


GVV VORDERES KANDERTAL

GEMEINDE RÜMMINGEN

 10. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren zur Aufstellung
des Bebauungsplans „Mattental“

 Planteil und Begründung



Allgemeines Verfahren gem. § 2 BauGB im Auftrag der:

Gemeinde Rümmingen

Unterlagen zur formellen Beteiligung

Beschluss am 30.11.2023

Stand: 20.11.2023

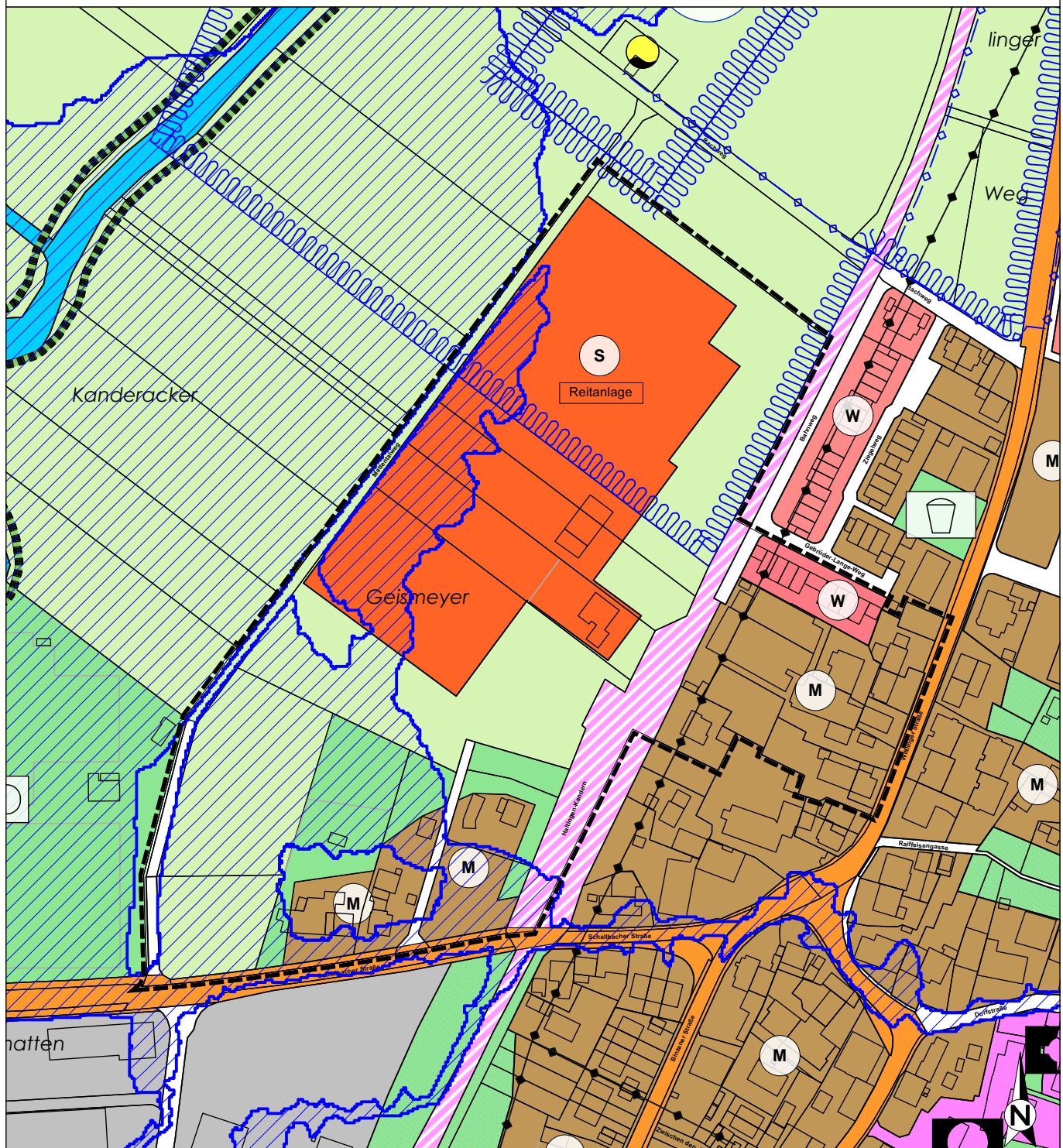
Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
Telefax: 07621/1519-99
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen

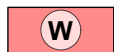
10. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Vorderes Kandertal im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Mattental"



