

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche	2
1.3	Raumordnerische Belange	4
1.3.1	Regionalplan „Hochrhein – Bodensee“	4
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	VORHABENPLANUNG.....	9
2.1	Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept.....	9
2.2	Ver- und Entsorgung	10
2.3	Raumordnerische Verträglichkeit	10
2.4	Auswirkungsanalyse	11
3	INHALTE DER 3. ÄNDERUNG	12
3.1	Änderung der Planzeichnung (Deckblattbereich).....	12
3.2	Änderung der textlichen Festsetzungen	12
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	14
3.5	Verkehrsflächen	15
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungen	15
4	UMWELTBELANGE	16
5	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	16
6	ERSCHLIESSUNG	17
7	BODENORDNUNG.....	17
8	KOSTEN.....	17
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN ZEICHNERISCHER ÄNDERUNGSBEREICH.....	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rümplingen liegt im Landkreis Lörrach zusammen mit seinen Nachbargemeinden wie z.B. Binzen, Schallbach und Wittlingen im Kandertal etwa 6 km von der Schweizer Grenze entfernt. Mit ihren rund 1.900 Einwohnern ist die Gemeinde Rümplingen Mitgliedskommune des Gemeindeverwaltungsverbands „Vorderes Kandertal“. Durch die Gemeinde fährt die Museumsbahn der Kandertalbahn.

Um die Nahversorgung für die Gemeinden Rümplingen und Schallbach zu sichern, plant die Gemeinde Rümplingen einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (geplant ca. 1.400 m² Verkaufsfläche plus rund 50 m² Backshop) im Gewerbegebiet „Neumatten – In der Au“ anzusiedeln. Das Gewerbegebiet liegt an der Schallbacher Straße und bietet somit sowohl für Rümplingen als auch für Schallbach eine gute Anbindung. Die Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels soll auf dem bereits bebauten, aber derzeit brachliegenden Gewerbegrundstück Flst.- Nr. 2622 erfolgen. Das Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, womit die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels nicht möglich ist. Zur Realisierung des Vorhabens ist aus diesem Grund die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Deshalb soll der Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ in der Fassung der 2. Änderung im Rahmen einer 3. Bebauungsplanänderung geändert werden, wodurch die Nahversorgung der beiden Gemeinden gesichert werden kann.

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Dabei sollen an Stelle des brachliegenden Gewerbegelandes Flächen für einen Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der Nahversorgung der Gemeinden Rümplingen und Schallbach
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung
- Sinnvolle Nutzung der bestehenden Erschließung und der technischen Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im beschleunigten Verfahren kann zwar auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, da es sich jedoch um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, im Rahmen dessen auch die raumordnerischen Belange berücksichtigt werden müssen, wird die Bebauungsplanänderung im zweistufigen Verfahren mit einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche

Die 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Rümplingen im Gewerbegebiet. Im Osten an das Plangebiet grenzt die Bahnlinie der Kandertalbahn an, im Norden wird der Änderungsbereich von der Schallbacher Straße begrenzt.

Bebauungsplanänderung zeichnerischer Teil

Die Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Deckblatt) bezieht sich im Wesentlichen auf das Flurstück Nr. 2632, das für den geplanten Lebensmitteleinzelhandel als Sondergebiet festgesetzt werden soll. Aus zeichentechnischen Gründen wird ein

kleiner Teil des südlich an das Grundstück angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiets in den zeichnerischen Änderungsbereich einbezogen. Dies ist notwendig, da sich die Nutzungsschablone für das eingeschränkte Gewerbegebiet auf dem Grundstück für den Lebensmittelmart befindet und durch das neue Sondergebiet verdeckt würde. Aus diesem Grund wurde ein Teilbereich südlich des Flurstücks Nr. 2632 in den Deckblattbereich aufgenommen. Dies dient also lediglich der zeichnerischen Darstellung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungsschablone für das eingeschränkte Gewerbegebiet. Der Änderungsbereich der Planzeichnung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und ist in nachfolgender Abbildung schwarz umgrenzt. Im Änderungsbereich der Planzeichnung (Deckblatt) befinden sich derzeit ein Betriebsgebäude mit Lagerhalle sowie offene Lagerflächen



