
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“, Gemeinde Rümmingen

Erneute Offenlage vom 6. März 2019 bis 8. April 2019
Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
01	<p>Bürger 01, Stellungnahme vom 12.03.2019</p> <p>Alles in allem kann man sagen, dass nun die Planung an die Gesetzeslage und auch an die Bedürfnisse der Anwohner angepasst wurde.</p> <p>In einigen Bereichen möchten wir jedoch noch einige Bedenken und Anregungen einbringen.</p> <p>In unserer letzten Eingabe wurde auf das Problem des Spielplatzes und der spielenden Kinder auf der Gleisanlage eingegangen und wurde durch den Planer abschlägig beschieden.</p> <p>Örtliche Nähe spielt durchaus eine Rolle, ob ein Kind - das nicht beaufsichtigt wird oder trotz Beaufsichtigung - ins Gleisbett geraten kann oder nicht. Hier möchten wir nur erwähnen, dass zu diesem Zeitpunkt der Betreiber die Aufsichtspflicht über die Ferienkinder hat und nicht der Erziehungsberechtigte.</p> <p>Die „Pufferzone“ zwischen Reitstall und Bahnweg ist als landwirtschaftlich nutzbare Fläche ausgewiesen.</p> <p>Hier müsste noch einmal darauf eingegangen werden, dass keine Koppeln, Hühnerställe etc. eingerichtet werden können, da das Geruchsgutachten schon ohne etwaige zusätzliche Emissionsträger die Grenzwertigkeit zur Wohnbebauung darlegt.</p> <p>Die neuerdings geforderte Höhe der Reithalle ist für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht erforderlich. Übrigens trifft dies auch auf Seminar- und Schulungsräume zu.</p> <p>Oder handelt es sich nicht um einen solchen?</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung: die in der Stellungnahme geführten Zitate sind aus Stellungnahmen der vorangegangenen, ersten formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 13.08.2018 bis 21.09.2018 entnommen. Diese wurden vom Gemeinderat auf Grundlage der Abwägungsvorschläge mit Stand vom 05.02.2019 abgewogen. Zum Zeitpunkt der zweiten erneuten Offenlage wurden große Teile dessen im Bebauungsplan abgearbeitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Zwischenmenschliche Umgang, die Beaufsichtigung von Kindern oder ähnliches sind nicht Teil des Bebauungsplans, da dies nicht im Städtebaurecht geregelt werden kann. Die Bedenken werden an den Vorhabenträger zur Lösungsfindung weitergeleitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche westlich der Bahnlinie ist eine bestehende landwirtschaftliche Fläche. Diese wird erhalten und durch Maßnahmen zum Überflutungsschutz und zum Ausgleich des kommenden Eingriffs durch Pflanzgebote ergänzt. Es ist städtebauliches Ziel, die bestehenden Gebiete im Bebauungsplan nicht im Wesentlichen zu verändern.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das vom Vorhabenträger vorgelegte planerische Konzept berücksichtigt die Richtlinien für die Haltung von Pferden und die gewerbliche Nutzung eines Reiterhofs. Die Höhe der Reithalle ist</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 01	<p>In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan hat der Fachverbandes „Pferdesport“ zur Hallenhöhe folgendes für erforderlich erachtet:</p> <p><u>Zitat:</u></p> <p>... regionale- und überregionale Lehrgänge insbesondere im Jugend- und Nachwuchsbereich auszuschreiben. Um jedoch in der geplanten Infrastruktur Pferdesport in all seinen Facetten (Spring- und Dressurreiten, Voltigieren und Gespannfahren) gefahrlos anbieten zu können, bedarf es bestimmter Standortmaße. In der von der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. (FN) herausgegebenen „Orientierungshilfen Reitanlagen & Stallbau“ werden bestimmte Norm-Maße vorgeschlagen und auch empfohlen.</p> <p>Nur bei einer Trauf-höhe von 7 Metern ist ein gefahrloser und leistungssportlich orientierter Pferdesport beispielsweise im Springreiten und insbesondere im Voltigieren möglich.</p> <p><u>Zitatende</u></p> <p>Diese Aussage über die zukünftige Nutzung des Reitstalles zeigt eine deutliche Diskrepanz zum Außenbereichserlass, so dass hier von keiner Privilegierung mehr ausgegangen werden kann. Eine entsprechende Prüfung wird angeregt.</p> <p>Zur Folge hätte dies, dass das, um die Geruchsemissionen einzudämmen, geforderte Mistlager im Außenbereich nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Im Umkehrschluss ist das gesamte Vorhaben nicht mehr durchsetzbar.</p> <p>Der Fachbereich „Baurecht“ des LRA Lörrach hat bereits in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan darauf hingewiesen.</p> <p><u>Zitat:</u></p> <p>Es wird empfohlen, die Geruchssituation ergänzend unter der Annahme zu prüfen, dass das Mist-lager Q 8 nicht außerhalb des Plangebietes realisiert werden kann.