 15 Pferde
- Paddockstall 1 für 14 Pferde
- Paddockstall 2 für 10 Pferde
- Paddockstall 3 für 10 Pferde

Landwirtschaftliche Lagergebäude (gemäß Baufenster):

- Bergehalle 1 zur Lagerung von Futter, Heu und Stroh
- Bergehalle 2 (wie 1)
- Sattelkammer zur Lagerung von Utensilien zum Putzen und Reiten der Pferde
- Dunglege für die abgedichtete Lagerung von Festmist und des anfallenden Sickerwassers, sodass dieses nicht in den Boden eintreten und versickern kann

Zu einer Reitanlage gehörige Gebäude (gemäß Baufenster):

- Longierhalle als kleinere Reithalle, zum Longieren und Freilaufen der Pferde sowie für die Bodenarbeit.
- Führanlage als Trainingshalle für Pferde ohne Reiter*in
- Reithalle

Zum gewerblichen Betrieb der Reitanlage gehörige Nutzungen (innerhalb des an die Reithalle angegliederten Baufensters):

- Reiterstübchen als gastronomischer Mittelpunkt der Anlage mit einer Nutzungsfläche von 130,00 m², die den Gastraum sowie die zugehörige Küche umfasst
- Seminarraum für Schulungen, bzw. Aufenthaltsraum für Kinder in Kinder- bzw. Ferienfreizeiten, mit einer Nutzungsfläche von maximal 60,00 m²
- Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder in den Kinder- bzw. Ferienfreizeiten für maximal 24 Kinder mit einer Nutzungsfläche von 140,00 m²

- Büroräume für die Verwaltung mit einer Nutzungsfläche von 20,00 m²
- Ein Lagerraum, der den vorher beschriebenen Nutzungen als Lager dient mit einer Nutzungsfläche von 30,00 m².

Nutzungsflächen werden definiert als der Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird. Als den vorangegangenen Nutzungen zugehörig werden Sanitärräume, Technikräume sowie Verkehrsflächen (Flure/Treppenhäuser) außerhalb der Nutzungseinheiten betrachtet. Diese sind extra zu berechnen.

Darüber hinaus sind folgende Wohnnutzungen zulässig:

- Das bestehende Wohnhaus (Altenteiler), Mattentalweg 2, in seiner genehmigten Ausführung vom 08.07.2009. Erweiterungen sind für dieses Gebäude unzulässig. (Energetische) Sanierungsmaßnahmen oder bauliche Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien können durchgeführt werden.
- Innerhalb des an die Reithalle angrenzenden Baufensters mit entsprechender Beschriftung ist eine Betriebsleiter- oder Betriebsinhaberwohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 150,00 m² zulässig.
- Innerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters ein Wohngebäude für Pfleger*innen, die auf dem Reiterhof mitarbeiten. Die Gesamtwohnfläche darf dabei 160,00 m² betragen. Maximal dürfen vier Wohneinheiten entstehen. Weniger Wohneinheiten bei gleichbleibender Gesamtwohnfläche sind zulässig.

Zur Wohnfläche zählen die zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen wie Wohn- und Schlafzimmer, Bad, Küche, Flur sowie weitere beheizbare und entsprechend ausgebaute Bereiche. Treppenhäuser und Technikräume gehören nicht dazu. Diese sind extra zu berechnen.

Insgesamt dürfen für die „Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnung“ und die unter „gewerbliche Nutzung“ zusammengefassten Räume eine Netto-Raumfläche (entspricht Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche) von 600,00 m² nicht überschreiten. Dies entspricht einem gleichhohen Anbau, bzw. einer Erweiterung südlich der Reithalle. Bei der Realisierung ist darauf zu achten, dass die Grundrisse so angeordnet werden, dass Aufenthaltsräume ausreichend natürlich belichtet und belüftet werden können.

Die Anordnung der Nutzungen zueinander ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans fixiert und entspricht der Vereinbarung der Gemeinde mit dem Vorhabenträger. Die Anordnung beugt eine Geruchsbelästigung der umliegenden Wohnnutzungen vor und verringert diese auf das zu akzeptierende Maß (entsprechend des angefertigten Geruchsgutachtens, das den Bebauungsplanunterlagen beiliegt).

3.1.2. Mischgebiet **MI**

Das Mischgebiet liegt zwischen Bahnlinie und Wittlinger Straße unmittelbar am Ortskern. In diesem Bereich stellt eine Mischnutzung beispielsweise mit Geschäften im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen eine wünschenswerte, den Ort attraktivierende Nutzung dar. Daher wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die zentrale Lage im Ort rechtfertigt auch eine höhere bauliche Dichte, als es bei Gebieten in Randlage der Fall wäre.

Vergnügungsstätten bergen die Gefahr des Abgleitens eines Gebietes (Trading down) sowie einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb diese hier ausgeschlossen sind. Gartenbaubetriebe weisen für die Lage im Siedlungskörper einen zu hohen Flächenverbrauch auf, Tankstellen ziehen viele Ein- und Ausfahrtsvorgänge nach sich und erzeugen im Verhältnis zur Geschäftsgröße sehr viel Verkehr. Daher sind diese Nutzungen im Mischgebiet unzulässig.

3.1.3. Dörfliches Wohngebiet **MDW**

Das Areal befindet sich zwischen Schallbacher Straße und dem Sondergebiet sowie westlich der Bahnlinie. Die historisch gewachsene städtebauliche Struktur liegt jenseits des Haupt-Siedlungskörpers sowie angrenzend an ein Gewerbegebiet. Das städtebauliche Ziel in diesem Gebiet ist, den Bestand zu wahren und die Möglichkeit zu einer verträglichen Erweiterung zu gewährleisten. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur nur geringfügig erweitert werden. Da in der unmittelbaren Umgebung der Außenbereich anschließt und eine Zersiedelung des prägnanten Siedlungskörpers der Gemeinde Rümplingen vermieden werden soll. Die nachrichtlich übernommene Anschlaglinie des hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) verdeutlicht, dass eine größere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes ohne Maßnahmen zur Reduzierung der Überflutungsgefahr nicht zulässig wäre. Der verdolte Moosgraben ist in diesem Bereich für die Überschwemmungen im Falle eines

HQ₁₀₀ verantwortlich. Eine Aufweitung der Verdolung steht jedoch in keinem Verhältnis zu den wenigen Baufenstern, welche entlang der Schallbacher Straße verwirklicht werden können.

3.1.4. Allgemeines Wohngebiet **WA**

Das Flurstück Nr. 37/6 an der Gebrüder-Lange-Straße wird entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die auf dem Flurstück realisierten Reihenhäuser sind städtebaulich dem Ensemble entlang des Ziegelwegs zuzuordnen. Der Bebauungsplan „Untere Wittlinger Straße“ (Rechtskraft vom 15.09.1992) umfasste diese Gebäude ursprünglich und setzte bis zu seiner Überlagerung durch den Bebauungsplan „Ortsetter“ als Gebietstyp ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Die nun festgesetzte Art der baulichen Nutzung trägt diesem bereits umgesetzten städtebaulichen Entwicklungsziel Rechnung.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

3.2.1. Grundflächenzahl (**GRZ**) und Grundfläche (**GR**)

In den Gebieten **WA** und **MI** wird eine GRZ entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Gegenüberstellung von Bestand und Möglichkeiten der Nachverdichtung je überbaubarer Grundstücksfläche. Die GRZ bildet den möglichen Versiegelungsgrad für Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen, oder unterirdische Anlagen. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen, oder unterirdische Anlagen überschritten werden: im **WA** bis zu einer GRZ von 0,6 und im **MI** maximal 0,8.