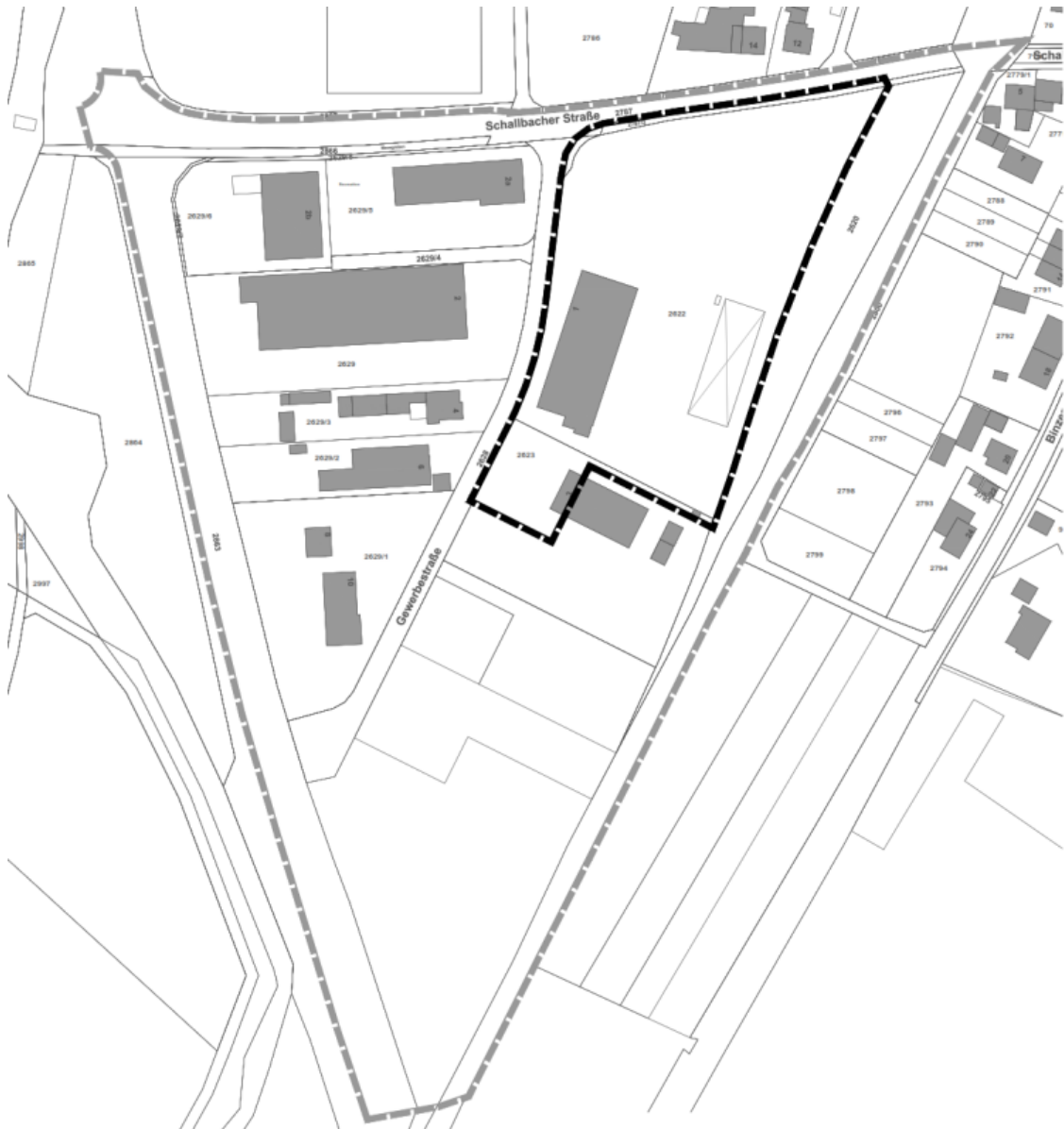
Luftbildausschnitt LUBW 2023 mit schematischer Darstellung der beiden Geltungsbereiche (zeichnerischer Änderungsbereich in schwarz umrandet, textlicher Änderungsbereich in hellgrau umrandet, ohne Maßstab)

Bebauungsplanänderung textlicher Teil

Die textliche Änderung der Festsetzungen steht mit der Ausweisung des Sondergebiets im Zusammenhang und dient der Umsetzung der Forderung der Raumordnung, mit Zulassung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels gleichzeitig die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Märkte der Grundversorgung im übrigen Gewerbegebiet auszuschließen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen) beziehen das gesamte, im Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ dargestellte, Plangebiet mit ein. Der räumliche Geltungsbereich für die Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und ist in der vormaligen Abbildung hellgrau umgrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung der Geltungsbereiche der zeichnerischen und der textlichen Änderungen, die Bestandteil der Planunterlagen ist.

Die genauen räumlichen Geltungsbereiche zur zeichnerischen und textlichen Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:



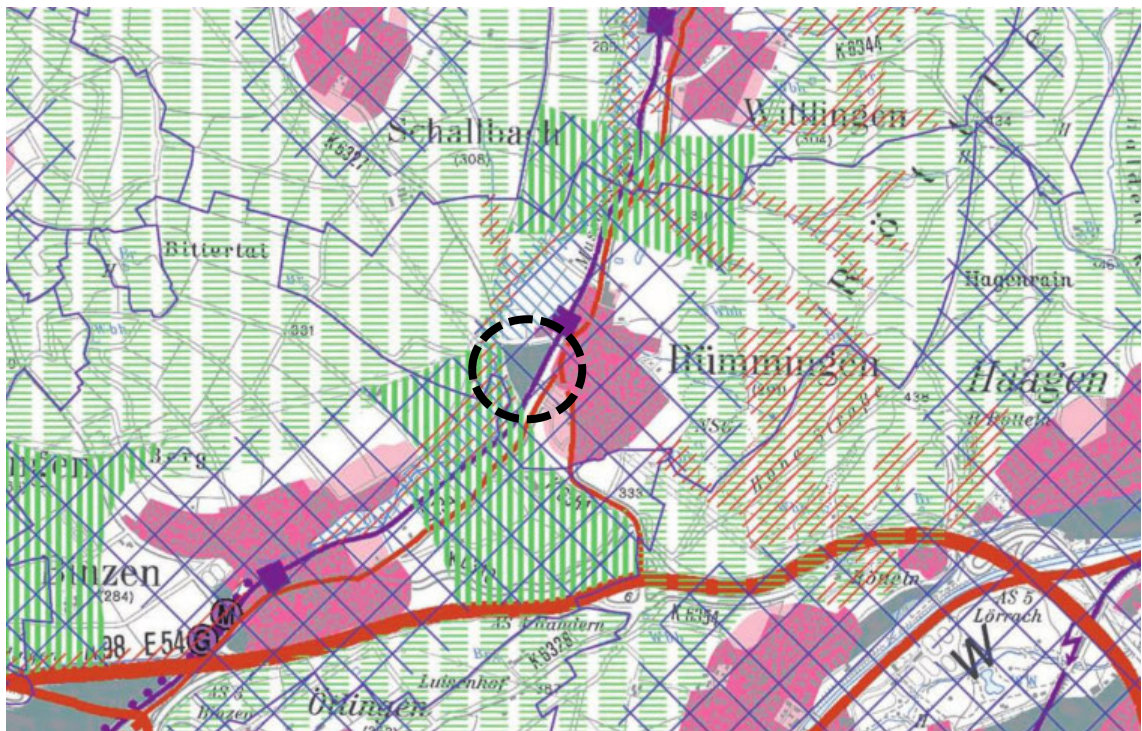
Darstellung der Geltungsbereiche zur zeichnerischen und textlichen Änderung im Katasterauschnitt (zeichnerischer Änderungsbereich in schwarz umrandet, textlicher Änderungsbereich in hellgrau umrandet, ohne Maßstab)