Legende



Geltungsbereich der 10. Änderung
des Flächennutzungsplans



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Sonderbauflächen
Zweckbestimmung: Reitanlage



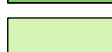
Überörtliche oder örtliche
Hauptverkehrsstraße



Bahnanlagen



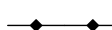
Grünflächen



Flächen für die
Landwirtschaft



Überschwemmungs-
gebiet (HQ 100)



Oberirdische 20-KV
Hauptversorgungsleitung

0 20 40 60 80 100 120

M 1:2.500

Stand 20.11.2023



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Mattental“

Begründung

INHALT

1.	Anlass und Planungsziel	2
2.	Gegenstand des Änderungsverfahrens	3
3.	Übergeordnete Planung – Regionalplan	3
4.	Inhalt der Änderung und Änderungsbereich	4
5.	Umweltbelange	8
6.	Zusammenfassung und Flächenbilanz	11
7.	Verfahrensvermerke	11

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
 - Bestandsplan, Stand 10.11.2023

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Vorderes Kandertal ist seit dem 21.07.1998 wirksam. Aufgrund des jeweils aktuellen Handlungsbedarfs wurde der FNP in den vergangenen Jahren an einzelne Planungsabsichten angepasst. Die vorliegende Änderung betrifft den konkreten Planungsbedarf der Gemeinde Rümplingen im bisherigen Außenbereich im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans „Mattental“ im Parallelverfahren:

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

Derzeit konkurrieren die Nutzungsansprüche auf der bestehenden Fläche zwischen einer herangerückten Wohnbebauung und einem stetig wachsenden Reitbetriebs in gewerblicher Dimension. 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 bleiben 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 „Mattental“ schonende Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen zugesprochen. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet andere Flächennutzungen dar, als für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet erforderlich wären. Somit ist der Bebauungsplan „Mattental“ nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und dieser im Parallelverfahren zu ändern.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren bedeutet, dass dieses Änderungsverfahren im Gleichschritt mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Die Änderung wird in der Begründung mit Planausschnitten (ALT / NEU) dargestellt. Da es sich um eine punktuelle Änderung handelt, wird auf eine Bestandsergänzung der baulichen Gesamtsituation verzichtet.

2. GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Gegenstand der Änderung ist der Planteil des Flächennutzungsplans. Für das Änderungsverfahren werden die Planausschnitte (alt/neu) des betroffenen Bereichs in der Begründung synoptisch gegenübergestellt. Die Änderung erfolgt im Deckblattverfahren.

Die Ausfertigungen des wirksamen FNP werden nach Abschluss des Verfahrens im Planteil mit den entsprechenden Deckblättern ergänzt. Der Erläuterungsbericht wird mit den Verfahrensvermerken aktualisiert.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG - REGIONALPLAN

Der Regionalplan legt zwischen Kändern 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 Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplanentwurf insofern genüge getan, dass das durch die geplante Überbauung im Mattental entstehende Rückstauvolumen in mehrfacher Hinsicht durch Retentionsbecken – auch in Kombination mit einer 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.