Im **MDW** ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 nicht zulässig. Das Gebiet befindet sich außerhalb des Siedlungskörpers von Rümmingen und soll städtebaulich so gesteuert werden, dass dem Bestand die Möglichkeit zu einer verträglichen Erweiterung gegeben wird, ohne dass die vorhandene Siedlungsstruktur erweitert würde. Die Beschränkung soll einen zu hohen Versiegelungsgrad vermeiden, der die Bodenfunktion dauerhaft einschränkt und zu einer kleinklimatischen Problemzone werden kann. Zu versiegelten Flächen gehören ebenfalls Flächen, die wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Im **SO** „Reitanlage“ ist eine Grundfläche festgesetzt. Diese entspricht den, ihren entsprechenden Nutzungen zugeordneten, Baufenstern im Sondergebiet (insge-

samt 5.906,00 m²). Darüber hinaus kann diese Grundfläche durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO um insgesamt 9.000,00 m² überschritten werden. Dazu gehören beispielsweise die im SO „Reitanlage“ geplanten Flächen für Stellplätze, die Außenanlagen der Paddockställe, Futterhäuser, der Reitplatz sowie die notwendigen Durchwegungen, auch wenn diese wasserdurchlässig ausgeführt werden. Insgesamt entspricht dies einer möglicherweise zu versiegelnder Fläche von 14.906,00 m², was 76,4% der Fläche des gesamten Sondergebiets entspricht.

SO Reiterhof	19.516 m²	100,0 %
Baufenster	5.906 m ²	30,3 %
Flächen für Zufahrten und –wege, Nebenanlagen, Hofflächen	9.000 m ²	46,1 %
GESAMT	14.906 m²	76,4 %

Abbildung 8: Mögliche Flächenversiegelung der SO „Reitanlage“. (Eigene Darstellung)

3.2.2. Höhe und Höhenentwicklung baulicher Anlagen

Die Regelung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen basiert auf der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (OK RFB) als unterer Bezugspunkt. Die Höhenangabe erfolgt in Meter über Normalhöhennull (m NHN). Die genaue Höhendefinition in den Gebieten SO „Reitanlage“ und MDW erfolgt aufgrund der Überflutungsgefahr durch HQ₁₀₀. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, sollen die Gebäude entsprechen über dem Hochwasserspiegel errichtet werden. Im MI erfolgt die Festsetzung aufgrund der bewegten Topografie. So sollen sich neu geplante Gebäude in die Bestandsumgebung einfügen.

Der untere Bezugspunkt im WA wird über die Oberkante der bestehenden Gebrüder-Lange-Straße definiert. So soll dem Bestand gerecht werden, der entlang dieser Straße errichtet ist. Der untere Bezugspunkt ist dabei immer vom Eingang des Gebäudes aus zu messen.

Im **MI**, **MDW** und **WA** gibt die maximale Traufhöhe zusammen mit der in den örtlichen Bauvorschriften erlassenen Dachneigung eine Bandbreite vor, in welcher die Gesamtgebäudehöhen variieren können, um innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens eine unterschiedliche Struktur zu ermöglichen. Dies erhöht die Gestaltungsqualität und schafft den Bauherren Spielräume. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurden Firstrichtungen festgesetzt.

Im SO „Reitanlage“ sind Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Gebäude sollen sich in der Höhenentwicklung an das bestehende Gelände anpassen. Gleichzeitig müssen die Gebäudehöhen dem Tierwohl Genüge tun. Hierfür wurden die „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft berücksichtigt. Um die Hofsituation um die Reithalle im Mittelpunkt städtebaulich hervorzuheben, sind auch im SO „Reitanlage“ Firstrichtungen festgesetzt.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Bestandsgebieten MI, MDW und WA gilt die offene Bauweise, um eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, wie sie innerhalb der Ortslage üblich ist.

Im Gebiet SO erfordern die Betriebsstrukturen eine größere Gebäudelänge als 50 Meter, sodass hier eine abweichende Bauweise (a) erforderlich ist.

Wie bereits beschrieben wird die Stellung der baulichen Anlagen auch über die festgesetzte Firstrichtung definiert, um die typische dörfliche Gestaltqualität aufrecht zu erhalten.

Die an das MDW angrenzenden Flurstücke und Flurstücksteile sind nicht zur Überbauung vorgesehen. Neben der planerischen Absicht, eine Verfestigung der Gemengelage zwischen Außenbereich, Gewerbegebiet und Sportanlagen auszuschließen (siehe Abschnitt 3.1.5), sind besagte Flurstücke im Falle eines HQ₁₀₀ größtenteils überflutet. Sie sollen als Grün- und Gartenland erhalten bleiben.

3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Das Sondergebiet befindet sich im Übergang zum Außenbereich. Um eine Ansammlung von Nebenanlagen zu vermeiden und den Übergang zwischen Innen- und Außenbereich verträglich zu gestalten, sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO - sofern es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zugeordneten Flächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in der Planung bereits vorgesehen, zusätzliche Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger außerhalb der festgesetzten Flächen sowie der vorgesehenen Bereiche sind gestalterisch unerwünscht.

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet existieren bereits diverse Nebenanlagen, die im Rahmen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen. Eine Regulierung derselben wäre städtebaulich nicht zielführend und würde hier eine

Überregulierung darstellen. Stellplätze, Garagen und Carports sind ebenfalls im gesamten MI und WA zulässig.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Spiel- und Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unbegrenzt zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese auf maximal 80 m² beschränkt. Hierdurch soll eine übermäßige Ansammlung von Nebenanlagen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Zulässige Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können in allen Gebieten mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

3.5. Versorgungsflächen und Flächen für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Im Plangebiet besteht eine Trafostation, die auch weiterhin erforderlich ist. Daneben verläuft parallel zur Bahnlinie eine Hochspannungsleitung, für die ein Schutzstreifen von 10 Metern beidseits der Leitungssachse erforderlich ist. Eine Bebauung ist in diesem Bereich grundsätzlich zulässig, allerdings sind zwischen Gebäudeoberkante und Leitung Abstände einzuhalten, die im Einzelfall mit dem Leitungsträger (ED-Netze) abzustimmen sind. Bei Bauarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

3.6. Verkehrsflächen, Parkplätze und Sichtdreiecke

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Verkehrswege. Der bestehende „Bahnweg“ ist zwar heute im Geltungsbereich Geh- und Radweg mit Zusatz „landwirtschaftliche Fahrzeuge frei“ festgesetzt, durch den Wegfall des landwirtschaftlichen Verkehrs kann der zu erwartende Verkehr der neuen Bebauung verkräftet werden, ohne dass eine Verschlechterung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten wäre (siehe hierzu auch Abschnitt 6 der Begründung).