1.3 Raumordnerische Belange

1.3.1 Regionalplan „Hochrhein – Bodensee“

Zeichnerischer Teil

Die Gemeinde Rümmingen liegt im Bereich des Regionalplans Hochrhein-Bodensee. Die Raumnutzungskarte West (Karte 1 Landkreis Lörrach) mit Stand August 2009 zeigt, dass die Gemeinde Rümmingen im Ausschlussgebiet für Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) liegt. Angrenzend an das Plangebiet stellt der Regionalplan eine Grünzäsur im Westen sowie ein Gebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz im Norden dar. In räumlicher Nähe (Nordwesten) wird ein regionaler Grünzug dargestellt. Die vormaligen Darstellungen stehen der Planung im Änderungsbereich nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein - Bodensee mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (schwarz markiert, ohne Maßstab)

Textlicher Teil

Im textlichen Teil des noch wirksamen Regionalplans „Hochrhein – Bodensee“ werden Bereiche bzw. Gebiete für Einzelhandelsgroßprojekte definiert. Demnach müssen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen. Die Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der Zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes sowie in den Unterzentren anzusiedeln.

In dem bereits vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans wird diese strickte Haltung zugunsten einer Sicherung der Grundversorgung geändert. Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs macht es erforderlich, dass auch Standorte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsgroßprojekte der Sicherung der Grundversorgung dienen und keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. (Anhörungsentwurf Regionalplan 3.0 PS 2.4.6.2).

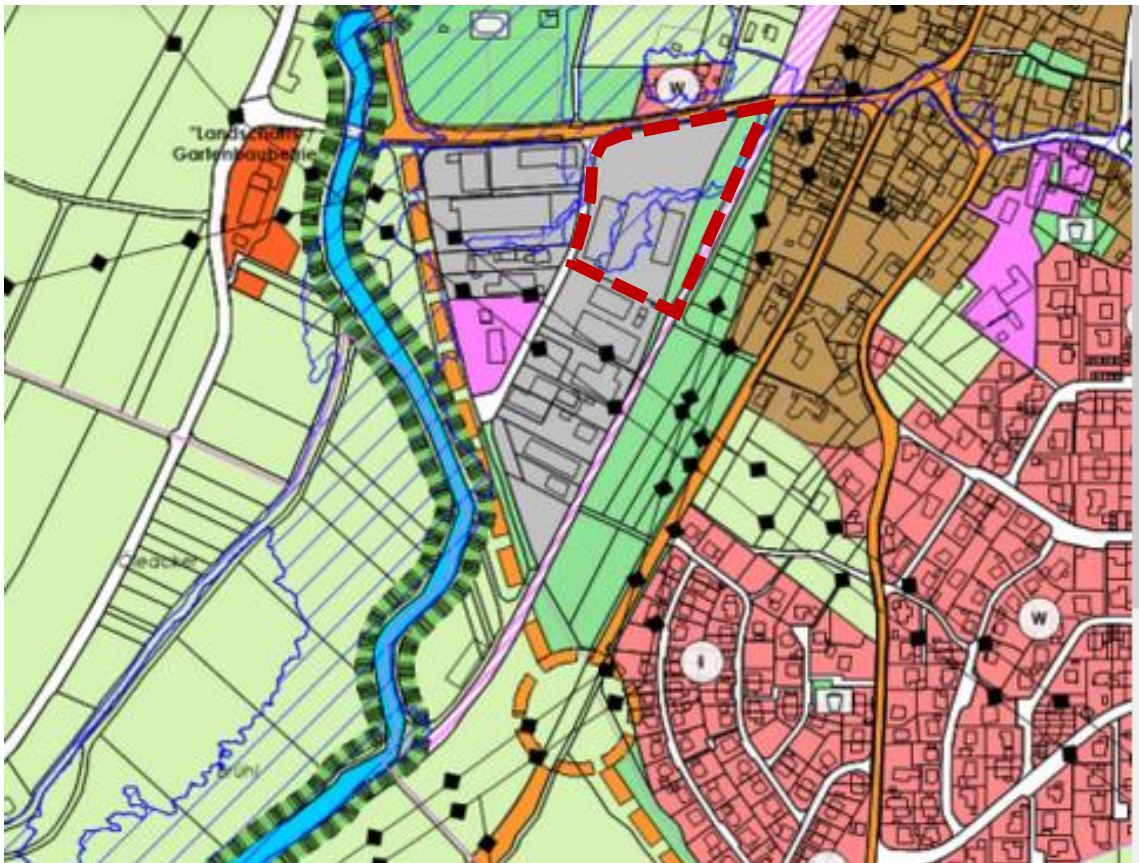
Die Gemeinde Rümmingen wird gemäß Strukturkarte des Regionalplans nicht als Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion definiert. Um die Grundversorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs der Gemeinden Rümmingen und Schallbach langfristig sichern zu können, ist für die Gemeinden die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts von großer Bedeutung. Zur Klärung dieser raumordnerischen Belange fanden bereits Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband statt. Diese ergab im Ergebnis, dass durch die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m² plus rund 50 m² Fläche für einen Backshop die Nahversorgung der Gemeinde gesichert werden kann, wobei die raumordnerischen Belange ihre Berücksichtigung finden. Hierfür ist eine raumordnerische Vereinbarung mit der Nachbargemeinde Schallbach erforderlich.