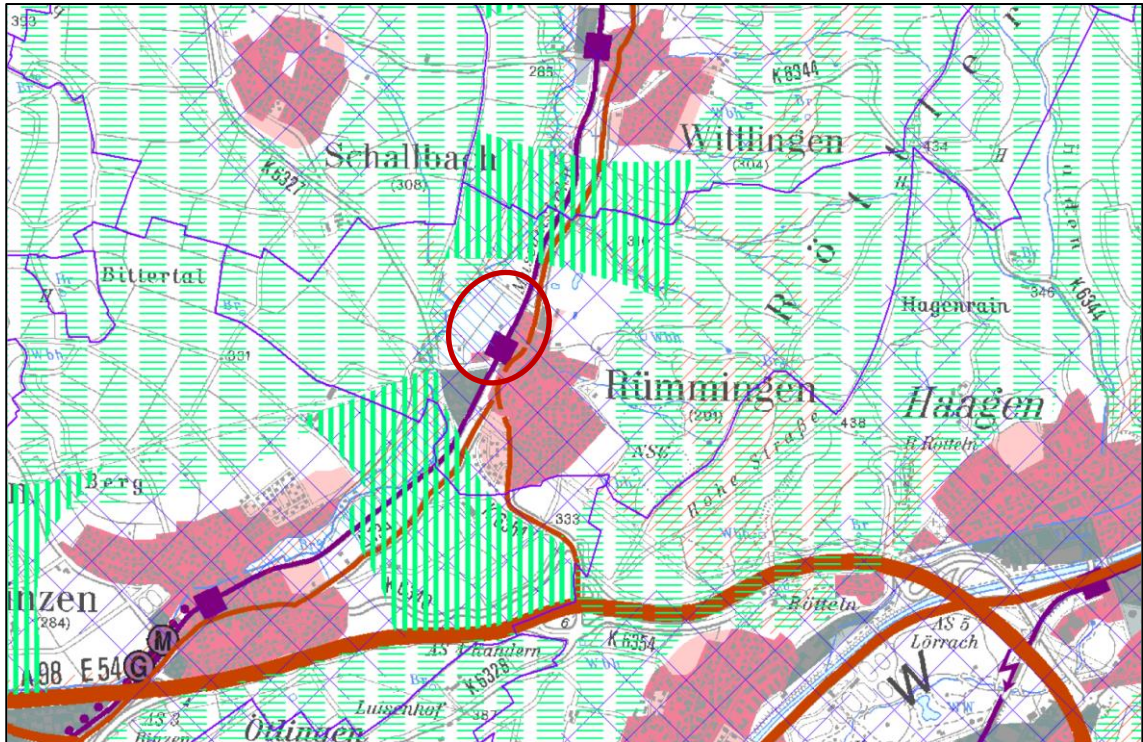


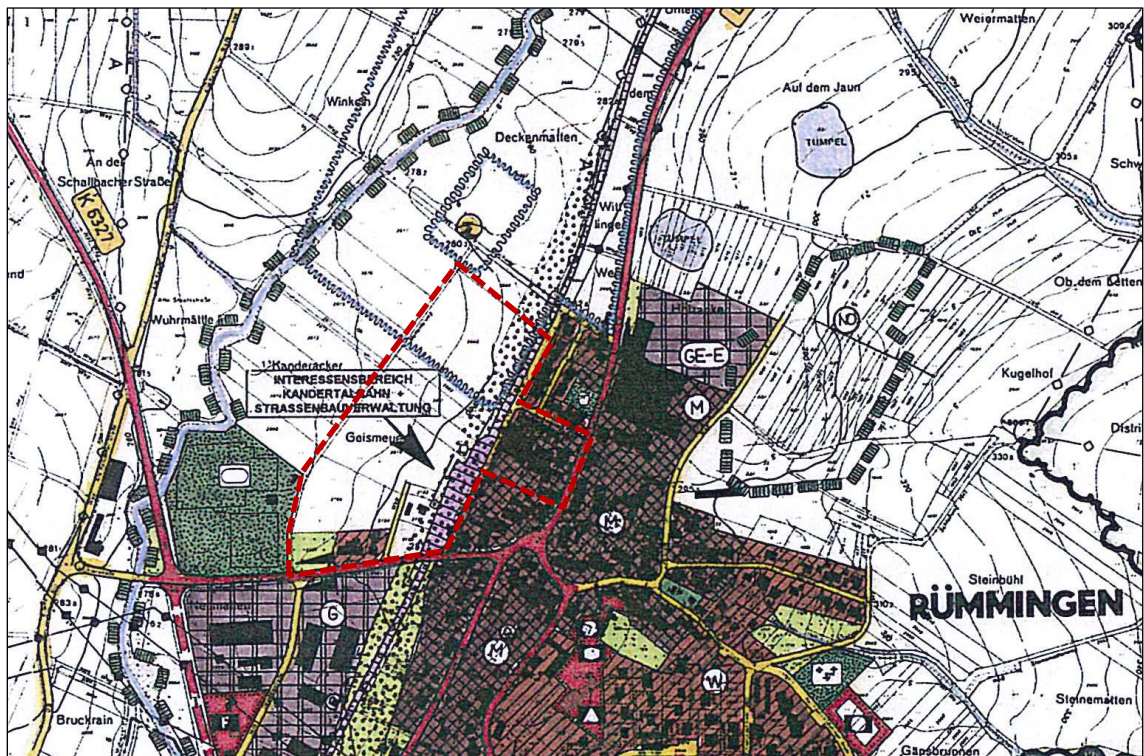
Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee mit Markierung des Plangebiets, unmaßstäblich. (REV und eigene Darstellung)

4. INHALT DER ÄNDERUNG UND ÄNDERUNGSBEREICH

4.1 Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan des GVV Vorderes Kandertal für den zu ändernden Bereich folgende Nutzungen dar: im Osten ist eine gemischte Baufläche entlang der Wittlinger Straße dargestellt. Im Süden des Plangebiets, entlang der Schallbacher Straße sind eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dargestellt. Nordwestlich der Bahnlinie wird das Mattental als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenfalls im Flächennutzungsplan sind die nachrichtlich übernommenen Darstellungen der vorhandenen Wasserschutzgebietszonen sowie der Hauptversorgungsleitungen (Strom) enthalten. Die digitalisierte Version des gültigen Flächennutzungsplans stellt darüber hinaus die nachrichtlich übernommene Linie des hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) dar. Die folgenden Abbildungen zeigen den aktuellen Stand.