</p>	<p>so festgesetzt, dass die erforderlichen Mindestmaße zur lichten Höhe und klimatischen Bedingungen angepasst ist. Die in der Stellungnahme erwähnten Gebäude sind für die geplante gewerbliche Nutzung der Reitanlage erforderlich. Der Bebauungsplan wird aufgestellt und das Sondergebiet festgesetzt, um eine gewerbliche Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen. Das städtebauliche Ziel ist es, die Gemengelage an der Wittlinger Straße aufzulösen. Würde es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln, wäre bei entsprechender Privilegierung ein Bebauungsplan nicht notwendig geworden. Es ist städtebaulich sinnvoll, das Sondergebiet im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen, um die Entwicklung Nutzung im derzeitigen Außenbereich steuern zu können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt und das Sondergebiet „Reitanlage“ wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich der Reiterhof als Gewerbebetrieb in der Gemeinde Rümelingen halten kann. Eine Eskalation der städtebaulichen Spannung am jetzigen Standort an der Wittlinger Straße ohne Ausweichmöglichkeit könnte die Abwanderung oder das Ende des Betriebs bedeuten. Die Spannung soll durch den Bebauungsplan gelöst werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anlage, die der Landwirtschaft dient und von Personen beantragt wird, die über eine entsprechende Privilegierung verfügen, bleibt weiterhin zulässig.</p> <p>Falls keine Privilegierung vorliegen sollte, bzw. eine Dunglege im Außenbereich nicht errichtet werden könnte, muss für den</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 01	<p><u>Zitatende</u></p> <p>In der Gemeinderatssitzung wurde durch einen Gemeinderat geäußert, dass die Tieflage von 50 cm zu Wasser in der Halle führen würde, das nicht mehr ausgeführt werden kann.</p> <p>Er teilte sogar mit, dass in diesem Bereich auch damit zu rechnen sein wird.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass er als langjähriger Landwirt und Kenner des Bereichs weiß, was er sagt.</p> <p>Es ist somit festzustellen, dass es sich ganz einfach um den falschen Bereich für die Erstellung eines derartigen Bauwerkes handelt.</p> <p>Alternativ wäre eine wasserdichte Bodenwanne möglich, was zur Sicherung des Grundwassers ohnehin wünschenswert ist.</p> <p>Der Fachbereich „Landwirtschaft & Naturschutz“ hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan auf eine Vielzahl von natur- und tierschutzrechtlichen Problemen durch die Realisation des Bauvorhabens hingewiesen.</p> <p>Speziell zum Artenschutz wird folgende Aussage getroffen</p>	<p>Überschüssigen Mist eine alternative gefunden werden. Hier bestünde bspw. die Möglichkeit den überschüssigen Dung abtransportieren zu lassen oder die Anzahl von Pferden entsprechend der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten des Pferdemiters auf die bestehenden Lagermöglichkeiten in der vorhandenen Dunglege beschränkt zu verringern.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Um die Überschwemmungen, die sich aus HQ 100 und Starkregenereignissen ergeben können, entgegenzuwirken, wurden gemeinsam mit einem beauftragten Ingenieurbüro Mindestgebäudehöhen festgesetzt, die sicherstellen, dass die Gebäude bei genannten Ereignissen nicht überflutet werden. Dabei soll vermieden werden, dass das gesamte Gelände aufgeschüttet wird, sondern es wurden Lösungen für jedes einzelne Gebäude gefunden. Aufgrund der bestehenden Topografie sind die Auswirkungen auf die Gesamtgebäudehöhe, die vom Siedlungsbereich aus erkennbar ist, einheitlich und somit als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Eine Abbildung dessen findet sich im Anhang an die Begründung, hier sind die Querschnitte der Anlage dargestellt.</p> <p>Um das verdrängte Wasser aufzunehmen, werden zwei Retentionsbecken angelegt, die bei Überschwemmung als Puffer dienen. Eines innerhalb des Bebauungsplangebiets, im Sondergebiet „Reitanlage“, das zur Wasserspeicherung zur Bewässerung der Anlage gegen Staubentwicklung auf Reitplatz und in der Reithalle dient sowie das Unkenbecken, das parallel als Maßnahme zum Ausgleich des bevorstehenden Eingriffs dient.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zu dieser Offenlage grundlegend überarbeitet. Es wurden Maßnahmen zum Ausgleich getroffen und im Bebauungsplan aufgenommen. Die zuständige Behörde hatte im Zuge der zweiten Offenlage nur noch wenige</p>

Seite 5 von 16