Um die raumordnerische Verträglichkeit für die Gemeinde Rümmingen beurteilen zu können, wurde vom Büro GMA aus Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse

(Nahversorgungskonzept) für den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angefertigt. Diese städtebauliche Auswirkungsanalyse ist erforderlich, da das Vorhaben die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (> 800 m² VK) überschreitet.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Vorderes Kandertal mit den Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Fischingen, Rümmingen, Schallbach und Wittlingen wurde am 21.07.1998 wirksam und wurde im Sommer 2021 durch die Stadtbau Lörrach digitalisiert. Er stellt für die betroffenen Flächen der zeichnerischen Änderung (siehe unten) gewerbliche Bauflächen als auch Grünflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann er jedoch im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Vorderes Kandertal von 1998 (in digitalisierter Darstellung von 2021, Quelle: Stadtbau Lörrach) mit schematischer Darstellung des zeichnerischen Änderungsbereichs (rot umrandet, ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung gilt bislang der Bebauungsplan „Neumatten – in der Au“ in der Fassung vom 15.12.2020. Der Ursprungsbebauungsplan wurde am 29.05.1974 rechtskräftig und im Zuge der 2. Änderung neu gefasst.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – in der Au“ überlagert im zeichnerischen Teil (Deckblatt) den Bebauungsplan in der Neufassung der 2. Änderung in einem Teilbereich. Die planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzungen der Neufassung der 2. Änderung des Bebauungsplans werden für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung angepasst und ergänzt. Die bestehenden planungsrechtlichen

Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und gelten für den gesamten Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen weiterhin unverändert fort.

Nach Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans wird das ausgefertigte Deckblatt der Änderung auf den ursprünglichen Bebauungsplan aufgebracht und damit die planzeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der Neufassung der 2. Änderung im Deckblattbereich überlagert.



Bestehender Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ in der Neufassung der 2. Änderung vom 15.12.2020 (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung leistet sie einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Planung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung bereits gut erschlossenen Innenbereich und nutzt die vorhandene Infrastruktur.

Die Größe des Plangebiets (zeichnerischer Teil) liegt bei rund 10.869 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,5. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 6.000 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Dennoch ist zur Prüfung, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt sind, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel handelt, muss eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, um nachzuweisen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen wird.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird jedoch eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro Galaplan Decker aus Todtnauberg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

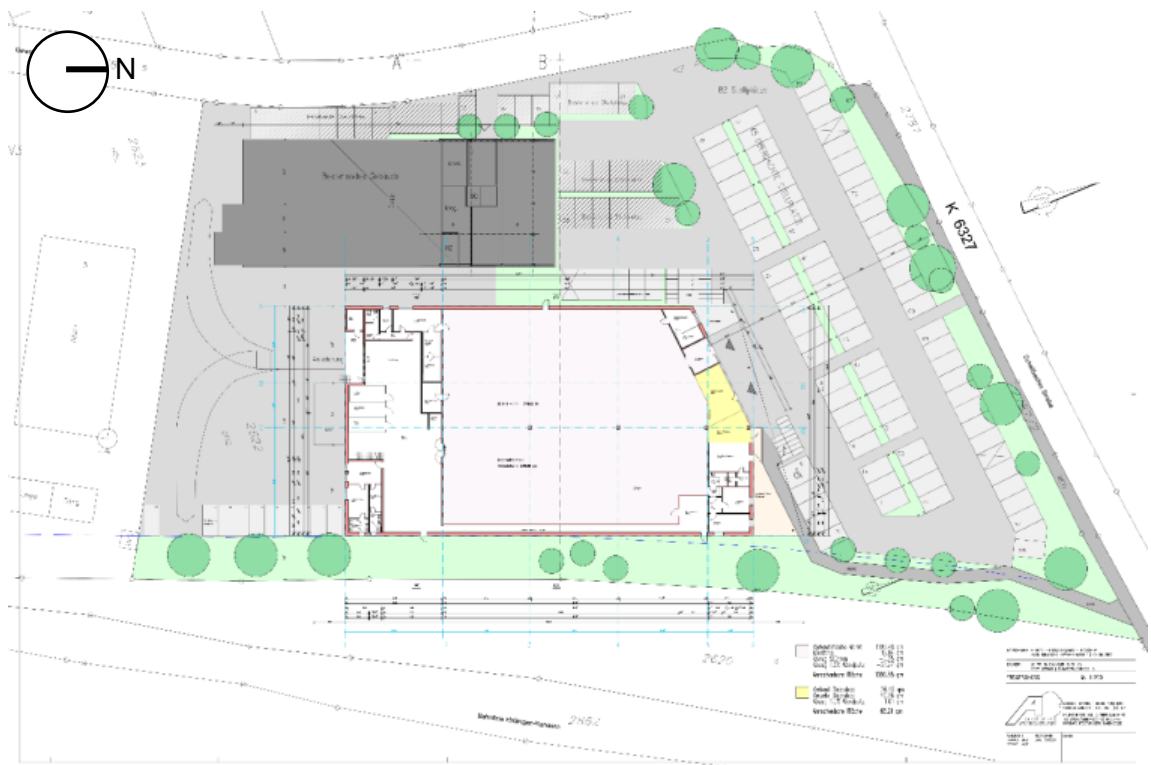
Verfahrensablauf

26.02.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ gem. § 2 (1) BauGB
26.02.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ und beschließt die Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