Festgesetzt werden die Gehwegflächen entlang der Schallbacher- und Wittlinger Straße. Ziel ist es, die Gehwege, vor allem entlang der Wittlinger Straße, gesamthaft auf 1,50 m zu verbreitern, um einen barrierefreien Ausbau zu gewährleisten und dem Konzept der Gemeinde für sichere Schulwege gerecht zu werden. Die Gemeinde hat sich vorgenommen, die angrenzenden Streifen privater Grundstücke, die dafür notwendig sind zu erwerben und den Ausbau umzusetzen.

Der Bahnweg wird zur Sicherung der Erschließung der hinterliegenden Flurstücke um einen Abschnitt verlängert, der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Erschließung“ festgesetzt ist.

Der Mattentalweg wird bis zum Parkplatz auf brutto 5,50 Meter Breite ausgebaut, um ein unproblematisches Passieren von PKW und Landwirtschaftsfahrzeugen im Gegenverkehr zu gewährleisten. Der Fokus liegt dabei nicht auf einer durchgehenden Asphaltierung, sondern durch ein Bankett die Möglichkeit zum Ausweichen für Gegenverkehr zu schaffen. Nördlich der geplanten öffentlichen Stellplätze wird der Mattentalweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Eine Durchfahrt soll nur für Anlieger und Besucher des Reiterhofs erlaubt bleiben.

Im Bereich des Reiterhofes soll die Verkehrsfläche nicht ausgebaut werden, um Besucher nicht zur Zufahrt zu animieren. Da die Erschließung des Reiterhofes ausschließlich von Süden stattfinden soll, sodass keine „Schleichwegverbindung“ über den Bachweg nach Norden entsteht. Falls nötig sind hier durch die Straßenverkehrsbehörde zusammen mit der Gemeinde weitere Maßnahmen erforderlich, um die Sperrung sicherzustellen (siehe dazu auch Abschnitt 6 der Begründung). Die festgesetzten Parkplätze dienen im Norden dem Reiterhof, im Süden den angrenzenden Sport- und Reitplätzen.

In Abstimmung mit den Eigentümer*innen wird zwischen Bahnlinie und Schallbacher Straße, auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 2780 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätspunkt“ festgesetzt. Die Gemeinde Rümtingen möchte sich hier die Möglichkeit offenhalten, einen Mobilitätspunkt einzurichten. Mobilitätspunkte sind ein Teil des geförderten Projektes „Netzwerk für nachhaltige Mobilität im Kandertal und am Oberrhein“.

Die Fläche liegt unweit des neu entwickelten Ortszentrums am ehemaligen Möschlin-Areal. Hier soll im Zuge der bereits geplanten städtebaulichen Entwicklung die Straßen- und Platzsituation zugunsten des Fußverkehrs aufgewertet werden. Auch mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im gegenüberliegenden Gewerbegebiet wird der Standort als Mobilitätspunkt nochmal an Attraktivität gewinnen.

Im Dorfzentrum fahren Busse in Richtung Oberes Kandertal, Lörrach, Weil am Rhein, Basel (CH) und Schallbach. An dieser Stelle kreuzen sich die Radwege „Chanderli-Radweg“, „Kleiner und Großer Dreiland-Radweg“ und „Südschwarz-

wald-Radweg“, die vom Landkreis Lörrach als überörtliche touristische sowie Alltagsrouten ausgewiesen sind. Der Mobilitätspunkt soll mit einer Haltestelle in Richtung Schallbach, Fahrradstellplätzen sowie Stellplätzen für Carsharing ausgestattet werden.

So sollen Ein- und Umsteigemöglichkeiten vom Fahrrad zu Carsharing und dem vorhandenen ÖPNV geschaffen werden und eine attraktive Alternative zum Fahren mit dem eigenen Auto angeboten werden.

Die Gemeinde hat zwei alternative Grundstücke – eines entlang der Wittlinger Straße und eines entlang der Binzener Straße – geprüft. Das Grundstück entlang der Wittlinger Straße ist in öffentlicher Hand, aber nicht an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es soll anderen öffentlichen Nutzungen, wie Spielplatz, vorbehalten bleiben. Das Grundstück an der Binzener Straße ist in Privatbesitz und an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Topographisch ist es weniger gut geeignet, um es zu einer (barrierefreien) Verkehrsfläche auszubauen, da es am Hang liegt. Das ausgewählte Grundstück ist im Privateigentum, an den öffentlichen Nahverkehr durch eine geplante Bushaltestelle angeschlossen und eben. Es liegt gleichweit vom Ortszentrum entfernt, wie die alternativen Grundstücke. Nach Gesprächen mit den Eigentümer*innen scheint eine Realisierung des Mobilitätspunkts hier möglich.

3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Gebiet MI ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des hinter dem Flurstück Nr. 45 liegenden Flurstücks Nr. 45/1 erforderlich, um dessen Erschließung sicherzustellen. Auch bei einer eventuellen Teilung des Flurstücks Nr. 52 soll eine Verbindung zwischen Hauptgebäude und Bahnweg bestehen bleiben, wofür ein Wegerecht eingetragen ist.

Westlich der Bahnlinie verläuft der Verbandssammler des Abwasserverbands Unteres Kandertal. Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich (3 Meter ab Leitungsachse) ist von Bebauung freizuhalten und wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers versehen.

Von der Bahnlinie, über die Fläche für die Landwirtschaft und das SO „Reitanlage“ bis zum Mattentalweg verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Rümmingen. Hier wird derzeit geprüft, wo eine Ringleitung zur Sicherung der Frisch- und Löschwasserversorgung des westlichen Siedlungsgebiets der Gemeinde Rümmingen verlegt werden kann. Diese Fläche soll als Option vorbehalten werden.

3.8. Flächen für die Landwirtschaft sowie private Grünflächen

Die Flächen zwischen Sondergebiet, Mattentalweg und Schallbacher Straße werden entsprechend des Bestands als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Bereich zwischen Sondergebiet und Bahntrasse dienen diese auch als Puffer zwischen Bahnlinie und Hofanlage.

Entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung werden die zu den Grundstücken im dörflichen Wohngebiet gehörenden Gartenflächen als private Grünflächen festgesetzt. Auch hier dient ein acht Meter breiter Streifen private Grünfläche als Puffer zwischen Bahnlinie und möglicher Bebauung.

3.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhalt von Bepflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe bzw. als Minimierungsmaßnahmen werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus den Analysen und Berechnungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichts und werden dort detailliert erläutert.