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 02	<p>Die „Pufferzone“ zwischen Reitstall und Bahnweg ist als landwirtschaftlich nutzbare Fläche ausgewiesen.</p> <p>Hier müsste noch einmal darauf eingegangen werden, dass keine Kopeln, Hühnerställe etc. eingerichtet werden können, da das Geruchsgutachten schon ohne etwaige zusätzliche Emissionsträger die Grenzwertigkeit zur Wohnbebauung darlegt.</p> <p>Die neuerdings geforderte Höhe der Reithalle ist für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht erforderlich. Übrigens trifft dies auch auf Seminar- und Schulungsräume zu.</p> <p>Oder handelt es sich nicht um einen solchen?</p> <p>In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan hat der Fachverband „Pferdesport“ zur Hallenhöhe folgendes für erforderlich erachtet:</p> <p><u>Zitat</u></p> <p>...regionale- und überregionale Lehrgänge insbesondere im Jugend- und Nachwuchsbereich auszuschreiben. Um jedoch in der geplanten Infrastruktur Pferdesport in all seinen Facetten (Spring- und Dressurreiten, Voltigieren und Gespannfahren) gefahrlos anbieten zu können, bedarf es bestimmter Standortmaße. In der von der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. (FN) herausgegebenen „Orientierungshilfen Reitanlagen & Stallbau“ werden bestimmte Norm-Maße vorgeschlagen und auch empfohlen.</p> <p>.. .. Nur bei einer Traufhöhe von 7 Metern ist ein gefahrloser und leistungssportlich orientierter Pferdesport beispielsweise im Springreiten und insbesondere im Voltigieren möglich.</p> <p><u>Zitatende</u></p> <p>Diese Aussage über die zukünftige Nutzung des Reitstalles zeigt eine deutliche Diskrepanz zum Außenbereichserlass, so dass hier von keiner Privilegierung mehr ausgegangen werden kann.</p> <p>Eine entsprechende Prüfung wird angeregt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche westlich der Bahnlinie ist eine bestehende landwirtschaftliche Fläche. Diese wird erhalten und durch Maßnahmen zum Überflutungsschutz und zum Ausgleich des kommenden Eingriffs durch Pflanzgebote ergänzt. Es ist städtebauliches Ziel, die bestehenden Gebiete im Bebauungsplan nicht wesentlich zu verändern.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das vom Vorhabenträger vorgelegte planerische Konzept berücksichtigt die Richtlinien für die Haltung von Pferden und die gewerbliche Nutzung eines Reiterhofs. Die Höhe der Reithalle ist so festgesetzt, dass die erforderlichen Mindestmaße zur lichten Höhe und klimatischen Bedingungen angepasst ist. Die in der Stellungnahme erwähnten Gebäude sind für die geplante gewerbliche Nutzung der Reitanlage erforderlich. Der Bebauungsplan wird aufgestellt und das Sondergebiet festgesetzt, um eine gewerbliche Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen. Das städtebauliche Ziel ist es, die Gemengelage an der Wittlinger Straße aufzulösen. Würde es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln, wäre bei entsprechender Privilegierung ein Bebauungsplan nicht notwendig geworden.</p> <p>Es ist städtebaulich sinnvoll, das Sondergebiet im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen, um die Entwicklung Nutzung im derzeitigen Außenbereich steuern zu können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt und das Sondergebiet „Reitanlage“ wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich der Reiterhof als Gewerbebetrieb in der Gemeinde Rümmin halten kann. Eine Eskalation der städtebaulichen Span-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 02	<p>Zur Folge hätte dies, dass das, um die Geruchsemissionen einzudämmen, geforderte Mistlager im Außenbereich nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Im Umkehrschluss ist das gesamte Vorhaben nicht mehr durchsetzbar.</p> <p>Der Fachbereich „Baurecht“ des LRA Lörrach hat bereits in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan darauf hingewiesen</p> <p><u>Zitat</u></p> <p>Es wird empfohlen, die Geruchssituation ergänzend unter der Annahme zu prüfen, dass das Mist-lager Q 8 nicht außerhalb des Plangebietes realisiert werden kann.</p> <p><u>Zitatende</u></p> <p>In der Gemeinderatssitzung wurde durch einen Gemeinderat geäußert, dass die Tieflage von 50 cm zu Wasser in der Halle führen würde, das nicht mehr ausgeführt werden kann.</p> <p>Er teilte sogar mit, dass in diesem Bereich auch damit zu rechnen sein wird. Ich gehe davon aus, dass er als langjähriger Landwirt und Kenner des Bereichs weiß, was er sagt.</p> <p>Es ist somit festzustellen, dass es sich ganz einfach um den falschen Bereich für die Erstellung eines derartigen Bauwerkes handelt.</p> <p>Alternativ wäre eine wasserdichte Bodenwanne möglich, was zur Sicherung des Grundwassers ohnehin wünschenswert ist.</p>	<p>nung am jetzigen Standort an der Wittlinger Straße ohne Ausweichmöglichkeit könnte die Abwanderung oder das Ende des Betriebs bedeuten. Die Spannung soll durch den Bebauungsplan gelöst werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anlage, die der Landwirtschaft dient und von Personen beantragt wird, die über eine entsprechende Privilegierung verfügen, bleibt weiterhin zulässig.