An der östlichen Plangebietsgrenze soll ein Neubau für einen großflächigen Lebensmittel Einzelhandel errichtet werden. Dieser bildet im Süden einen Bereich für die Anlieferung sowie im Norden einen Bereich für Stellplätze. Neben den KFZ-Stellplätze sollen auch Bereiche für Einkaufswagenboxen, abschließbare E-Bike-Boxen sowie E-Ladesäulen errichtet werden. Das bestehende Gebäude soll als Verwaltungsbau genutzt werden.



Die verkehrliche Erschließung erfolgt sowohl für die Anlieferung als auch für die Besucherparkplätze über die Gewerbestraße. Fußläufig wird das Plangebiet zusätzlich im Norden über einen geplanten Fußweg entlang der Schallbacher Straße mit direktem Zugang zum Lebensmitteleinzelhandel erschlossen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, kann die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) über die bestehenden Leitungsnetze und die bestehenden Kanäle sichergestellt werden.

2.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Die Gemeinde Rümmingen wird gemäß der Fortschreibung des Regionalplans Hochrhein – Bodensee als weitere Gemeinde – Wohnen eingestuft. Dies beschreibt Gemeinden, die weder als Siedlungsbereich Wohnen noch als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft werden. Grundsätzlich sind die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß Regionalplan Hochrhein-Bodensee nur zulässig in Ober-, Mittel- und Unterzentren. Außerdem müssen sie sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Hiervon abweichend sind jedoch auch Standorte in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, sofern sie eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Einzelhandelsgroßprojekte dienen der Sicherung der Grundversorgung und es sind keine überörtlichen erheblichen Auswirkungen durch die Ansiedlung zu erwarten
- Die Einzelhandelsgroßprojekte liegen in Verdichtungsräumen und sind mit benachbarten Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Grundversorgung des Versorgungsraums Rümmingen – Schallbach durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels nachhaltig sicherzustellen. Aus diesem Grund wird nachfolgend auf Grundlage der Auswirkungsanalyse die raumordnerische Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung im bestehenden Gewerbegebiet dargelegt und dadurch die Zulässigkeit des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Versorgungsraum Rümmingen – Schallbach begründet.

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot gemäß Regionalplan Hochrhein-Bodensee wird unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung eingehalten. Der Ausnahmetatbestand im Sinne der raumstrukturellen Gegebenheiten ist grundsätzlich anwendbar, da sich das Vorhaben in der vorgesehenen Größe in die Nachfragestrukturen des Versorgungsraumes einfügt und der geplante Markt aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen den einzigen Versorgungsstandort im Versorgungsraum darstellen wird (keine denkbaren Standorte in Schallbach). Hierzu wird ein raumordnerischer Vertrag zwischen den Gemeinden Rümmingen und Schallbach geschlossen. Weiterhin wird der geplante Lebensmitteleinzelhandel mit der vorgesehenen Dimensionierung selbst unter der Berücksichtigung von nur 50 % der Kaufkraft aus Schallbach ausschließlich der Grundversorgung des Versorgungsraums dienen und ist rein rechnerisch auf keinen Zufluss von außerhalb des Versorgungsraums angewiesen. Da es praktisch keine Versorgung im Versorgungsraum gibt, ergibt sich die Erforderlichkeit des Vorhabens im Sinne der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß landesplanerischen Vorgaben dürfen Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Sowohl für den Versorgungsraum als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden.

Zwar ergeben sich insbesondere gegenüber dem deutlich größeren Standort in Binzen (> 2.000 m² VK) spürbare Auswirkungen, da dieser Markt derzeit auf die Kaufkraft u.a. aus dem Versorgungsraum zurückgreift. Eine ernsthafte Gefährdung dieses überdurchschnittlich stark aufgestellten Wettbewerbers ist jedoch auszuschließen.

Die verbrauchernahe Versorgung wird nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr in Schallbach und Rümmingen deutlich verbessert.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird durch das Gesamtvorhaben eingehalten. Dabei müssen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen. Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes soll gemäß Landesentwicklungsplan BW so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Die Gemeindegebiete Rümmingen und Schallbach können als Verflechtungsbereich herangezogen werden. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass rund 70 % des Umsatzes aus dem Versorgungsraum Rümmingen – Schallbach stammen. Ca. 22 – 23 % des Umsatzes werden durch Streukunden von außerhalb des Versorgungsraums generiert. Dabei wurden Zuflüsse aus Frankreich und der Schweiz ausgeklammert.

