

Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Mattental“

Begründung

INHALT

1.	Allgemeines.....	3
2.	Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung.....	10
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.	Örtliche Bauvorschriften	24
5.	Umweltbelange	27
6.	Verkehrliche Auswirkungen.....	29
7.	Technische Infrastruktur	30
8.	Flächenbilanz	31

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
- Geruchsimmissionsprognose für die Erweiterung und Verlagerung der Pferdehaltung Ludäscher in Rümmingen; Aktualisierung TA Luft (2021), Stand Oktober 2023
- Geotechnischer Bericht: Neubau Reiterhof im Bereich Bebauungsplan Mattental Rümmingen, Stand 16.08.2022

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG:

- 01 Gestaltungsplan SO „Reitanlage“, Stand 31.10.2023
- 02 Schnitte SO „Reitanlage“, Stand 02.10.2023

1. ALLGEMEINES

1.1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

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

Derzeit konkurrieren die Nutzungsansprüche auf der bestehenden Fläche zwischen einer herangerückten Wohnbebauung und einem stetig wachsenden Reiterhofbetrieb. Die Verlagerung des Reiterhofbetriebs soll auf die betriebseigenen Flurstücke im angrenzenden Mattental in einem Sondergebiet „Reitanlage“ erfolgen. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen worden. Nach diesem richtet sich die Planung des Sondergebiets.

Die Aussiedlung des Reiterhofs ermöglicht daraufhin eine gesteuerte Entwicklung und Stärkung des gemischten Gebietscharakters entlang der Wittlinger Straße. Dieser soll auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen erhalten und gefördert werden.

Im Süden des Plangebiets grenzt eine dem dörflichen Wohngebiet entsprechende Nutzungsstruktur an die Schallbacher Straße an. Dieser wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens schonende Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen zugesprochen.

1.2. Verfahren nach Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wird im allgemeinen Verfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Dieser muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Die Änderung wurde am 19.07.2018 eingeleitet und vom 13.08.2018 bis 21.09.2018 wurde die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die raumordnerischen Festlegungen berücksichtigt.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6,2 ha, davon liegen rund 1,5 ha im Siedlungskörper Rümmingens zwischen der Strecke der Kandertalbahn sowie der Wittlinger Straße. Westlich der Bahnlinie wird das Plangebiet von der Schallbacher Straße im Süden, dem Mattentalweg im Westen und nördlichen Grenze des Flurstücks 2883 begrenzt.



Abbildung 1: Kataster der Gemeinde Rümmingen und Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

1.4. Räumliche und strukturelle Situation

Die Gemeinde Rümmingen liegt im Kandertal rund fünf Kilometer vom gemeinsamen Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein entfernt, der zentrale Ort Basel ist ebenfalls schnell über die nahegelegene Autobahn oder per Bus erreichbar. Die Lagegunst hat zur Folge, dass Rümmingen in den vergangenen Jahren ein stetes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte, was sich neben neuen Baugebieten auch in einer Verstärkung von städtebaulichen Spannungen in Gemengelage widerspiegelt.

Das Wachstum betrifft nicht nur die Bevölkerung, auch Unternehmen im Ort profitieren. Der heute im Ortskern gelegene Reiterhof „Ludäscher“ möchte seine betrieblichen Strukturen erneuern und gleichzeitig Raum für langfristige Erweiterungen schaffen.

Der Betrieb liegt heute – wie der Großteil des Siedlungskörpers der Gemeinde – östlich der Bahnstrecke Weil/Haltingen – Kander. Westlich davon liegen gewerbliche Flächen, Sportanlagen sowie eine ehemalige Hofstelle gefolgt von als Weiden genutzte Flächen zwischen Kander und Bahnlinie.

Diese Gliederung entspricht auch der Festlegung des Regionalplans (vgl. Abbildung 7). Dieser sieht dort, wo jetzt die Neuansiedlung des Reiterhofes vorgesehen ist, eine Fläche zum vorbeugenden Hochwasserschutz vor. Trotz der Ansiedlung des Hofes kann diese Funktion weiterhin sichergestellt werden, da kein Retentionsvolumen verloren geht. Dies wurde wasserrechtlich durch Björnsen Beratende Ingenieure GmbH im Jahr 2016 geprüft.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich. (LUBW, eigene Darstellung)