</p> <p>Falls keine Privilegierung vorliegen sollte, bzw. eine Dunglege im Außenbereich nicht errichtet werden könnte, muss für den überschüssigen Mist eine alternative gefunden werden. Hier bestünde bspw. die Möglichkeit den überschüssigen Dung abtransportieren zu lassen oder die Anzahl von Pferden entsprechend der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten des Pferdemitestes auf die bestehenden Lagermöglichkeiten in der vorhandenen Dunglege beschränkt zu verringern.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Um die Überschwemmungen, die sich aus HQ 100 und Starkregenereignissen ergeben können, entgegenzuwirken, wurden gemeinsam mit einem beauftragten Ingenieurbüro Mindestgebäudehöhen festgesetzt, die sicherstellen, dass die Gebäude bei genannten Ereignissen nicht überflutet werden. Dabei soll vermieden werden, dass das gesamte Gelände aufgeschüttet wird, sondern es wurden Lösungen für jedes einzelne Gebäude gefunden. Aufgrund der bestehenden Topografie sind die Auswirkungen auf die Gesamtgebäudehöhe, die vom Siedlungsbereich aus erkennbar ist, einheitlich und somit als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Eine Abbildung dessen findet sich im Anhang an die Begründung, hier sind die Querschnitte der Anlage dargestellt.</p> <p>Um das verdrängte Wasser aufzunehmen, werden zwei Retentionsbecken angelegt, die bei Überschwemmung als Puffer die-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Der Fachbereich „Landwirtschaft & Naturschutz“ hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan auf eine Vielzahl von natur- und tierschutzrechtlichen Problemen durch die Realisation des Bauvorhabens hingewiesen.</p> <p>Speziell zum Artenschutz wird folgende Aussage getroffen</p> <p><u>Zitat:</u></p> <p>Durch die Umsetzung des BP Mattental kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden und der BP somit nicht umsetzbar ist.</p> <p><u>Zitatende</u></p>	<p>nen. Eines innerhalb des Bebauungsplangebiets, im Sondergebiet „Reitanlage“, das zur Wasserspeicherung zur Bewässerung der Anlage gegen Staubbentwicklung auf Reitplatz und in der Reithalle dient sowie das Unkenbecken, das parallel als Maßnahme zum Ausgleich des bevorstehenden Eingriffs dient.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zu dieser Offenlage grundlegend überarbeitet. Es wurden Maßnahmen zum Ausgleich getroffen und im Bebauungsplan aufgenommen. Die zuständige Behörde hatte im Zuge der zweiten Offenlage nur noch wenige Anmerkungen, die im Bebauungsplanentwurf zur dritten Offenlage berücksichtigt werden.</p>
03	<p>Bürger 03, Stellungnahme vom 08.04.2019</p> <p>Im Planentwurf, der Gegenstand der zweiten Offenlage war, waren eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 8 m vorgesehen. Im Rahmen der für unsere Mandanten erhobenen Einwendungen sowie auch im Vorfeld haben wir eine Traufhöhe von 6 m und eine sich daraus ergebende Firsthöhe von 9,5 m gefordert, um innerhalb der Halle eine lichte Höhe von 5 m über dem sogenannten Hufschlag (äußerste Bahn der Reithalle) zu erreichen.</p> <p>Im Rahmen der aktuellen dritten Offenlage wurde die Traufhöhe auf 5,5 m heraufgesetzt, die Firsthöhe entsprechend auf 8,5 m. Für untergeordnete Dachaufbauten sind weiterhin zusätzliche 0,5 m vorgesehen. Gleichzeitig wurde festgesetzt, dass der Boden der Halle tiefer gelegt werden kann, ohne dass dies Auswirkungen auf die Trauf- bzw. Firsthöhe</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Mit der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens 2021 hat sich der Gemeinderat für das planerische Konzept des Sondergebiets „Reitanlage“ ausgesprochen, auf das sich Verwaltung und Vorhabenträger geeinigt haben. Die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs wurde in Abstimmungsterminen rückgekoppelt.</p> <p>Dabei wurden Trauf- und Firsthöhen neu und durch die beauftragte Höhenermittlung und Erschließungsplanung abschließend definiert. Zur Visualisierung der Anlage hängen der Begründung ein Gestaltungsplan und Querschnitte der Höhenentwicklung des Sondergebiets „Reitanlage“ zwischen Mattentalweg und Bahnweg an.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 03	<p>hat. Bei einer Tieferlegung des Hallenbodens um 0,5 Meter würde damit rechnerisch die geforderte lichte Höhe von 5 m erreicht.</p> <p>Die Tieferlegung des Hallenbodens zur Erreichung der lichten Höhe wird von unseren Mandanten abgelehnt und würde so nicht errichtet. Die als Mindestmaß geforderte lichte Höhe würde zwar damit grundsätzlich ermöglicht, durch die Tieferlegung entstünde aber ein erheblicher finanzieller Mehraufwand. Hinzu kommt, dass auf Grund des Höhenversatzes die Zugänge entsprechend ausgebildet werden müssten, etwa durch Rampen, sodass die Halle von Pferden erreicht werden kann. Im Falle von Starkregenereignissen oder Hochwasser befürchten unsere Mandanten, dass die Halle vollläuft. Hierfür wären zusätzliche technische Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, was weiteren Aufwand verursacht. Nicht zuletzt käme es auf Grund der notwendigen Erdarbeiten zu erheblichem zusätzlichem Baustellenverkehr, da mindestens 900 m³ Erdreich bewegt und abtransportiert werden müssten.