Integrationsgebot

Der Standort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rümmingen jenseits der Bahnlinie. Mit einer Entfernung von nur 120 m zur beginnenden Wohnbebauung kann der Standort als wohnortnah bewertet werden. Der geplante Lebensmitteleinzelhandel kann eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung sowie für die Einwohner der Gemeinden Rümmingen und Schallbach erfüllen. Durch die Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels wird die Nahversorgung im Versorgungsraum Rümmingen – Schallbach zukunftsfähig aufgestellt.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen verbrauchernahen Nahversorgungsstandort. Trotz seiner nicht ganz zentralen Lage kann er einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung für den Versorgungsraum insgesamt leisten. Durch die Lage soll sowohl eine gute Erreichbarkeit mit PKW sowie mit einer für ländliche Regionen guten Anbindung sichergestellt werden. Dazu zählt sowohl eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle im Norden des Plangebiets) als auch eine Anbindung durch den Fuß- und Radverkehr. Hierzu soll im Rahmen der Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels die Fußwegeverbindung entlang der Schallbacher Straße optimiert werden und damit eine Achse „Ortsmitte – Lebensmitteleinzelhandel“ entstehen. Dies trägt zur besseren städtebaulichen Integration des Standorts bei. Ergänzend ist langfristig die Einbindung der Strecke der Museumsbahn Haltingen-Kandern in die S-Bahnlinie Basel – Kandern angedacht. Hierzu wird derzeit jedoch noch eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Damit könnte unweit des Standortes ein S-Bahn-Halt entstehen. Weiterhin soll ein verbessertes Buskonzept ausgearbeitet werden.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur und der Topografie sind keine planerisch besser gelegenen und geeigneten Standorte im Gemeindegebiet von Rümmingen bzw. im gesamten Versorgungsraum zu identifizieren.

2.4 Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels im Plangebiet wurde durch das Büro GMA, Ludwigsburg eine umfangreiche Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen in der Gemeinde Binzen (11-12 %) sowie der Stadt Lörrach (2-3 %) zu erwarten sind. Gegenüber dem deutlich größeren Hieber-Standort in Binzen werden sich zwar spürbare Auswirkungen ergeben, da hier Umsatzrückgänge zu erwarten sind. Eine ernsthafte Gefährdung ist jedoch auszuschließen, da dieser überdurchschnittlich stark aufgestellt ist. Für die umliegenden Gemeinden können aus diesem Grund negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden Rümmingen und Schallbach werden sich keine nennenswerten Umverteilungseffekte einstellen. Die verbraucher-nahe Versorgung in den Gemeinden Schallbach und Rümmingen wird dagegen sogar deutlich verbessert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben dient v.a. der Sicherung der Grundversorgung des Versorgungsraums Rümmingen – Schallbach. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebiets können ausgeschlossen werden.

3 INHALTE DER 3. ÄNDERUNG

Um das geplante Vorhaben (Entwicklung Standort für einen großflächigen Einzelhandel) planungsrechtlich zu sichern, betrifft die 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ sowohl die textlichen als auch die zeichnerischen Festsetzungen.

3.1 Änderung der Planzeichnung (Deckblattbereich)

Seit der Änderung der Baunutzungsverordnung von 2017 regelt diese in § 11 (3) BauNVO (2017), dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) sowie großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Sondergebieten zulässig sind. Um die Ansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels planungsrechtlich zu sichern, ist demnach die Überlagerung des in der gültigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets für den zeichnerischen Änderungsbereich durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ erforderlich.

Weiterhin werden zur Sicherung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels entsprechend die Grundflächenzahl und die Baugrenzen geändert sowie eine zeichnerische Zone für Stellplätze und Nebenanlagen ergänzt. Der bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen im Osten als auch im Norden des zeichnerischen Änderungsbereichs bleibt erhalten, wird jedoch entsprechend zugunsten der erforderlichen Stellplatzfläche sowie des Fußweges im Norden angepasst.

Textliche Festsetzungen (z.B. Höhe baulicher Anlagen), die zusätzlich in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt wurden, werden in die zeichnerische Änderung (Deckblatt) übernommen und gelten weiterhin unverändert fort.

3.2 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Festsetzungen, die von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ nicht betroffen sind, gelten weiterhin unverändert fort.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sowie zur Sicherung der Nahversorgung der Gemeinden Rümmingen und Schallbach wird gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Hierbei ist ein Vollsortimenter mit einem zusätzlichen Backshop zulässig. Zur Sicherstellung der Funktionalität des Marktes werden die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen (z.B. überdachte Einkaufswagenboxen), Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge, Fahrradboxen ermöglicht.

Die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sollen die planerische Konzeption für den Lebensmitteleinzelhandel sichern und unbeabsichtigte Entwicklungen vermeiden. Gesichert wird unter anderem die maximale Größe der Verkaufsfläche im Verhältnis zur Sondergebietsfläche. Dabei wird klargestellt, dass bei gemischten Konzepten für den Backshop, die sowohl Verkaufsflächen als auch Gastronomieflächen ausweisen, der Flächenanteil der Gastronomie des Backshops nicht als Verkaufsfläche anzurechnen ist.

Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans soll das konkret vorliegende Vorhaben ermöglicht werden, während ein angemessener Spielraum bei der Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandels gewährt wird. Aus diesem Grund sowie zur Sicherung der raumordnerisch verträglichen Entwicklung werden die Kernsortimente im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ beschränkt. Die Definition der zulässigen Kernsortimente (nahversorgungsrelevante Sortimente) im Sondergebiet richtet sich nach der nachfolgenden Erläuterung und wird darin begründet.