Dachbegrünung

Im SO „Reitanlage“ sind die Dächer der Bergehalle 1 und 2 sowie des Paddockstalls 2 komplett und das Dach des Paddockstalls 3/ Wohngebäude Pfleger*Innen zur Hälfte zu begrünen. Auch alle Dächer von Nebenanlagen, die als Flachdach (unter 10° Dachneigung) ausgeführt sind, sind zu begrünen. Dies dient einem Ausgleich der versiegelten Flächen und der verloren gegangenen Retentionsfläche. Die Substratdicke für die Dachbegrünung muss dabei mindestens 10,00 cm betragen oder in der Funktion (Anpflanzung und Retention von Oberflächenwasser) gleichwertig ausgeführt werden.

Erhalt von Bäumen

Vier bestehende Bäume, die sich außerhalb von Baufenstern und außerhalb von Flächen mit Leitungsrechten befinden, sind zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzgebot von Bäumen

Im Sondergebiet sind auf diversen Flächen, insbes. zwischen Bahnlinie und Sondergebiet und entlang des Mattentalwegs zusätzliche hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen (siehe beigefügte Pflanzenliste). Die Maßnahmen sollen eine Mindestbegrünung im Plangebiet sicherstellen.

Zur besseren Einfügung ins Landschaftsbild und zur optischen Abschirmung der Anlage ist der Bereich zwischen Reitanlage und Bahn darüber hinaus durch mehrere Sträucher zu begrünen.

Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden

Die gesetzlichen Rodungs- und Abbruchfristen für Bäume und Gebäude (in Kombination mit dem Fledermausschutz von Anfang Dezember bis Ende Februar) sind einzuhalten. Zusätzlich müssen die Bäume und Gebäude vor Rodung bzw. Abbruch erneut auf Fledermäuse untersucht und freigegeben werden.

3.10. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Sondergebiet wurde die Fläche für die Dunglege festgesetzt. Diese ist auf Höhe der festgesetzten Traufhöhe mit einem Flachdach zu versehen. Die Größe der Dunglege ist ausreichend für das Mistdurchsetzte Stroh von ca. 45-50 im Stall stehenden Tieren. Um den restlichen Pferdemist zu lagern, wird der Vorhabenträger eine weitere Dunglege auf dem Flurstück Nr. 3103 errichten. Dieses befindet sich außerhalb des festgesetzten HQ 100 sowie außerhalb der Wasserschutzzone. Sollte kein ausreichendes Lager für den anfallenden Pferdemist errichtet werden können, sind alternative Lösungen anzustreben, wie zum Beispiel das Abfahren des Mistes.

Dunglegen sind per Definition wasserdicht auszuführen und gegen Versickerung zu schützen. Hierfür ist entsprechender Beton zu verwenden. Dunglegen dürfen keine Verbindung zu Abwasseranlagen aufweisen und dürfen nicht über einen Aus- oder Überlauf verfügen. Entsprechend ist die Dunglege mit einem inneren Gefälle auszuführen, sodass Sickerwasser in der Wanne verbleibt.

Um einen möglichen Anstieg von Lärmimmissionen zu vermeiden, sind die Paddocks an den dazugehörigen Ställen mit geräuschkämpfenden Bodenbelägen auszustatten. Hierzu gehören beispielsweise Gummimatten.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet werden für die einzelnen Gebietstypen der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen differenzierte Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen, dass sich diese in das Orts- und Landschaftsbild bestmöglich einfügen.

4.1. Dächer und Dachaufbauten

Im Gebiet SO sind Dachaufbauten unzulässig, da Gauben die Dachflächen sehr unruhig erscheinen ließen, was das Landschaftsbild negativ beeinflussen würde. Lichtkuppeln am First sind zulässig, sollen aber 1,5 Meter Abstand zum Ortgang einhalten.

Im Gebiet MI, MDW und WA sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zu Haustrennwand und Giebelwand muss mindestens 1,5 Meter, zum First mindestens 1 Meter betragen.

Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind im folgenden Abschnitt separate Regelungen getroffen.

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Flach geneigte Dächer sind mit Ausnahme der Reithalle, Longierhalle, der Führanlage sowie des Wohnhauses extensiv zu begrünen. Dies dient neben der besseren Einbindung in die Landschaft der Zwischenpufferung von Niederschlagswasser.

Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können mit Flachdach ausgeführt werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

4.2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Eine Aufständering mit einer Gesamthöhe von maximal 0,3 Meter über der Dachfläche ist zulässig, solange die Anlagen dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Dies vermeidet eine übermäßige Bauhöhe der Anlagen, sodass das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Die Anlagen müssen von den Dachkanten

(inklusive der Traufe) einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten, damit das Dach als eigenständiges Bauteil erkennbar bleibt. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung auf bis zu 0,75m zulässig. Solarthermie-Anlagen können bei dieser Aufständigung ebenfalls wirtschaftlich betrieben werden, wenn die Elemente quer anstatt hochkant montiert werden.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da diese Anlagen Vibrationen auslösen können, die dem Schutzanspruch des Gebietes und der angrenzenden Gebiete zuwiderlaufen. Weiterhin werden diese Anlagen im Kontext des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes als unverträglich bewertet.

4.3. Gestaltung der Gebäude

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

4.4. Werbeanlagen

Überdimensionierte oder an ungünstigen Stellen angebrachte Werbeanlagen sind nicht nur ortsgestalterisch ungewollt, sie können auch das Wohnen stören oder negativ auf den Verkehr wirken; insbesondere zur Kandertal-Bahn hin hat jegliche Blendwirkung zu unterbleiben.

Daher wurden für diesen Bebauungsplan entsprechende Regelungen hinsichtlich der Anordnung, Größe und Art von Werbeanlagen vorgesehen.

4.5. Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Teile des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierbei wird die Nutzung heimischer Pflanzenarten empfohlen.

Abgrabungen entlang der Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen unzulässig, um ein Freilegen der Untergeschosse und ein Eindringen von Oberflächenwasser zu vermeiden; hierdurch würde auch eine Bepflanzung der Grundstücke erschwert werden.

Tiefgaragen müssen eine Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern aufweisen.

4.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 Meter Höhe zulässig (Ausnahme im Bereich des Sichtdreiecks am Bahnübergang Schallbacher Straße). Einfriedungen für die Pferdehaltung dürfen bis zu 1,80 Meter hoch sein.

Aus gestalterischen Gründen sind nur licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, auch die Hinterpflanzung von Zäunen dient der Schaffung einer ansehnlichen Straßenansicht. Einfriedungen für die Pferdehaltung müssen nicht hinterpflanzt werden. Einfriedungen aus und Mauern führen häufig zu einem unansehnlichen Straßenbild und sind daher unzulässig. Als Ausnahme sind mit Kunststoff-ummantelte Drahtgeflechte mit Hinterpflanzung zulässig.

5. UMWELTBELANGE

5.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Vorgriff auf das Planverfahren wurde das Gebiet mehrmals begangen, um die örtliche Flora und Fauna zu erfassen und zu bewerten. Durch den Bebauungsplan werden unterschiedlich intensive Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter ermöglicht. Diese wurden mit den erhobenen Daten analysiert, um eine Bewertung der Eingriffe sowie Möglichkeiten zur Minimierung bzw. zur Kompensation zu ermitteln.