</p> <p>Im Übrigen würde die festgesetzte Firsthöhe von 8,5 m bei der bisher vorgesehen Konstruktion und einer Traufhöhe von 5,5 m - ungeachtet der Möglichkeit, im Innern die geforderte lichte Höhe zu erreichen - überschritten was sich bereits aus der mit den Einwendungen! in der zweiten Offenlage übersandten Skizze ergibt. Bei einer Dachneigung von 12° ergibt sich bei einer Traufhöhe von 6 m eine Firsthöhe von etwa 9,5 m. Verringert man die Traufhöhe um 0,5 m verringert sich die Firsthöhe bei unveränderter Dachneigung entsprechend auf etwa 9 m, die festgesetzte Firsthöhe von 8,5 m könnte damit nicht eingehalten werden.</p> <p>Dies bedeutet im Ergebnis, dass der: Bebauungsplan - um eine optimale Ausführung der Halle zu ermöglichen - eine Traufhöhe von 6 m und eine Firsthöhe von 9,5 m festsetzen müsste. Möglicherweise ist bei abweichender Bauausführung eine Firsthöhe von 9 m ausreichend, weiterhin verbunden mit der Überschreitungsmöglichkeit um 0,5 m für den Lichtfirst.</p>	<p>Eine „Tieferlegung“ der Reithalle ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Traufhöhe beträgt 6,00 m und die Firsthöhe 9,00 m.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Unsere weiteren Einwendungen aus der 2. Offenlage des Bebauungsplans halten wir weiterhin aufrecht, soweit ihnen nicht bereits planerisch abgeholfen wurde, insbesondere hinsichtlich der Dachbegrünung.</p> <p>Sollte die Gemeinde weitere Informationen oder Unterlagen benötigen, stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung. Entsprechendes gilt für ein persönliches Gespräch zu den noch nicht abschließend geklärten Punkten.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Zu begrünen sind die Dächer der folgenden Gebäude: Bergehalle 1, Bergehalle 2, Paddockstall 2 sowie die Hälfte des Daches des Gebäudes Offenstall 3/Wohngebäude Pfleger*innen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
04	<p>Bürger 04, Stellungnahme vom 07.04.2019</p> <p>In unseren Anregungen und Bedenken zur zweiten Offenlage hatten wir vor allem auf den ungenau formulierten Bebauungsplanentwurf hingewiesen, der Tor und Tür für Missverständnisse und künftige Auseinandersetzungen in der Gemeinde öffnete.</p> <p>Im dritten Bebauungsplanentwurf ist deutlich das Bemühen zu erkennen, die Bestimmungen klarer und leichter verständlich zu formulieren. Dafür danken wir. Allerdings sind noch nicht alle Formulierungen eindeutig, besonders nicht die neuen, deshalb folgen weitere Anregungen:</p> <p>1 Termin der 3. Offenlage</p> <p>In der amtlichen Bekanntmachung vom 26.02.2019, die auf der Homepage veröffentlicht wurde, ist die Offenlage vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019 festgesetzt. Auf der Homepage der Gemeinde und an anderen Stellen ist als Zeitraum der 06.03. - 08.04.2019 angegeben. Ich gehe davon aus, dass die amtliche Bekanntmachung gültig ist.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Offenlage wurde am 26.02.2019 öffentlich bekanntgemacht und vom 6.03.2019 bis 8.04.2019 durchgeführt. Stellungnahmen, die außerhalb dieser Frist eingegangen sind, wurden ebenfalls berücksichtigt.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung										
noch 04	<p>2 Teil II: Textliche Festsetzungen, Kap. 2.1 und 12.1a Flächenversiegelung, Begründung Kap. 3.2</p> <p>Laut Kap. 12.1 a soll die „<i>Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß</i>“ begrenzt werden. Dem widerspricht eklatant Kap. 2.1, das im Gebiet SO bis zu 9000 m² versiegelter Flächen außerhalb der Baufenster und Wege zulässt.</p> <p>Eine überschlägige Rechnung zeigt, was dieser Wert bedeutet:</p> <table><tr><td>Gebiet SO mit 1,95 ha</td><td>19500 m²</td></tr><tr><td>Zulässige Versiegelung</td><td>- 9000 m²</td></tr><tr><td>Baufenster (ohne zulässige Dachüberstände) ca.</td><td>- 5820 m²</td></tr><tr><td>Reitplatz</td><td>- 1500 m²</td></tr><tr><td>Parkplätze ca.</td><td>- 2500 m²</td></tr></table> <hr/> <p>bleiben einschließlich der Wege = 680 m²</p> <p>Zum Vergleich: Der Strafraum in einem Fußballfeld hat etwa 630 m².</p> <p>Also dürfte das Sondergebiet von fast 2 ha zu 96,5% versiegelt sein, <u>bevor</u> alle Wege zwischen den Ställen angelegt sind. Dazu müsste man wirklich fast das ganze Gelände einschließlich der Paddocks betonieren.</p> <p>Wir bitten, die Fläche, die versiegelt werden darf, deutlich zu senken.</p> <p>In jedem Fall bitten wir, für ausreichende Ableitung des Regenwassers bei Gewittern oä. zu sorgen. Da das Wasser im Sondergebiet stark mit Pferdekot kontaminiert sein wird, muss natürlich auch die Abwasserreinigung bedacht werden.</p>	Gebiet SO mit 1,95 ha	19500 m²	Zulässige Versiegelung	- 9000 m²	Baufenster (ohne zulässige Dachüberstände) ca.	- 5820 m²	Reitplatz	- 1500 m²	Parkplätze ca.	- 2500 m²	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mögliche Flächenversiegelung im Sondergebiet „Reitanlage“ entspricht der Grundfläche, die sich aus den Baufenstern ergibt (5.906,00 m²) sowie den zulässigen 9.000,00 m² für alle sonstigen versiegelten Flächen (dies schließt auch verdichtete, aber wasserdurchlässige Flächen ein). In diesen 9.000 m² sind alle Zuwegungen und Plätze sowie der Reitplatz enthalten. Insgesamt liegt der Versiegelungsgrad damit bei 76,4 %. Diese Planung besteht so fort, sie wurde nicht angepasst.</p>
