

# 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 m<sup>2</sup>

- Ein Wohngebäude für Pfleger\*innen (Bereitschaftspersonal) mit höchstens vier Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von maximal 160,00 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Nutzungen gemäß zeichnerischem Teil in folgendem Umfang:
  - Gastronomie (*Reiterstübchen*) mit einer Nutzungsfläche von insgesamt maximal 130,00 m<sup>2</sup>
  - Seminarraum (*Schulung*) mit einer Nutzungsfläche von maximal 60,00 m<sup>2</sup>
  - Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder (*Kinderfreizeit*) mit einer Nutzfläche von maximal 140,00 m<sup>2</sup>
  - Büroräume mit einer Nutzungsfläche von insgesamt maximal 20,00 m<sup>2</sup>
  - Lagerraum mit einer Nutzungsfläche von maximal 30,00 m<sup>2</sup>

Insgesamt dürfen für die „Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnung“ und die unter „gewerbliche Nutzung“ zusammengefassten Räume eine Netto-Raumfläche (entspricht Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche) von 600,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

## 6. Von Bebauung freizuhalten 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 Leitungsachse 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 Leitungsachse 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 Rümmingen.

## **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, dass 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 Dunglege 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 Dunglege 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 HQ<sub>100</sub>

Durch die Darstellung im Planteil werden Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>) 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 Tonnenzelttes bzw. Weideunterstandes als Stall oder eine ortsfeste Nutzung eines mobilen Weidezelttes 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](mailto: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 Baugrundsicherung, 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 Rauchschwalben durch Anbringung von 20 künstlichen Schwalbennestern 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 Randlage der Eingriffsbereiche oder an sonstigen Strukturen wie Masten, Zaunpfosten etc. anzubringen.
- Für die Umsiedlung der Rauchschwalben 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**

Pfrischblättrige 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

**Kleines Habichtskraut**

Tüpfel-Johanniskraut

Berg-Sandglöckchen

Wiesen-Witwenblume

Wiesen-Margerite

Echtes Leinkraut

Ausdauernder Lein

**Wald-Vergissmeinnicht**

Wilder Majoran

**Sprossende Felsennelke**

Silber-Fingerkraut

Mittleres Fingerkraut

**Echte Schlüsselblume**

**Großblütige Prunelle**

**Gewöhnliche Prunelle**

**Knolliger Hahnenfuß**

Wiesen-Salbei

Kleiner Wiesenknopf

**Polster-Seifenkraut**

Gewöhnliches Seifenkraut

**Knöllchen-Steinbrech**

Tauben-Skabiose

Tripmadam

Nickendes Leimkraut

Ohrlöffel-Leimkraut

Taubenkropf-Leimkraut

Helianthemum nummuralium

**Hieracium pilosella**

Hypericum perforatum

Jasione montana

Knautia arvensis

Leucanthemum vulgare

Linaria vulgaris

Linum perenne

**Myosotis sylvatica**

Origanum vulgare

**Petrorhagia prolifera**

Potentilla argentea

Potentilla intermedia

**Primula veris**

**Prunella grandiflora**

**Prunella vulgaris**

**Ranunculus bulbosus**

Salvia pratensis

Sanguisorba minor

**Saponaria ocymoides**

Saponaria officinalis

**Saxifraga granulata**

Scabiosa columbaria

Sedum rupestre

Silene nutans

Silene otites

Silene vulgaris

Edel-Gamander

Teucrium chamaedrys

Breitblättriger Thymian

Thymus pulegioides

Schwarze Königskerze

Verbascum nigrum

**Großer Ehrenpreis**

**Veronica teucrium**

**Wildes Stiefmütterchen**

**Viola tricolor**