

Vorlage Nr. 37/2023

zur 11. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am 04. Dezember 2023

TOP 1

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“

- Beratung, Abwägung, Beschluss über die im Rahmen der 2. Offenlage (2019) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
- Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i. V. m. § 4 a (3) BauGB

Anlagen

- Anlage 01 Übersichtstabelle Stellungnahmen Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen, Stand 10.11.2023
- Anlage 02 Übersichtstabelle Stellungnahmen Behörden, Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen, Stand 10.11.2023
- Anlage 03 Abgrenzungslageplan Maßstab 1:1.000 vom 09.10.2023
- Anlage 04 Satzungsentwurf, Stand 10.11.2023
- Anlage 05 Zeichnerischer Teil Entwurf Maßstab 1:500, Stand 10.11.2023
- Anlage 06 Textliche Festsetzungen Entwurf, Stand 10.11.2023
- Anlage 07 Örtliche Bauvorschriften Entwurf, Stand 10.11.2023
- Anlage 08 Begründung Entwurf, Stand 10.11.2023
- Anlage 08.1 Begründung Anlage 1 Entwurf Gestaltungsplan, Stand 31.10.2023
- Anlage 08.2 Begründung Anlage 2 Entwurf Schnitte, Stand 02.10.2023
- Anlage 09 Artenschutzrechtliche Prüfung - Endbericht, Stand 10.11.2023
- Anlage 10 Umweltbericht Entwurf zur Offenlage, Stand 10.11.2023
- Anlage 10.1 Umweltbericht Anlage 1 Maßnahmenblatt 1, Stand 10.11.2023
- Anlage 10.2 Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt 2, Stand 31.10.2023
- Anlage 10.3 Umweltbericht Anlage 3 Bestandsplan Biotoptypen, Stand 10.11.2023
- Anlage 10.4 Umweltbericht Anlage 4 früherer B`Plan Ortsetter, Stand 10.11.2023
- Anlage 11 Geruchsemmissionsprognose Büro Lohmeyer, Stand 17.10.2023
- Anlage 12 Geotechnischer Bericht Büro Ing.gruppe Geotechnik, Stand 16.08.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die während der zweiten formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Anlagen 01 und 02 der Vorlage 37/2023 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der erneuten formellen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß der Abwägungsvorschläge der Anlagen 01

und 02 der Vorlage 37/2023 untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird gemäß Abwägungsvorschlag beschlossen.

3. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ in der Fassung vom 10.11.2023 gemäß der Anlagen 03 bis 12 wird gebilligt.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ entsprechend der Anlagen 03 bis 12 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut für mindestens 30 Tage zu veröffentlichen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut formell zu beteiligen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Begründung:

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 Reitbetrieb. Die Verlagerung des Reitbetriebs 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.

Bericht zur erneuten formellen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03. März 2019 bis 08. April 2019

Während der erneuten Veröffentlichung der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Mattental“ mit Stand vom 05.02.2019 sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen.

Zusammengefasst wurden in den Stellungnehmenden folgende Themen angesprochen:

- Unklarheit über die Terminierung der erneuten Offenlage

- Klarheit des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wird bemängelt
- Lage im Außenbereich/Wirkung eines Bebauungsplans sind unklar
- Geräusche durch Pferdehufe
- Abstände zwischen Reitanlage, Pferdekoppeln und Wohnbebauung
- Höhenlage der Reithalle
- Höhenlagen/Traufhöhen/Firsthöhen der weiteren im Sondergebiet „Reitanlage“ geplanten Gebäude
- Festgesetzte/durch den Vorhabenträger zu erbringende Dachbegrünung
- Mögliche Versiegelung im Sondergebiet „Reitanlage“
- Naturschutz und Umweltbericht
- Durchführung der Kompensationsmaßnahmen
- Unklarheit über die Anzahl anzupflanzender Sträucher und Bäume
- Verdrängung von Hochwasser/HQ₁₀₀
- Unklarheit, ob es sich bei der Reitanlage um einen gewerblichen Betrieb handelt
- Nutzung des Mattentals als Schleichweg/Verkehrsführung/privater Bahnübergang
- Übernahme der Beaufsichtigung von Kindern in der Freizeit

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.11.2023 berücksichtigt einen Teil der Stellungnahmen. Die Abwägungsvorschläge zu den berücksichtigten, teilweise- oder unberücksichtigten Stellungnahmen finden sich in der Anlage 01 zu dieser Vorlage 37/2023.

Bericht zur erneuten formellen Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 06. März 2019 bis 08. April 2019

Während der erneuten formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf „Mattental“ mit Stand vom 05.02.2019 sind insgesamt sechs Stellungnahmen eingegangen.

Landratsamt Lörrach, koordinierte Stellungnahme:

- Anschluss an den Verbandssammler
- Anmerkung zur geplanten Verkleinerung der Wasserschutzzone III, die durch das geplante Sondergebiet „Reitanlage“ geschnitten wird
- Anmerkung zu Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme
- Entwicklungsgebot Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr:

- Keine Bedenken

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

- Bitte um Aufnahme des Hinweises zur Geotechnik

Zweckverband Kandertalbahn:

- Nachrichtliche Übernahme der Bahngrundstücke in den Bebauungsplan
- Nutzung des Mattentalwegs als sogenannten „Schleichweg“/Verkehrsführung
- Beteiligung des Eisenbahnbundesamts
- Baurechtliche Zulässigkeit der Vorhaben im Bebauungsplangebiet

Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee:

- Begrüßt das Vorhaben

bnNetze GmbH:

- Keine Bedenken/Anregungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.11.2023 berücksichtigt einen Teil der Stellungnahmen. Die Abwägungsvorschläge zu den berücksichtigten, teilweise- oder unberücksichtigten Stellungnahmen finden sich in den Anlage 02 zu dieser Vorlage 37/2023.

Überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ in der Fassung vom 10.11.2023

Die überarbeitete Planung und die Änderungen sowie die Erschließungsplanung werden in der Sitzung durch die Fachplanungsbüros Stadtbau Lörrach und Rapp Regioplan Lörrach erläutert.

Weiteres Vorgehen

Da der Bebauungsplanentwurf wurde zwischen 2019 und 2023 stark überarbeitet, sodass die Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf die Grundzüge der Planung berühren. Daher wird der Bebauungsplan erneut für die Dauer von mindestens 30 Tagen (im Internet) veröffentlicht, sodass er von allen interessierten Personen sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingesehen werden kann und Stellungnahmen eingereicht werden können.

Gez.
Daniela Meier
Bürgermeisterin

Birthe Fischer, Stadtplanerin
Stadtbau Lörrach