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet SG 021 Rümmingen, Wasserverband Südliches Markgräflerland: TB Kanderacker. WSG-Nr-Amt 336021 festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 29.08.1977. Aufgrund der Verlagerung des Tiefbrunnens werden die Schutzgebietzonen und die zugehörige Rechtsverord-

nung derzeit überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wasserschutzgebietszone auf eine Fläche von etwa 2.600 m² des Sondergebiets im nördlichen Bereich reduzieren wird. Die Linie ist nachrichtlich in den zeichnerischen Teil mit der Beschriftung „Wasserschutzgebietszone III TB Kanderacker Neu“ eingetragen. In diesem Bereich ist der Nitratintrag, der durch Tierhaltung entstehen kann, zu vermeiden. Der geplante, zu den Offenställen gehörende Auslauf ist entsprechend nach unten gegen das Grundwasser abzudichten. Eine Genehmigung für den dafür erforderlichen Umbruch von Dauergrünland zur Errichtung der Reitanlage ist vom Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt in Aussicht gestellt worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls geprüft, ob auf der Fläche für die geplante Reitanlage ehemalige Kampfmittel vorhanden sind. Dies ist nicht der Fall.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept:

In der Vergangenheit existierten mehrere landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe in der Ortslage. Von diesen sind heute lediglich einige wenige, darunter der Betrieb „Ludäscher“ am alten Standort verblieben, die übrigen wurden in Wohnbauflächen umgenutzt. Dies führt zunehmend zu städtebaulichen Spannungen, auch ein geordnetes Wachstum des Betriebs ist nicht mehr möglich. Einige Teile des Reiterhofs liegen bereits heute westlich der Bahnlinie. Dieser Zustand ist weder betrieblich noch hinsichtlich der Streckensicherheit der Bahnlinie wünschenswert.

Das Konzept sieht die vollständige Umsiedlung des Betriebs auf die Westseite der Bahntrasse vor. Dort sind neue Anlagen mit Ställen, Reithalle und Betriebsgebäuden vorgesehen. Nach dem Umzug wird eine Umnutzung des bisherigen Betriebsgeländes für gemischte Nutzung möglich.

Die geplante Reitanlage umfasst mehrere Stallungen sowie notwendige Betriebsgebäude. Die Reithalle steht als größter Baukörper im Zentrum des Betriebsgeländes, sodass eine optisch kompakte Anlage entsteht, die sich von der Kandertalbahn her in der Gebäudehöhe staffelt. Die Höhenentwicklung der Gebäude lassen sich in der Anlage zur Begründung 02 Schnitte SO „Reitanlage“ nachvollziehen.

Die Reithalle enthält neben einer Reitfläche von 30x60 Metern die Reiterstube, einen Seminarraum, sowie Sanitär- und Übernachtungsräume für Kinderfreizeit

und Büroräume. Dort kann ebenfalls eine Betriebsleiterwohnung untergebracht werden.

Das Offenstallgebäude mit dazwischenliegender, überdachter Dungelege schließt die Anlage nach Norden ab. Östlich der Halle befindet sich eine überdachte Führanlage. Daran schließen sich Stallungen an. In einem großzügigen Abstand von der Bahn (ca. 25 Meter vom Gleis) sind die Betriebsgebäude angeordnet, die nach Osten zusätzlich eingegrünt werden sollen. Nach Süden wird die Anlage von einem eingeschossigen Gebäude abgeschlossen, welches innerhalb des Baufensters einen Paddockstall sowie Unterbringungsmöglichkeiten für das Pflegepersonal enthalten kann.

Im Bebauungsplanvorentwurf (frühzeitige Beteiligung) wurde von einer Reitanlage ausgegangen, die 100 Pferde beherbergen würde. Dies wurde im Planungsprozess auf 79 Tiere zur Offenlage 2019 verkleinert, um die Reitanlage verträglicher für Raum und Umwelt zu gestalten. Im jetzigen Entwurf des Bebauungsplans wird zugunsten von Wohnungen für Pfleger*innen mit maximal 69 Pferden geplant. Die Stallungen lassen entsprechend nicht mehr Pferde auf der Reitanlage zu.

Die hier dargestellten Gebäude (Abbildung 3) entsprechen dem finalen Ausbau mit maximal 69 Pferden, zunächst sollen Ställe für die vorhandenen ca. 55 Pferde erstellt werden.

Neben den Neubauten des Reiterhofs erhalten auch die bestehenden Gebäude entlang der Wittlinger Straße angemessene Baufenster, um eine zukunftssichere Weiterentwicklung zu gestatten. Die vorgesehene Mischgebietsausweisung soll die Möglichkeit einer Belebung der Erdgeschosszonen durch Mischgebietstypische Nutzung ermöglichen.

Das Konzept sieht darüber hinaus vor, die Parkplatzsituation der südwestlich angrenzenden Sport- und Tennisplätze zu verbessern, um dem anstehenden Parkdruck bei Veranstaltungen auf dem zukünftigen Reiterhofgelände und Sportgelände gerecht zu werden. Dazu soll der Parkplatz an der Westseite des Mattentalwegs gestalterisch aufgewertet und durch eine Erweiterung an der Ostseite ergänzt werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Sondergebiet „Reitanlage“ dienen täglichen Besuchern und Einstellern des Reiterhofs.