Nach Mitteilung des RP Freiburg, Straßenbauverwaltung sowie der Kandertalbahn entfällt hier der Einschrieb „Interessensbereich Kandertalbahn und Straßenbauverwaltung“.



4.2 Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf)

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Vorderes Kandertal setzt sich im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Mattental“ intensiv mit der Bestandssituation und dem städtebaulichen Ziel, die Gemengelage im Siedlungsbereich östlich der Bahnlinie aufzulösen und zu ordnen, auseinander. Die neue Planung ordnet dabei die bestehenden Nutzungen im Plangebiet neu zueinander an und grenzt sie der realen Situation entsprechend voneinander ab (siehe folgende Abbildung).

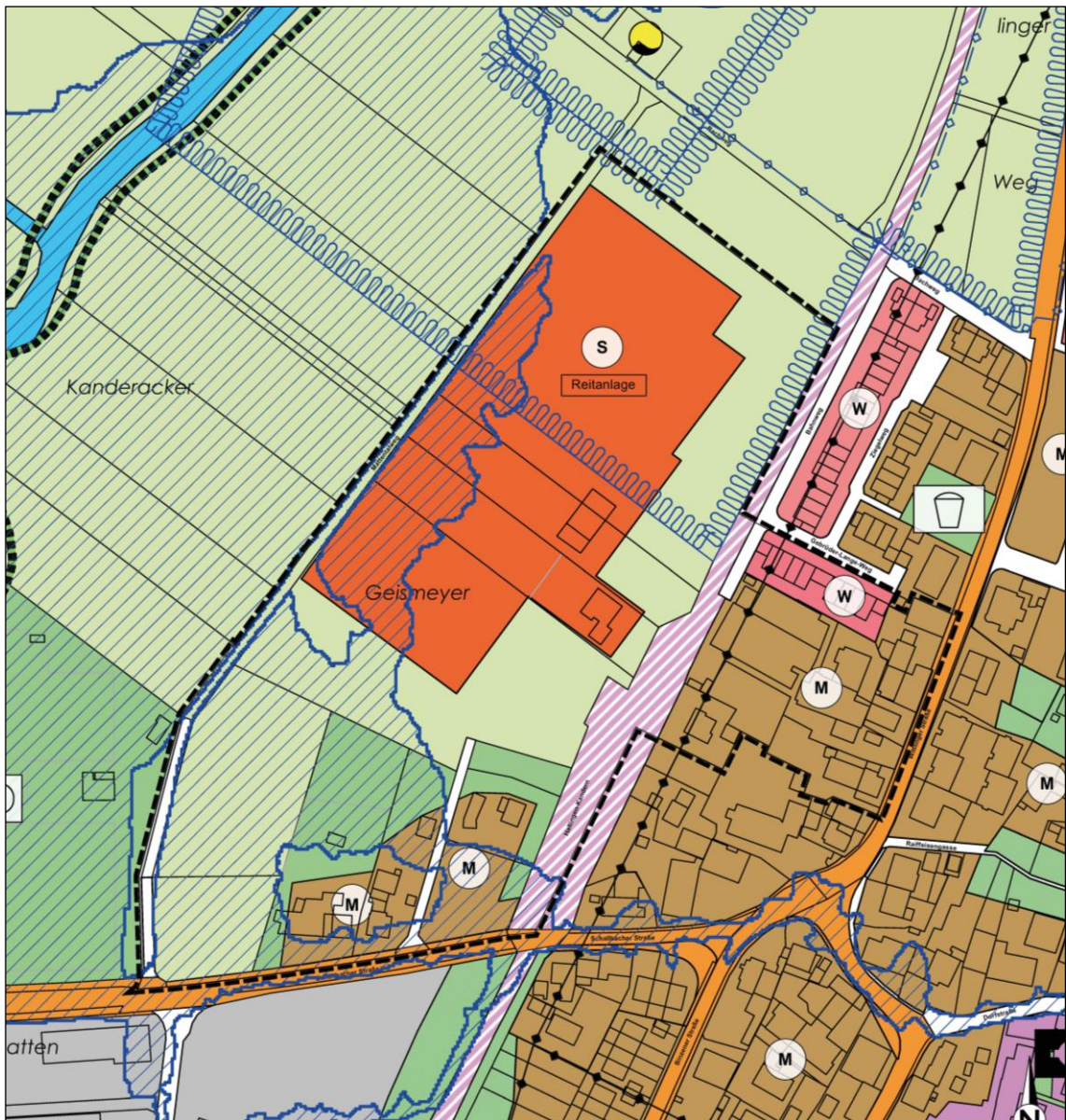


Abbildung 4: Entwurf der 10. Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan des GVV Vorderes Kandertal mit Abgrenzung des (Grundlage: digitalisierte Version, unmaßstäblich).

In der gemischten Baufläche östlich der Bahnlinie wird das bestehende Reihenhausesgebiet herausgenommen und als Wohnbaufläche (W) dargestellt, da hier die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Dieser Bereich wird auch im Be-

bauungsplan „Mattental“ entsprechend seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die anschließende gemischte Baufläche bleibt angesichts ihrer aktuellen und der auch weiterhin angestrebten gemischten Nutzung bestehen.

Im Süden des Plangebiets wird derzeit eine Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, die Gebäude liegen faktisch im Außenbereich. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht nicht der reellen oder der angestrebten Nutzung der kleinen, westlich der Bahnlinie liegenden Siedlungsstruktur. Hier wird Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben, es befindet sich ein Handwerksbetrieb im Gebiet und ein weiteres Ladengeschäft ist in Planung. Im Bebauungsplan „Mattental“ soll das Gebiet daher als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird entsprechend in gemischte Baufläche (M) geändert.