	Gebiet SO mit 1,95 ha	19500 m²										
Zulässige Versiegelung	- 9000 m²											
Baufenster (ohne zulässige Dachüberstände) ca.	- 5820 m²											
Reitplatz	- 1500 m²											
Parkplätze ca.	- 2500 m²											
	<p>3 Teil II: Textliche Festsetzungen 12.3 Kompensationsmaßnahmen und 12.4 Maßnahmen außerhalb des Gebietes</p> <p>In den Kapiteln 12.3 und 12.4 ist nicht festgelegt, wer für die Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen außerhalb des Gebietes zuständig ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Für den Umgang mit Oberflächenwasser werden in der Planung nach Einbezug des beauftragten Ingenieurbüros Umleitungen und Pufferzonen zum Auffangen und gedrosselten Ableiten vorgesehen.</p>										
	<p>3 Teil II: Textliche Festsetzungen 12.3 Kompensationsmaßnahmen und 12.4 Maßnahmen außerhalb des Gebietes</p> <p>In den Kapiteln 12.3 und 12.4 ist nicht festgelegt, wer für die Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen außerhalb des Gebietes zuständig ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wer für die Erstellung der Kompensationsmaßnahmen zuständig ist kann im Bebauungsplan nicht definiert werden. Über den</p>										

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 04	Wir bitten um entsprechende Ergänzungen wie in den Kapiteln 12.1 und 12.2.	Vollzug von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde Rümmingen, dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lörrach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.
	<p>4 Teil II: Textliche Festsetzungen II Hinweise 1</p> <p>Übermäßige Schallimmission durch Hufgeräusche aus den Auslaufbereichen (Paddocks) hatten uns bisher wenig Sorgen gemacht, weil wir mit Auslaufbereichen auf natürlichem Boden gerechnet hatten. Aber bei dem zulässigen Maß an Flächenversiegelung (s.o.) sind die Schallschutzmaßnahmen sicher begründet.</p> <p>Wir bitten aber auch, Schallschutzmaßnahmen für regelmäßig begangene Pferdeverkehrswege vorzusehen, z.B. zwischen Reithalle, Ställen, Pferdekarusellen usw., sofern diese nicht gegen Wohnbebauung abgeschirmt sind.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen in den Freiflächen der Paddockställe dienen der Minderung von Lärm während der Nachtstunden. Da es sich bei der Reitanlage um einen Tagbetrieb handelt, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich. Darüber hinaus wird ein Großteil der Wege durch die geplanten Gebäude zur Wohnbebauung hin abgeschirmt.</p>
	<p>5 Textliche Festsetzungen II 12.3d Grünstreifen zwischen dem Reiterhof im Sondergebiet und der Bahnlinie</p> <p>Für den Grünstreifen sind jetzt zwar konkret 10 Bäume und 7 Gehölze festgelegt, aber dies weicht deutlich vom zeichnerischen Teil ab. In den Plänen vom 09.07.2018 und vom 05.02.2019 sind nämlich übereinstimmend 15 Bäume und 17 Sträucher nördlich des Altenteilers eingezeichnet; dazu kommen im Plan vom 09.07.2018 südlich des Altenteilers 5 neue Bäume und 4 Sträucher.</p> <p>Der zeichnerische Teil I legt also gegenüber dem textlichen Teil II doppelt so viele Bäume und dreimal so viele Sträucher fest. Wenn man dem textlichen Teil folgt, wird wieder viel Fläche für Maschinenparks usw. frei und die „Pufferfunktion“ des Grünstreifen gefährdet.</p> <p>Deshalb bitten wir, die Diskrepanz zwischen zeichnerischem und schriftlichem Teil zu beseitigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem benannten Grünstreifen handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft. Die darauf befindlichen im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgebote gehören zum Maßnahmenpaket für den Ausgleich des geplanten Eingriffs. Die Anordnung zwischen dem Sondergebiet „Reitanlage“ und der Bahnlinie erfolgt als ökologisch sinnvolle Eingrünungsmaßnahme des vorhandenen Siedlungskörpers und der geplanten Reitanlage.</p> <p>Insgesamt sind im Sondergebiet „Reitanlage“ selbst 26 Bäume und 4 Sträucher und auf der angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft 10 Bäume und 7 Gehölzgruppen zu pflanzen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 04		Darüber hinaus sind auf der Fläche der geplanten öffentlichen Stellplätze 8 Bäume zu pflanzen.