Im Sondergebiet kommt es unter anderem zur Versiegelung von Boden, Wegfall von Nistplätzen sowie Eingriffen ins Landschaftsbild. Auch in den anderen Gebieten (WA, MDW, MI) erhöht sich die maximal zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum Ist-Zustand. Die im Umweltbericht erläuterten Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen.

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Plangebiets, teilweise extern über eine kombinierte Maßnahme an der Kander: Hier ist die Gestaltung eines natürlichen Lebensraumes für Amphibien, Reptilien und Insekten innerhalb eines saisonal überschwemmten Retentionsbeckens für Hochwasserereignisse vorgesehen.

Durch die Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Die Eingriffe für das Schutzgut Boden können nicht schutzgutspezifisch ausgeglichen werden. Die Kompensation erfolgt über den Kompensationsüberschuss bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere.

Durch die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auch das Eintreten von Verbotstatbeständen im Bereich des Artenschutzes vermieden.

Die einzelnen Maßnahmen werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem Umweltbericht detailliert dargestellt und erläutert. Diese stellen einen eigenständigen Teil der Begründung dar.

Aufgrund der Lage von Teilen des Sondergebiets im Wasserschutzgebiet (Zone III) sind beim Bau und Betrieb der Anlage die Regelungen der Rechtsverordnung zu beachten.

5.2. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes

Da nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, ist eine externe Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung vorgesehen: die Gestaltung eines natürlichen Lebensraumes für Amphibien, Reptilien und Insekten an der Kander innerhalb einer im Hochwasserfall überschwemmten Retentionsmulde. Diese ist auf den westlich angrenzenden Teilbereichen der Flst.- Nr. 2869, 2870 und 2871, Gemarkung Rümmingen vorgesehen und umfasst eine Grundfläche von 0,15 ha sowie ein Retentionsvolumen von rund 1.500 m³. Die Maßnahme wird gleichzeitig als Regenwasserrückhaltebecken in Zusammenhang mit der Umleitung des Oberflächenwassers um das SO „Reitanlage“ genutzt. So wird eine Feuchthalten des Biotops zusätzlich sichergestellt. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Umweltbericht, Maßnahmenblatt 2 auszuführen und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

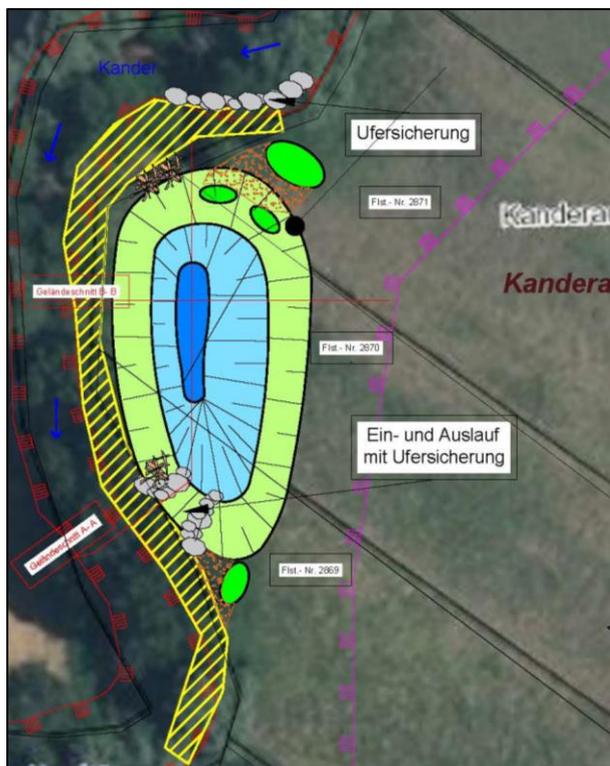


Abbildung 9: Externe Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff durch den Bebauungsplan „Mattental“. (Umweltplanungsbüro Kunz Gala-Plan) Siehe auch: Teile der Begründung, Umweltbericht, Maßnahmenplan 2.

6. VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft die Strecke der Kandertalbahn. Diese verkehrt bislang im Museumsbetrieb teilweise mit dampflokbetriebenen Zügen. Die Züge müssen am Bahnübergang Pfeifsignale abgeben. Bislang verkehrt die Bahn nur in den Sommermonaten. Selbst bei einem ganzjährigen Betrieb ist der Umfang an Fahrten nicht ausreichend, als das mit erheblichen Belästigungen für die geplanten Baugebiete gerechnet werden kann. Entlang der Strecke der Kandertalbahn verläuft eine überörtliche Alltagsroute des Radwegenetzes des Landkreises, die die Orte im Kandertal miteinander verbindet. Im Bereich des Reiterhofs existiert heute ein privater Bahnübergang, um die bestehenden Betriebsorte östlich und westlich der Bahnlinie miteinander zu verbinden.

Die Verkehrsbeziehungen werden mit diesem Bebauungsplan teilweise neu geordnet, wodurch sich die Verkehre besser verteilen und somit weniger Belastungen für Angrenzer entstehen. Durch die Umsiedlung des Reiterhofs entfallen zahlreiche Besuchs- und Andienungsfahrten in der Ortslage. Die vorgesehene Wohnbebauung erzeugt zwar neuen Ziel- und Quellverkehr, bleibt bei Menge und Fahrzeugabmessungen aber deutlich hinter dem Bestand zurück. Durch die Verlagerung des Reiterhofs und die dazugehörige neue Erschließungsplanung werden Alternativen in der Erreichbarkeit geschaffen. So wird die Möglichkeit unterstützt, den privat vereinbarten Bahnübergang zu schließen. Somit kann die Sicherheit der Bahnstrecke verbessert werden.

Der neue Reiterhof wird ausschließlich von Süden über den Mattentalweg erschlossen, an den unmittelbar keine Wohnbebauung grenzt. Somit reduziert sich der Kreis der potenziell Betroffenen deutlich. Der Mattentalweg wird bis zum Parkplatz der Reitanlage auf 5,50 Meter aufgeweitet, um Begegnungsverkehr einfacher abwickeln zu können. Die im Süden zusätzlich vorgesehenen Parkplätze dienen einer Entlastung der Situation des Sport- und Reitplatzes, der bei Veranstaltungen viele Besucher anzieht, die heute nur sehr wenige Parkplätze vorfinden. Um die Schaffung eines Schleichweges zu vermeiden, ist der nördliche Teil des Mattentalwegs als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Auf Grundlage einer verkehrsrechtlichen Anordnung soll dieser Abschnitt nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden dürfen. Die Gemeinde plant in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einen beweglichen Poller an der Abzweigung Bachweg/Mattentalweg zu errichten, der lediglich für Rettungsfahrzeuge

passierbar bleibt. Dies ist zum Schutz vor Bränden und zur Vorbeugung der Gefahr für Leib und Leben zwingend erforderlich. Für Fuß und Radverkehr würde der Weg weiterhin passierbar bleiben.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die L134 als überörtliche Hauptstraße, die zu gewissen Tageszeiten eine wahrnehmbare Belastung erfährt. Da entlang der L134 kein zusätzliches Baurecht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geschaffen wird, erübrigt sich eine detaillierte Betrachtung der Verkehrsströme. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch den Umzug des Reiterhofes die Anzahl an Ein- und Ausfahrten von der L134 auf das Grundstück (das künftig überwiegend vom Bahnweg her erschlossen wird) reduziert wird.