Die Darstellung der Grünflächen entlang der Schallbacher Straße entspricht ebenfalls nicht der praktizierten Nutzung, so werden die Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft entlang der Straße neu angeordnet: die Grünflächen werden den bestehenden Gebäuden zugeordnet und die bestehende Grünfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nordwestlich der Bahnlinie tritt das Sondergebiet „Reitanlage“ an die Stelle der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, die dadurch reduziert wird. Die Flächen werden bereits heute mit Ställen, einem Reitplatz und diverse Pferdekoppeln durch den ansässigen Reitbetrieb genutzt. Die für die Reitanlage geplante Versiegelung der Fläche beläuft sich auf 76,4 % (siehe nachfolgende Tabelle). Dies ist im Bebauungsplan als maximaler Versiegelungsgrad für das Sondergebiet „Reitanlage“ ebenfalls festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt detailliert die zulässige Nutzung und Gebäudekubatur, auch in Verbindung mit der anstehenden HQ₁₀₀-Linie. Der Umgang hiermit ist durch die Höhenfestsetzung und einen externen Ausgleich an der Kander für das anfallende Volumen geregelt.

SO Reitanlage	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 5: Im Bebauungsplan „Mattental“ geplante Versiegelung durch die im Sondergebiet „Reitanlage“ geplante Nutzung

Die Reitanlage umfasst Unterstell- und Versorgungsmöglichkeiten für 71 Großpferde. Darüber hinaus umfasst das Angebot der Reitanlage eine Reithalle mit angegliederten Nutzungen für Reitfreizeiten für Kinder sowie Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene. Die Reitanlage entspricht einer gewerblichen Nutzung.

4.3 Synoptische Gegenüberstellung und Auswirkung der Änderung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Vorderes Kandertal strukturiert die Nutzungen im Abgrenzungsbereich neu zueinander und grenzt sie der realen Situation entsprechend voneinander ab. In der nachfolgenden Tabelle wird die Auswirkung der Änderung auf die Flächenverteilung zusammengefasst:

Darstellung	ALT	NEU
Wohnbaufläche (W)	0,23 ha	0,13 ha
Gemischte Baufläche (M)	0,84 ha	1,06 ha
Sonderbaufläche (S) „Reitanlage“	0,00 ha	1,95 ha
Grünflächen	0,20 ha	0,44 ha
Fläche für die Landwirtschaft	4,48 ha	2,07 ha

4.4 Wegfall landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Ansiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs gehen Flächen für die Landwirtschaft verloren. Der Reitbetrieb selbst hat diese bereits für sich genutzt, daher muss nur der Betrieb diesen Verlust an Flächen für sich kompensieren.