Typischerweise führt ein Lebensmitteleinzelhandel neben den Nahrungs- und Genussmitteln auch Non-Food-Produkte als Randsortimente. Dazu zählen alle Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind, also insbesondere Drogerieartikel, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel, Tiernahrung sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektronikgroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw. Um den Charakter eines Lebensmitteleinzelhandels der Nahversorgung zu betonen, werden insbesondere die Non-Food-Artikel, die über das zulässige Kernsortiment hinaus gehen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, um eine Verzehrzone im Bereich des Backshops zu ermöglichen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Um negative raumordnerische Auswirkungen in Bezug auf den Einzelhandel zu vermeiden, werden die textlichen Festsetzungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete geändert. In diesem Zuge sollen bestimmte Sortimente ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erscheint der Gemeinde nicht für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich, sondern nur für das vorliegende eingeschränkte Gewerbegebiet, weil es ein schützenswertes Ortszentrum mit entsprechendem Warenangebot derzeit nicht gibt und künftig auch nicht zu erwarten ist. Nach Einschätzung des Nahversorgungskonzepts vom Büro GMA ist zudem kein schützenswertes Ortszentrum innerhalb der Nachbargemeinde Schallbach mit entsprechendem Warenangebot vorhanden und es wird auch künftig schon mangels einschlägig geeigneter Flächen auch dort kein entsprechendes Warenangebot erwartet. Zur Vermeidung von negativen raumordnerischen Auswirkungen wird ein raumordnerischer Vertrag mit der Gemeinde Schallbach geschlossen.

Die Gemeinde möchte sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans auf den Schutz der Nahversorgung beschränken. Für die Gemeinde Rümmingen gibt es kein gesamtörtliches Einzelhandelsgutachten und somit keine spezifische Sortimentsliste. Aus diesem Grund soll der Ausschluss von bestimmten Sortimenten für die eingeschränkten Gewerbegebiete sowie die Zulässigkeit bestimmter Sortimente im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt werden.

Dazu sind im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als nahversorgungsrelevante Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren aufgeführt. Auch wenn dieser Erlass als solcher nicht mehr anzuwenden ist, erscheint diese Liste nach Einschätzung der Gemeinde Rümmingen auch für ihre örtlichen Verhältnisse sinnvoll und besitzt Gültigkeit. Anders als bei dem Oberbegriff der zentrenrelevanten Sortimente, die von Gemeinde zu Gemeinde Abweichungen aufweisen, ist bei den engen umgrenzten nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Abweichung kaum denkbar, da anzunehmen ist, dass die Erfordernisse der Nahversorgung in allen Gemeinden gleich sind.

Die bestehenden Handwerksbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet besitzen teilweise Verkaufsräume, sogenannte Showrooms. Die dort ausgestellten bzw. verkauften Sortimente zählen nicht zu den dort ausgeschlossenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sind demnach weiterhin zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Zahl der Vollgeschosse (VG) jeweils als Höchstmaß eindeutig definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ entsprechend der Eintragung in die Planzeichnung auf 0,5 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Durch diese Festsetzungen wird gesichert, dass der eigentliche Lebensmitteleinzelhandel in einer angemessenen Größe realisiert wird. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten werden darüber hinaus jedoch vor allem die Nebenanlagen und die Stellplätze zusätzlich ermöglicht. Um die Planungen umzusetzen und die baurechtlich sowie wirtschaftlich notwendigen Stellplätze anzuordnen, muss die zulässige Grundflächenzahl erhöht werden. Zur Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden nur die Plangebietsteile als Sondergebiet dargestellt, die wirklich baulich in Anspruch genommen werden. Die geplanten Grünflächen in den Randbereichen hingegen werden als private Grünflächen dargestellt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu einer GRZ von 1,0 sich nicht auf das gesamte Grundstück bezieht.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan. Da das geplante Vorhaben sich innerhalb dieser Rahmenbedingungen bewegt, werden diese für das Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ innerhalb der Planzeichnung übernommen.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Die bestehende textliche Festsetzung unter Ziffer 5 der Bebauungsvorschriften bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“. Nach dieser sind bisher Nebenanlagen, Garagen und Carports überall ausnahmsweise zulässig. Um die für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlichen Stellplätze (auch mit PV-Überdachungen) sowie Nebenanlagen (z.B. überdachte Einkaufswagenboxen, E-

Bikeboxen) planungsrechtlich zu ermöglichen, wird diese Festsetzung geändert, indem der Bezug auf die eingeschränkten Gewerbegebiete beschränkt wird. Dadurch ändern sich die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen nur für den Bereich des geplanten Lebensmitteleinzelhandels, d.h. dem durch das Deckblatt festgesetzte Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

Garagen sind im gesamten Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ausgeschlossen, um geschlossene Garagensiedlungen zu vermeiden. Außerdem entsprechen geschlossene Garagen nicht der für Lebensmitteleinzelhandel erforderlichen Stellplatzform.

Um den gesetzlichen Bestimmungen der PV-Pflichtverordnung Baden-Württemberg Rechnung zu tragen, werden neben offenen KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen auch Stellplätze mit PV-Überdachungen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Planzeichnung (Deckblatt) festgesetzten Zonen (ST, NA) zugelassen. Diese Zonen wurden sehr großzügig gefasst, um auch langfristig eine angemessene Flexibilität bei der Anordnung von betrieblich erforderlichen Nebenanlagen sowie der gesetzlich vorgeschriebenen Anlagen zur Energiegewinnung zu ermöglichen.