In der Summe verbleibt eine deutliche Entzerrung der bestehenden Verhältnisse; das betrifft sowohl die Belastung durch Immissionen als auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Durch den geplanten Mobilitätspunkt sollen zusätzlich Anreize geschaffen werden, vom Individualverkehr auf Sharing-Angebote, Fahrrad und ÖPNV umzusteigen, um die Durchfahrtsstraße und den Ortskern weiter zu entlasten.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Mischgebiet ist bereits vollständig mit allen erforderlichen Medien versorgt. An das Sondergebiet reichen ebenfalls alle erforderlichen Medien heran. Es ist lediglich zu entscheiden, ob bestehende Leitungen im Osten die notwendige Tiefe bzw. Abmessungen aufweisen, um den neuen Betrieb anzuschließen.

Die Müllentsorgung für die neu geplante Reitanlage kann auf dem geplanten Parkplatz erfolgen. Hier ist der Wenderadius groß genug, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug den Mattentalweg hinauffahren und auf der Stellplatzfläche wenden kann (siehe Abbildung 10).

Die Entsorgung von Schmutzwasser des SO „Reitanlage“ erfolgt voraussichtlich über einen Anschluss an den vorhandenen Verbandssammler des Abwasserverbandes Unteres Kandertal, der zwischen SO „Reitanlage“ und Bahnlinie verlegt und mit einem Leitungsrecht versehen ist. Ein möglicher Anschluss wurde mit dem Vorstandsvorsitzenden bereits abgestimmt.

Die Ableitung von Oberflächenwasser soll vom SO „Reitanlage“ in zwei Stufen gedrosselt in die Kander erfolgen. So wird das anfallende Regenwasser aus dem Siedlungsgebiet um das SO „Reitanlage“ herumgeführt und zum einen in das in

dem Gebiet geplanten Retentionsbecken sowie in das als externe Ausgleichsmaßnahme dienende Feuchtbiotop eingeleitet, bevor es darüber in die Kander läuft. Die Erschließungsplanung hierfür erfolgt durch das Ingenieurbüro Rapp Re-gioplan in Lörrach.

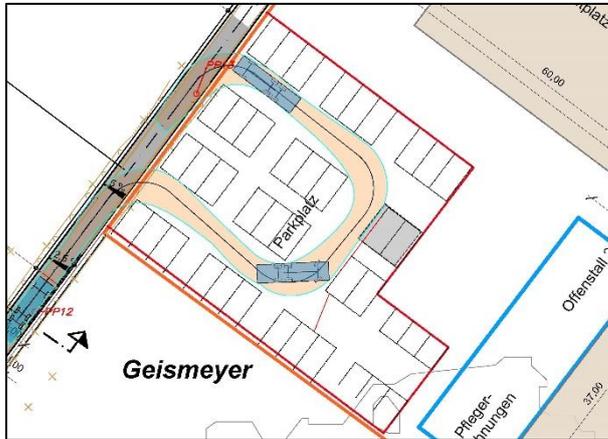


Abbildung 10: Mögliche Wendefläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug auf der im SO „Reitanlage“ festgesetzten Fläche für Stellplätze (Quelle: Rapp Re-gioplan GmbH)

8. FLÄCHENBILANZ

Art der Baulichen Nutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
Mischgebiet (MI)	6.831	11,0
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.283	2,1
Sondergebiet (SO)	19.516	31,5
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	3.803	6,1
Öffentliche Verkehrsflächen	1.753	2,8
– Straßen	1.289	
– Gehwege	464	
Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung	2.700	4,4
– Wirtschaftsweg	1.432	
– Parkplatz	633	
– Mobilitätspunkt	485	
– Bahnweg privat	150	
Bahn	3.014	4,9
Flächen für Ver- und Entsorgung	24	0,0
Flächen für die Landwirtschaft	18.610	30,1
Private Grünfläche	4.375	7,1
GESAMT	61.909	100,0

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN SOWIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

9.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

24.05.2017-30.06.2017

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit viele Stellungnahmen abgegeben. Diese konnten teilweise berücksichtigt werden. Ein Großteil der Stellungnahmen bezog sich auf folgende Themen:

- a) *Es würden negative Folgen für das Wasserschutzgebiet aufgrund der intensiven Pferdehaltung befürchtet.*

Abwägung:

Die Paddocks der Offenställe liegen mehr als 50 Meter vom Brunnengebäude entfernt.

Die Stallungen selbst führen zu keiner erhöhten Belastung gegenüber dem heutigen Stand, da die Flächen bereits heute zum Weiden von Pferden genutzt werden. Die Stallungen sowie die Misthalle werden mit betonierten Bodenplatten versehen, sodass kein Mistwasser in den Untergrund sickert. Freiflächen werden regelmäßig abgesammelt.

Nach damaligen Berechnungen des Landratsamts fallen für 85 Großpferde bei einer Lagerdauer von 6 Monaten 625 m³ Festmist an. Neu sind jedoch max. 79 Großpferde geplant.

Insgesamt wird das Vorhaben beim LRA nicht als kritisch für den Grundwasserschutz eingeschätzt. Weiterhin läuft beim LRA Lörrach unabhängig von der Bebauungsplanung ein Änderungsverfahren zum Neuzuschnitt mehrerer Wasserschutzgebiete, darunter auch das vom Bebauungsplan „Mattental“ betroffene. Nach bisheriger Kenntnis wird beim LRA davon ausgegangen, dass die bisherige Zone III im Vorhabenbereich verkleinert wird. Der Bebauungsplan hält aber die heutigen – größeren – Gebietsgrenzen des WSG ein.

- b) *Die Reitanlage könnte im Falle eines Hochwassers überschwemmt werden. Dies hätte durch in der Reitanlage vorhandenen Mist und Dung eine Verunreinigung der Kander zur Folge.*

Abwägung:

Die im Bebauungsplan dargestellte Anschlaglinie für das HQ₁₀₀ (statistisches hundertjähriges Hochwasser) wurde im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten durch das Regierungspräsidium Freiburg 2012/2013 erstellt und durch das Fachbüro Björnson für den Bebauungsplan geprüft.

Der geplante Reiterhof wird geringfügig auf Höhe des Mattentalweges angehoben, sodass er von einem HQ₁₀₀ nicht betroffen sein wird. Die Parkplätze werden hochwasserangepasst erstellt. Die im Gutachten festgestellte leichte Erhöhung des Einstaus spielt sich ausschließlich auf durch den Reiterhof genutzten Flächen ab. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme, die zusätzlichen Retentionsraum schafft, wurde in der Berechnung noch nicht berücksichtigt, sodass sich diese Maßnahme positiv auf das Kanderhochwasser auswirken sollte.