5. UMWELTBELANGE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Mattental“ ergeben sich größere Änderungen im Plangebiet. Hierfür wurde neben einem Artenschutzrechtlichen Gutachten ebenfalls ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Gemäß der in § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB aufgeführten Abschichtungsregel erfolgen zur Vermeidung von Doppelprüfungen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans. Auf der Bebauungsplanebene werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem höherem Detaillierungs-

grad und einer höheren Tiefenschärfe dargestellt als auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Mattental“ werden im nachfolgenden Unterkapitel zusammengefasst. Der Umweltbericht sowie das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung liegen der Begründung darüber hinaus bei.

5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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 Externe Ausgleichsmaßnahme

Da nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebiets 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 Rümplingen, 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 ein Feuchthalten des Biotops zusätzlich sichergestellt. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Umweltbericht, Maßnahmenblatt 2, auszuführen und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

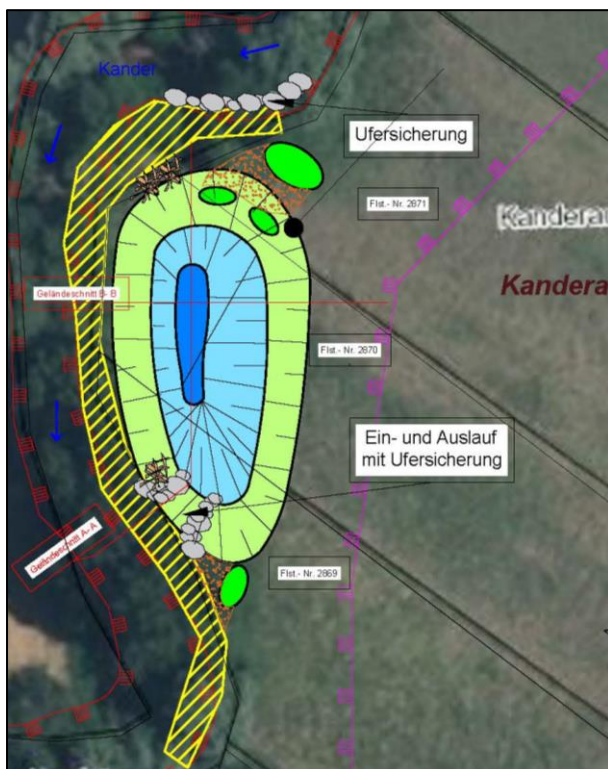


Abbildung 6: Externe Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff durch den Bebauungsplan „Mattental“. (Umweltplanungsbüro Kunz GalaPlan) Siehe auch: Teile der Begründung, Umweltbericht, Maßnahmenplan 2.

6. ZUSAMMENFASSUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Entwicklung des Sondergebiets dient der Aufhebung einer städtebaulichen Spannungslage innerhalb des Siedlungsgebiets von Rümmingen. Der Reitbetrieb ist Eigentümer und Nutzer der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Betrieb hat sich zu einem rentablen gewerblichen Unternehmen entwickelt und wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter wachsen. Die vorliegende Planung soll diese Entwicklung zukunftsfähig unterstützen. Das Vorhaben greift an mehreren Stellen in die festgesetzte Hochwasserlinie (HQ₁₀₀) ein. Hierfür ist auf Ebene des Bebauungsplans ein externer Ausgleich in Planung. Dieser dient ebenfalls, neben internen, als externe Ausgleichsmaßnahme der Umweltbilanzierung.

Art der Baulichen Nutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
Gemischte Baufläche (M)	10.634	17,1
Wohnbaufläche (W)	1.283	2,1
Sonderbaufläche (S) „Reitanlage“	19.516	31,5
Verkehrs- und Versorgungsflächen (Bebauungsplan)	4.477	7,2
Bahn	3.014	4,9
Flächen für die Landwirtschaft	18.610	30,1
Private Grünfläche	4.375	7,1
GESAMT	61.909	100,0

Abbildung 7: Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung

7. VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch die Verbandsversammlung gem. § 2 Abs.1 BauGB	am 19.07.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	am 19.07.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	vom 13.08.2018 bis 21.09.2018
Beschluss zur formellen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	am 30.11.2023
Durchführung der formellen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	
Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung	
Genehmigt gem. § 6 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Genehmigung Gem. § 6 Abs. 5 BauGB	
Rechtswirksamkeit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Vorderes Kandertal	