Entlang der Schallbacher Straße befinden sich heute eine ehemalige Hofstelle sowie drei Wohngebäude. Aufgrund seiner Lage jenseits des Haupt-Siedlungskör-

pers und der früheren Hofstelle wird diese Siedlung als Dörfliches Wohngebiet definiert und lediglich mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Eine stärkere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist städtebaulich nicht erwünscht, da es zu Konflikten zwischen den Nutzungen der naheliegenden gewerblichen Flächen und des Sportareals führen könnte. Der hochwassergefährdete Bereich HQ₁₀₀ sowie die Gefährdung durch Starkregenereignisse schränkt die Siedlungsentwicklung zusätzlich ein und muss bei Neuplanungen berücksichtigt werden. Die Umsiedlung des Reiterhofs hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, auch ein geringer Eingriff in den Einstaubereich HQ₁₀₀ ist notwendig. Diese Eingriffe können durch geeignete Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen verträglich gestaltet werden (siehe Abschnitt 5 der Begründung).



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept über die geplante Entwicklung der Reitanlage, unmaßstäblich. (eigene Darstellung) siehe auch Anlagen zur Begründung: 01 Gestaltungsplan SO „Reitanlage“

Planungsalternativen:

Die Alternative zur vorgesehenen Entwicklung des Gebiets bestünde in einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands, der sowohl für den Ortskern Rümmingens als auch für den Betrieb ungünstig wäre: Die städtebaulichen Spannungen blieben bestehen, auch wäre keine weitere Entwicklung des Betriebes möglich.

Dies könnte mittelfristig in einem Abwandern des Betriebes in eine andere Gemeinde oder dessen Aufgabe zur Folge haben.

Weiterhin bestünde ebenfalls die Möglichkeit, das dörfliche Wohngebiet entlang der Schallbacher Straße mit weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten zu versehen oder unbeplant zu belassen. Weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten bergen die Gefahr eines Konflikts zu den angrenzenden Nutzungen. Das Gebiet nicht zu überplanen birgt die Gefahr eines Kippens des bislang unbeplanten Außenbereichs zu einem unbeplanten Innenbereich. Dies hätte eine verstärkte Siedlungsentwicklung zur Folge, was den Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung zuwiderliefe.

1.6. Realisierung

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben einen städtebaulichen Vertrag über die Realisierung und Kostentragung über Teile der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen, Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen geschlossen. Zunächst soll nach Planungen des Vorhabenträgers nur der bestehende Betrieb verlagert werden, die Erweiterung auf maximal 69 Tiere folgt wie im städtebaulichen Vertrag geregelt, im Nachgang.

2. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan „Ortsetter“ wurde zum 01.08.2017 aufgehoben. Dort wurde für die Gebäude entlang der Wittlinger Straße ein langgezogenes Baufenster festgesetzt; Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Im Norden des geplanten Mischgebietes setzte der frühere Bebauungsplan zweigeschossige Reihenhäuser in einem Dorfgebiet fest. Derzeit ist der Bereich östlich der Bahnlinie als unbeplanter Innenbereich gem. §34 BauGB zu bewerten.

Der Bereich westlich der Bahnlinie stellt sich heute größtenteils als Außenbereich i.S. § 35 BauGB dar, lediglich entlang der Schallbacher Straße befinden sich einzelne Gebäude. Daran schließen sich im Osten Sportplätze und südlich der Schallbacher Straße ein Gewerbegebiet an (siehe Luftbild in Abbildung 2).