Die Maßgaben des Hochwasser-Risikomanagements des Landes werden berücksichtigt. Einen Schutz gegen jedes – noch so extreme – Hochwasser gibt es in der Realität nicht, daher zielt das Land Baden-Württemberg auf die Sicherung der HQ₁₀₀-Bereiche.

c) Das Plangebiet zerstöre ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Das Mattental stellt ein Naherholungsgebiet dar, welches im Bereich des Plangebiets eine deutliche Prägung als intensiv genutztes Areal zur Pferdehaltung aufweist. Die zahlreichen Koppeln, Weiden und dafür nötigen Zäune verdeutlichen dies.

Abwägung:

Der Ausbau des Mattentalwegs auf einer Länge von ca. 200 Metern auf eine Breite von 5,50 Metern (ein Meter breiter als heute) stellt keinesfalls eine „breite Verkehrsstraße“ dar, die auf den Sportplätzen spielende Kinder gefährden würde. Hier soll ausschließlich Zielverkehr zum Reiterhof geführt werden. Es soll sichergestellt werden, dass der Mattentalweg kein „Schleichweg“ für den überörtlichen Verkehr wird.

Die Planung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft/Naherholung dar – dennoch ist zu beachten, wie beengt die Nachbarschaft des Reiterhofs heute ist.

Die Zugänglichkeit des Mattentalweges für die Öffentlichkeit bleibt erhalten. Durch die komplette Verlagerung des Reitbetriebs nach Westen entfällt die bisherige Beeinträchtigung des Radweges entlang der Kandertalbahn durch Anlieferverkehr und Reiter.

d) Das Sportgelände würde an Attraktivität verlieren und der Zugang dorthin aufgrund des stärker genutzten Mattentalwegs gefährlich werden. Außerdem müsste ein hoher Ballfangzaun zum Mattentalweg hin gebaut werden.

Abwägung:

Im Bereich der Sportplätze erweckt die Straße aufgrund der heute vorhandenen ungegliederten Parkplätze einen deutlich breiteren Eindruck als die geplanten 5,50 Meter. Der zusätzliche Verkehr beschränkt sich auf Zielverkehr zum Reiterhof und wird sich – bei den nun festgesetzten max. 79 Tieren – in einem Rahmen bewegen, in dem keine größeren Gefahren für Kinder auf den Sportplätzen zu erwarten sind. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass die Hauptstraße und damit auch der Ortskern von Rümplingen von Verkehr entlastet wird, wenn der Reiterhof aus der Ortslage in das Mattental verlagert wird.

Inwieweit ein Ballfangzaun notwendig ist, bleibt zu prüfen; die anfallenden Kosten für den Zaun könnten ggfs. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden zwecks Kostenerstattung.

e) Die Reitanlage führe zu einer übermäßigen Geruchsbelastung.

Abwägung:

Zur Absicherung der Anwohner, dass es zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen durch Gerüche kommt, wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Lohmeyer der städtebauliche Entwurf überarbeitet und dazu eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

Dies legt dar, dass mit der reduzierten Anzahl von max. 79 Großpferden sowie der teilweise ausgelagerten Mistlege die relevanten Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Die Prognose ist dem Bebauungsplan beigelegt und wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

f) *Die geplante Reitanlage sei zu groß und störe das Landschaftsbild.*

Abwägung:

Um ein besseres Einfügen der Anlage in die Ortsrandlage Rümmingens zu ermöglichen, wurde sie hinsichtlich der unterzubringenden Anzahl Großpferde (von 100 auf 79) reduziert, sodass die Stallungen kleiner dimensioniert werden konnten. Die deutliche Reduktion der Gebäudehöhen trägt weiterhin zu einer besseren Einfügung bei. Die Gebäude hinter der Bahnlinie sollten nun aufgrund ihrer höheren Lage über die geplante Reitanlage hinwegsehen können.

9.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

24.05.2017-30.06.2017

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden größtenteils berücksichtigt. Die wesentlichen Stellungnahmen werden hier nochmals dokumentiert:

a) *Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz:*

Der Bebauungsplan Mattental Rümmingen entwickle sich nicht aus dem rechtswirksamen FNP der VWG Vorderes Kandertal. Die raumordnerische Stellungnahme erfolge im Rahmen des erforderlichen FNP-Verfahrens.

Es werde darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung (Bettenzahl, Anzahl und Flächenumfang der angedachten Betriebsleiterwohnungen) nach Abstimmung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen sei. Die textlichen Festsetzungen hierzu, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt worden seien, entsprächen nicht der bauplanungsrechtlich erforderlichen Konkretisierung.

Weiterhin liege das Plangebiet innerhalb eines HQ100-Überschwemmungsbereichs, eine Bebauung könne nur auf Grundlage eines wasserrechtlichen Ausnahmeverfahrens erfolgen.

Insgesamt bestünden Bedenken gegenüber dem Umfang der nun zur Ausweisung als Sonderbaufläche vorgesehenen Freiflächen.

Abwägung:

Die Größe der Reitanlage wird gegenüber dem ersten Entwurf reduziert, sodass die Größe des Sondergebiets ebenfalls reduziert werden konnte. Die ursprünglich

geplanten Ferienwohnungen entfallen, da entsprechende Einrichtungen innerhalb der Ortslage möglich sind und die Gemeinde die Bebauung im Außenbereich auf ein Minimum beschränken möchte.

Das Plangebiet liegt zwar teilweise im HQ₁₀₀ Gebiet. Das Gutachten von BCE verdeutlicht, dass die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt wurden. Ein entsprechender Antrag auf eine Ausnahme folgt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst, sodass der Bebauungsplan wieder im Einklang mit dem FNP steht.

b) Landratsamt Lörrach:

Das LRA weist auf die Einhaltung der Regelungen des Wasserschutzgebietes hin. Weiterhin wird auf die Notwendigkeit einer Anpassung der Planung und die Erstellung eines Geruchsgutachtens hingewiesen. Der Fachbereich Naturschutz regt in seiner Stellungnahme Ergänzungen in verschiedenen Teilen des Umweltberichts an.

Abwägung:

Die Hinweise werden berücksichtigt, die Planung sowie die zugehörigen Gutachten wurden angepasst.

c) Regionalverband Hochrhein – Bodensee:

In seiner Stellungnahme schließt sich der Regionalverband zunächst der Stellungnahme des Regierungspräsidiums an. Weiterhin wird auf die Problematik des Eingriffs in den Hochwasserbereich hingewiesen. Die Bedenken könnten aber zurückgestellt werden, wenn die zuständige Wasserwirtschaftsverwaltung des Landkreises der Planung zustimme.

Abwägung:

Die Anregungen des RP wurden übernommen. Der Eingriff in den HQ₁₀₀-Bereich wurde mit dem LRA abgestimmt.

d) ANUO – Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V.:

Die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange seien nachvollziehbar abgearbeitet worden. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft seien weitgehend sinnvoll. Sehr zu begrüßen sei, dass bei der externen Ausgleichsmaßnahme bereits Art und Zyklus des Unterhalts definiert wurde.