	<p>6 Umsetzung der Anregungen</p> <p>In den Anregungen zur zweiten Offenlage hatten wir gebeten, den Grünstreifen nicht nur mit <i>optischer Abgrenzung</i>, sondern auch mit <i>Verringerung der Immissionen für die benachbarten Anwohner</i> zu begründen. Der Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung dazu lautet: „Die Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.“ (S.12/53)</p> <p>Tatsächlich ist die Formulierung in der Begründung nicht konkretisiert, sondern aufgeweicht worden: „Flächen für die Landwirtschaft ... Im Bereich zwischen Sondergebiet und Bahntrasse dient sie auch als Pufferfläche zwischen Siedlungskörper und Hofanlage“. (Begründung 3.1.4). Pufferfläche wofür bzw. wogegen? Weiterhin ist es möglich, in diesem Bereich mit Vieh die Geruchsmission für die Anwohner zu verstärken oder Maschinen abgestellt werden o.ä.</p> <p>Wir bitten nochmals, die <i>Verringerung der Immissionen für die benachbarten Anwohner</i> in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die bereits vorhandene Fläche für die Landwirtschaft im derzeitigen Außenbereich bleibt bestehen. Durch die Aussiedlung des Reiterhofs in das Sondergebiet „Reitanlage“ vergrößert sich der Siedlungskörper der Gemeinde Rümplingen nicht. Die Bereiche westlich der Bahnlinie, die nicht als Sondergebiet oder dörfliches Wohngebiet festgesetzt sind verbleiben im Außenbereich. Im Außenbereich auf landwirtschaftlichen Flächen sind die entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzungen zulässig. Durch die Pflanzgebote zwischen Sondergebiet „Reitanlage“ und Bahnlinie entsteht eine grüne Pufferzone, die als Weide für Pferde so nicht nutzbar ist. Allerdings wäre beispielsweise eine Bewirtschaftung einer Streuobstwiese denkbar.</p>
	<p>7 Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Im Kap. 1 der Örtlichen Bauvorschriften ist festgelegt, dass geneigte Dächer bis 15° Neigung extensiv zu begrünen sind.</p> <p>Dem gegenüber stehen die Informationen aus der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2019. Dort hat ein Gemeinderat die Kosten für die Begrünung mit etwa 120'000 € oder höher beziffert. In den Stellungnahmen zur letzten Offenlegung hat Bürger 21, offensichtlich der Bauträger selbst, einen Betrag von 200'000 € genannt.</p> <p>Dagegen nannte die Bürgermeisterin einen Preis von 60'000 €, der dem Bauträger zugemutet werden könne. Dieser hat bestätigt, dass er diese</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wurde sich in Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger auf eine Dachbegrünung der folgenden Gebäude geeinigt: Bergehalle 1, Bergehalle 2, Paddockstall 2 sowie die Hälfte des Daches des Gebäudes Offenstall 3/Wohngebäude Pfleger*innen. Die Begrünung dieser Dächer ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 04	<p>Kosten tragen würde, aber wenn es mehr werde, müsse neu verhandelt werden.</p> <p>Aus diesem Grund befürchten wir, dass die Dachbegrünung zwar eine öffentlichkeitswirksame Ankündigung ist, aber nicht von einer ernsthaften Absicht gedeckt ist, so wie es zB. schon beim Bahnübergang oder beim Schleichweg Mattental den Anschein hatte.</p> <p>Wir bitten, dass hier keine Versprechungen gemacht werden, sondern eine handfeste Planung mit belastbaren Zahlen, die dann abgewogen und vom Gemeinderat entschieden werden.</p> <p>Hinsichtlich des Argumentes der Wirtschaftlichkeit bitten wir zu bedenken, welche Rolle sie an anderer Stellen für den Bauträger spielt (alle Zahlen aus der o.g. GR-Sitzung).</p> <ul style="list-style-type: none"> – 60'000 € für die Dachbegrünung wären 2,4% der Gesamtkosten von 2,5 Mio€ (Info des Bauträgers). Das erscheint uns von einer übermäßigen Belastung noch weit entfernt zu sein. – Nach 2 Jahren der Diskussion im Gemeinderat und in der Gemeinde hat der Bauträger immer noch keine Liste vorgelegt, was er alles braucht und bauen will. <p>Das bedeutet nach unserer Auffassung, dass es entweder kein wirtschaftliches Konzept gibt und Risiken auf die Gemeinde zukommen, z.B. eine Bauruine im Mattental.</p> <p>Oder der Bauträger erwartet eine derart hohe Rendite, dass ein Projekt von 2,5 Mio € nicht mit spitzem Bleistift kalkuliert werden muss. In diesem Fall sollten auch realistische Dachbegrünungskosten von 120'000 € (5% der Gesamtkosten) kein Problem sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Um Wohnungen für Pferdepfleger außerhalb des Reitstallgebäudes zu erhalten, hat der Bauträger angeboten, den Pferdebestand zu reduzieren und Ställe in Wohnungen umzuwidmen. Als Zahlen nannte er zwischen 5 und 10 Pferde, also 6,3% bis 12,6% der vorher geplanten 79 Pferde. 	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 4	<p>Wenn man so locker auf 12,6% des wohl wichtigsten Betriebsmittels verzichten kann, spricht das auch nicht dafür, dass 5% für die Dachbegrünung eine ernste wirtschaftliche Gefährdung des Projektes sind.</p>	