3.5 Verkehrsflächen

Für die fußläufige Erschließung des Lebensmitteleinzelhandels sind im zeichnerischen Änderungsbereich zwei Fußwegeverbindungen festgesetzt. Diese orientieren sich dabei an der aktuellen Vorhabenplanung. Um dennoch gewisse Spielräume bei möglicherweise notwendigen Verschiebungen der geplanten Stellplatzflächen sowie für zukünftige Planungen zu haben, wird textlich zudem festgesetzt, dass die Standorte dieser Wege aus betrieblichen oder technischen Gründen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen können.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungen

Zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft wurden weitere Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die bereits bestehende Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung wird um eine Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften ergänzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass nur standortgerechte und klimatisch sinnvolle Bepflanzungen erfolgen. Diese Pflanzliste gilt auch für die eingeschränkten Gewerbegebiete.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird für das Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt, dass Stellplatzflächen, Wege und Platzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser teilweise zur Versickerung gebracht werden kann. Aus lärmtechnischen Gründen werden die Fahrgassen davon ausgenommen, da durch das Schieben der Einkaufswägen auf wasserdurchlässigen Belägen wie beispielsweise Rasengittersteine oder Pflasterung ein erhöhtes Lärmaufkommen entstehen würde.

Zur Eingrünung des Sondergebiets sowie zur Verminderung der Eingriffe durch die hohe Versiegelung ist pro fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume werden Regelungen zur den Pflanzbeeten (z.B. Schutz vor Überfahren) festgesetzt. Um die Möglichkeit der PV-Überdachung durch diese Festsetzung nicht zu verhindern, kann die Pflanzung des festgesetzten Laubbaumes je 5 Stellplätze aus betrieblichen oder technischen Gründen auf der festgesetzten privaten Grünfläche erfolgen. Dadurch können beide Belange berücksichtigt werden.

4 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange wird in der Regel eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt wird, kann auf die Umweltprüfung sowie auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung auf Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Umweltbelange wurden vom Büro Galaplan Decker aus Todtnauberg in einem Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser liegt der Bebauungsplanänderung bei.

5 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Ingenieurbüro Rapp aus Freiburg wird eine schalltechnische Untersuchung zu den auftretenden Schallimmissionen erstellt. Im Rahmen des Verfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken und von ihm ausgehen, diese sind im Einzelnen:

- Geplanter Kunden- und Mitarbeiterparkplatz
- Anlieferungszone für LKW

Verkehrslärm

Aus Sicht des Gutachters ist eine Verkehrslärmuntersuchung nicht erforderlich, da die Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Schallbacher Straße nach einer ersten Voruntersuchung als gering eingeschätzt wird.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung betrachtet die Auswirkungen durch den entstehenden Gewerbelärm auf die Nachbarschaft. Im Umfeld der Planung sind weitere Gewerbebetriebe ansässig, welche bei der Ermittlung der Gesamtlärmbelastung mitbetrachtet werden müssen. Beim Gewerbelärm ist zunächst der jeweilige Schutzstatus zu klären. Dabei spielt sowohl die interne Schutzwürdigkeit als auch die externe Schutzwürdigkeit von angrenzenden Nutzungen eine Rolle. Im vorliegenden Fall wurde im bestehenden Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören. Maßgebend für den internen Schutzstatus ist dabei die planerische Zielsetzung, die von der Gemeinde verfolgt wird. Die Begründung des bestehenden Bebauungsplans lässt Rückschlüsse darauf zu, dass die Beschränkung der Gewerbegebiete aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen wurde. In diesem wurden Betriebe ausgeschlossen, von denen wesentliche Störungen für die Umgebung ausgehen. Daraus lässt sich die planerische Zielsetzung ableiten, dass lediglich ein gebietsübergreifender Schutz gewährt werden soll. Aus diesem Grund sind für die Belange des Immissionsschutzes für die vorliegenden eingeschränkten Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete anzusetzen. Für den externen Schutzstatus sind im vorliegenden Fall Mischgebietswerte anzusetzen, da für das im Norden angrenzende Gebiet derzeit der Bebauungsplan „Mattental“ aufgestellt wird (Stand Offenlage), welcher ein dörfliches Wohngebiet festsetzt.

Bei der Untersuchung wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Lebensmitteleinzelhandels mit den bestehenden Nutzungen geprüft. Dabei wurden sowohl die Beurteilungspegel als auch die Maximalpegel untersucht (vgl. SU Nahversorger Rümmingen, Büro Rapp).

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass für die angrenzenden Nutzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten sind. Für eine detaillierte Erläuterung wird auf die beigefügte schalltechnische Untersuchung vom Büro Rapp verwiesen.

6 ERSCHLIESSUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine verkehrlichen Maßnahmen verbunden. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Grundstücks. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt nach wie vor über die Gewerbestraße.

Der geplante Gehweg parallel der Schallbacher Straße wird unabhängig vom Vorhaben geplant. Da für die Herstellung des Weges eine kleine Fläche von rund 3,5 m² des Flurstücks Nr. 2622 benötigt wird, wurde der Gehweg in den zeichnerischen Änderungsbe-
reich mit aufgenommen. Der Hauptflächenanteil des Gehweges war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ zeichnerisch festgesetzt.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Planungsbegünstigten getragen. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN ZEICHNERISCHER ÄNDERUNGSBEREICH

Sondergebiet

„großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	ca.	9.219 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	1.035 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.634 m ²
Versorgungsflächen (Elektrizität)	ca.	11 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	277 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	12.167 m²

Rümmingen, den

Bürgermeisterin
Daniela Meier

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Deckblattänderung sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Rümplingen übereinstimmen.

Rümplingen, den

Bürgermeisterin
Daniela Meier

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Rümplingen, den

Bürgermeisterin
Daniela Meier