Darüber hinaus werden insbesondere Anregungen zum Umgang mit Mist, Grundwasserschutz und insektenfreundliche Beleuchtung gemacht.

Abwägung:

Die Anregungen wurden größtenteils übernommen. Es wurden auch Festsetzungen zum Thema Beleuchtung aufgenommen.

9.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

13.08.2018 – 21.09.2018

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese konnten teilweise berücksichtigt werden. Ein Großteil der Stellungnahmen bezog sich auf folgende Themen:

- a) *Das Mischgebiet solle als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden bzw. Pferdehaltung solle im Mischgebiet ausgeschlossen werden.*

Abwägung:

Im Bebauungsplan „Mattental“ soll das Gebiet – den Maßgaben eines belebten Dorfes entsprechend – als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies betrifft in der Regel die Erdgeschosszonen, in denen eine gemischte Nutzung erwünscht ist, um keine monostrukturiertes Wohndorf zu schaffen, sondern einen belebten Ort mit Treffpunkten und Gewerbe. Dies kann durchaus auch eine Gastwirtschaft, ein Einzelhandelsbetrieb oder eine Pension umfassen.

Hierbei sind grundsätzlich die bestehenden Regelungen zu Lärm, Geruch und alle übrigen Vorschriften einzuhalten. Diese sind in einem Mischgebiet bspw. im Bereich der Geruchsregelungen strenger als in einem Dorfgebiet.

Ein neuer Reiterhof könnte die geltenden Geruchsemissions-Grenzwerte in einem derart dichten Gebiet kaum einhalten. Dieser wäre damit nicht gebietsverträglich und somit unzulässig.

- b) *Der Schutz des Grundwassers werde nicht ausreichend gesichert.*

Abwägung:

Es wurden keine festen Vorgaben gemacht, weil diese technischen Regelwerke jederzeit geändert werden können. Es sollen daher nicht die nur heute gültigen Standards angewandt werden sondern die, welche zum Bau der Reitanlage den best-möglichen Schutz des Trinkwassers bieten.

c) *Die Lage eines Gebäudes im Hochwasser-Bereich wird kritisiert.*

Abwägung:

Die Anordnung der südlichen Gebäude wird so verändert, dass diese nicht mehr in das Hochwassergebiet hineinragen.

d) *Es werde zu Schleichverkehr entlang des Mattentalweges kommen.*

Abwägung:

Die Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese werden von der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt zusammen mit der Gemeinde angeordnet.

e) *Das Geruchsgutachten sei nicht plausibel.*

Abwägung:

Das Gutachten wurde dem Landratsamt Lörrach zur Verfügung gestellt, das die Berechnungen durch den Stallklimadienst beim Regierungspräsidium Freiburg prüfen lässt. Von beiden Seiten wurden im Verfahren keine Bedenken bezüglich des Gutachtens vorgebracht.

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

13.08.2018 – 21.09.2018

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden großenteils berücksichtigt. Die wesentlichen Stellungnahmen werden hier nochmals dokumentiert:

a) *Landratsamt Lörrach:*

Das LRA weist darauf hin, dass der bislang unbepflanzte Bereich an der Schallbacher Straße u.U. zum Innenbereich werden könne.

Abwägung:

Um den Planungswillen der Gemeinde deutlich zu machen, wird das Gebiet entlang der Schallbacher Straße als Dorfgebiet festgesetzt. Im Gebiet wurden lediglich erweiterte Bestandsbaufenster festgesetzt, da eine weitere Bebauung des Gebiets städtebauliche Spannungen zwischen Wohnen und den angrenzenden Sportanlagen sowie dem Gewerbegebiet mit sich bringen würde.

b) Landratsamt Lörrach:

Der Umwelt-/Artenschutzbericht ist teilweise zu überarbeiten.

Abwägung:

Der Bericht wurde der veränderten Planung angepasst.

c) Landratsamt Lörrach:

Die Pflegerwohnungen liegen im Überschwemmungsgebiet und sind daher nicht genehmigungsfähig. Wir empfehlen, die Planung so zu überarbeiten, dass sie außerhalb der Fläche des Überschwemmungsgebietes errichtet werden können.

Abwägung:

Die Planung wurde angepasst.

9.5. Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

06.03 2019 – 08.04.2019

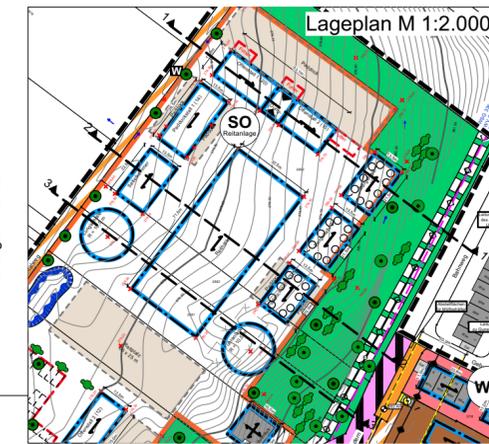
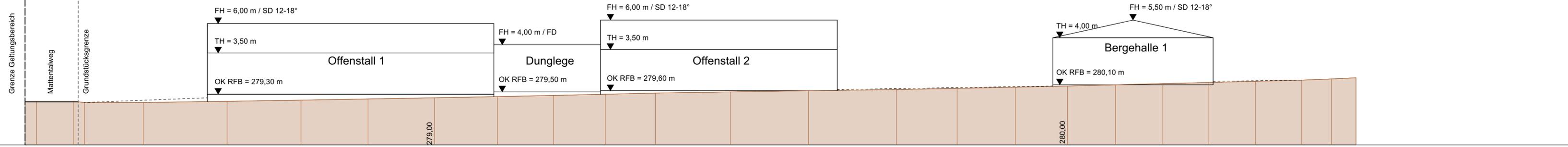
Entspricht der Abwägungstabelle mit Stand vom 31.10.2023.

9.6. Erneute formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

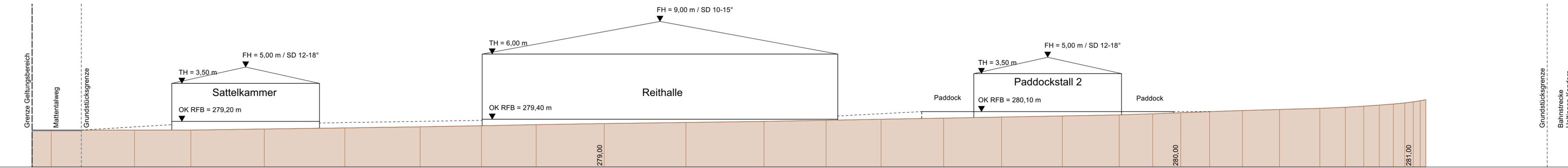
06.03 2019 – 08.04.2019

Entspricht der Abwägungstabelle mit Stand vom 31.10.2023.

Schnitt 1 - 1
275,00 m ü.NN



Schnitt 2 - 2
275,00 m ü.NN



Schnitt 3 - 3
275,00 m ü.NN