	<p>8 Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 3.2</p> <p>In Kap. 3.2 steht: „Im Gebiet des Sondergebietes sind die Gebäude mindestens auf Höhe des Mattentalweges zu erstellen.“</p> <p>Das ist eine mehrfach vage Angabe, weil „mindestens“ einen großen Spielraum nach oben hat, der Mattentalweg keine einheitliche Höhe hat und nicht festgelegt ist, wie hoch der Mattentalweg nach dem Ausbau wird. Das sind Schlupflöcher, mit denen die Gebäude, insbesondere die Reithalle, höher gebaut werden können als gewünscht.</p> <p>Wir bitten, die Bauhöhen auf einen konkreten Wert zu beziehen, zB. Normalnull.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde durch das Hinzuziehen eines Vermessungs- und Ingenieurbüros klare Höhen definiert, auf denen die Gebäude zu liegen kommen müssen, um vor möglichen Überschwemmungen geschützt zu sein. Die Höhen werden im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhen-null (m NHN; benannt mit m) definiert.</p>
	<p>9 Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 3.6</p> <p>In Kap. 3.6 wurde zum Thema „Schleichwegnutzung im Mattental“ ergänzt: „Falls nötig sind hier durch die Straßenverkehrsbehörde zusammen mit der Gemeinde weitere Maßnahmen erforderlich, um die Sperrung sicherzustellen.“</p> <p>„Falls nötig sind ... Maßnahmen erforderlich“ ist eine bloße und noch dazu banale Feststellung, aber keine Ankündigung und noch nicht einmal eine Willenserklärung der Gemeinde.</p> <p>Wir bitten um eine verbindliche Formulierung.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan kann verkehrsrechtliche Maßnahmen nicht vorgeben, da es in diesem Rahmen keine Rechtsgrundlage dafür gibt. Diese muss die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der zuständigen Verkehrsbehörde entwickeln. Vorgeschlagen ist in der Begründung ein beweglicher Poller in der Einfahrt vom Bachweg in den Mattentalweg, damit die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge weiterhin gewährleistet werden kann.</p>
	<p>10 Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6</p> <p>In Kap. 6 wurde zum Thema Bahnübergang ergänzt: „Durch die Verlagerung des Reiterhofes soll der privat vereinbarte Bahnübergang geschlossen werden.“</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Ziel der Planung ist es, dass der private und vereinbarte Bahnübergang zwischen Siedlungskörper Rümplingen und geplantem Sondergebiet „Reitanlage“ nicht mehr benötigt wird und damit geschlossen werden kann.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
nach 04	Der Bahnübergang wird sicher nicht „durch die Verlagerung des Reiterhofes“ geschlossen, sondern durch handelnde Personen oder Institutionen. Wir bitten deshalb um eine verbindliche Formulierung, z.B. „Nach der Verlagerung des Reiterhofes wird der .. Bahnübergang geschlossen“ oder wenigstens „Die Gemeinde strebt an, dass ... “	Die Auflösung einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Kandertalbahn und dem privaten Nutzer lässt sich durch den Inhalt des Bebauungsplans nicht erzwingen. Gemäß dem Zweckverband sei der Übergang durch ein Planfeststellungsverfahren gem. § 18 AEG aufzuheben. Dies obliegt dem Zweckverband Kandertalbahn im eigenen Interesse selbst.
11	Bisherige Offenlagen Die Formulierung des Bebauungsplans geht zwar in die richtige Richtung, ist aber nach unserer Auffassung weiterhin an vielen Stellen noch ungenügend und zu vage. Um uns weitere Verfahrensschritte offen zu halten, ohne uns und die Leser dieser Anregungen und Bedenken mit Wiederholungen zu langweilen, betonen wir, dass auch unsere in früheren Offenlagen geäußerten Anregungen und Bedenken in vollem Umfang weiterhin gültig sind, verzichten aber auf eine erneute Vorlage.	Wird berücksichtigt. Der vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde präzisiert. Grundsätzlich gelten die Abwägungsvorschläge zu der vorangegangenen Stellungnahme mit Stand vom 05.02.2019, wie vom Gemeinderat abgewogen und beschlossen, weiterhin.
12	Zum weiteren Ablauf Nach aktuellem Stand der Gerüchteküche ist es offen, ob der Bauträger den Bebauungsplan noch will, und es besteht die Befürchtung, dass er andere Wege sucht, z.B. über das Landwirtschaftsprivileg. Damit könnte der Aufwand für die Gemeindeverwaltung und die Unruhe und Verunsicherung im Dorf in eine unangenehme Verlängerung gehen. Um dies zu vermeiden, schlagen wir vor, den Bebauungsplan in jedem Fall zu beschließen. Damit wäre die inzwischen gefundene Kompromisslösung gesichert und die Selbstbestimmung der Gemeinde ggü. dem Landratsamt erhalten. Ob der Bauträger danach tatsächlich baut oder nicht spielt dabei eine untergeordnete Rolle.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.