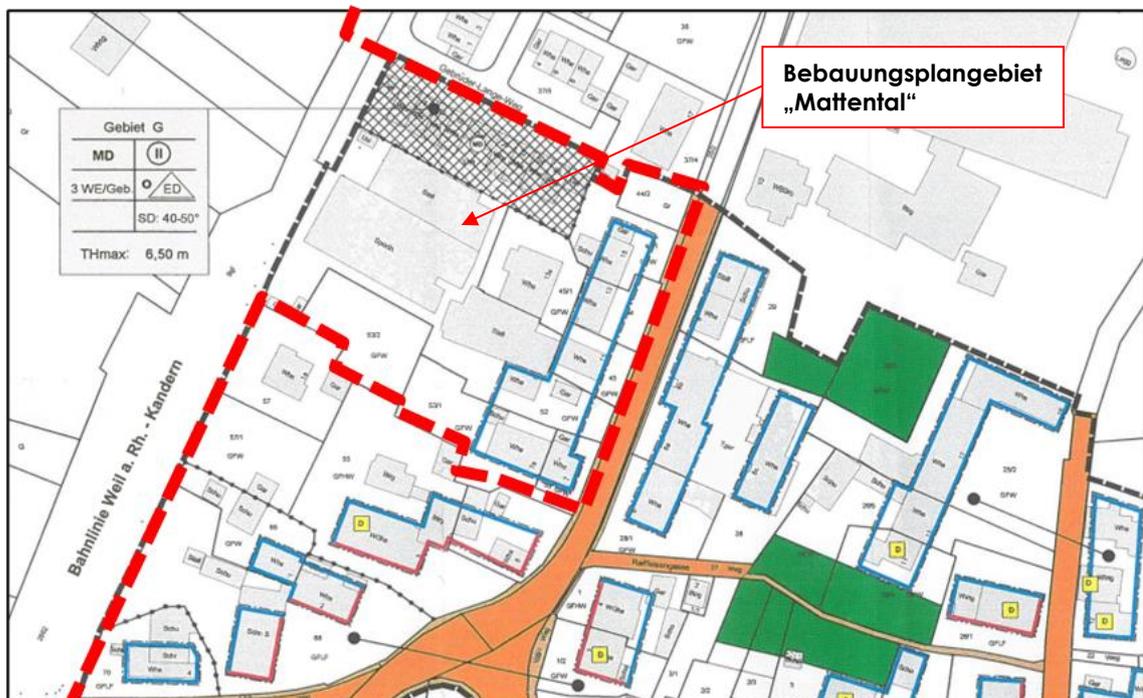


Abbildung 4: Früherer Bebauungsplan für Teile des Plangebiets, Geltungsbereich in Rot dargestellt, unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ stellt das Plangebiet teilweise als Siedlungskörper dar. Der Bereich westlich der Bahnlinie ist mit Ausnahme der Bebauung an der Schallbacher Straße als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die in der ursprünglichen Plangrafik enthaltene Beschreibung „Interessensbereich Kandertalbahn und Straßenbauverwaltung“ ist nach Aussage des Regierungspräsidiums nicht mehr zutreffend.

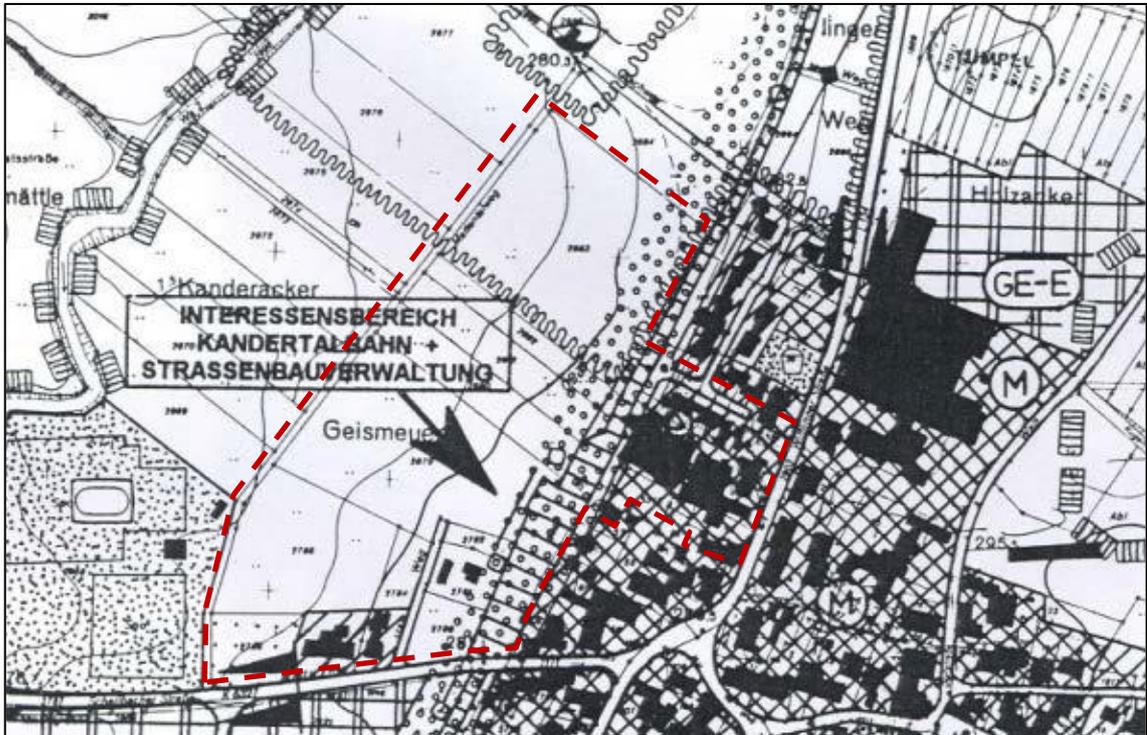


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der GVV Vorderes Kandertal mit Abgrenzung des Plangebiets, nicht digitalisiert und unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

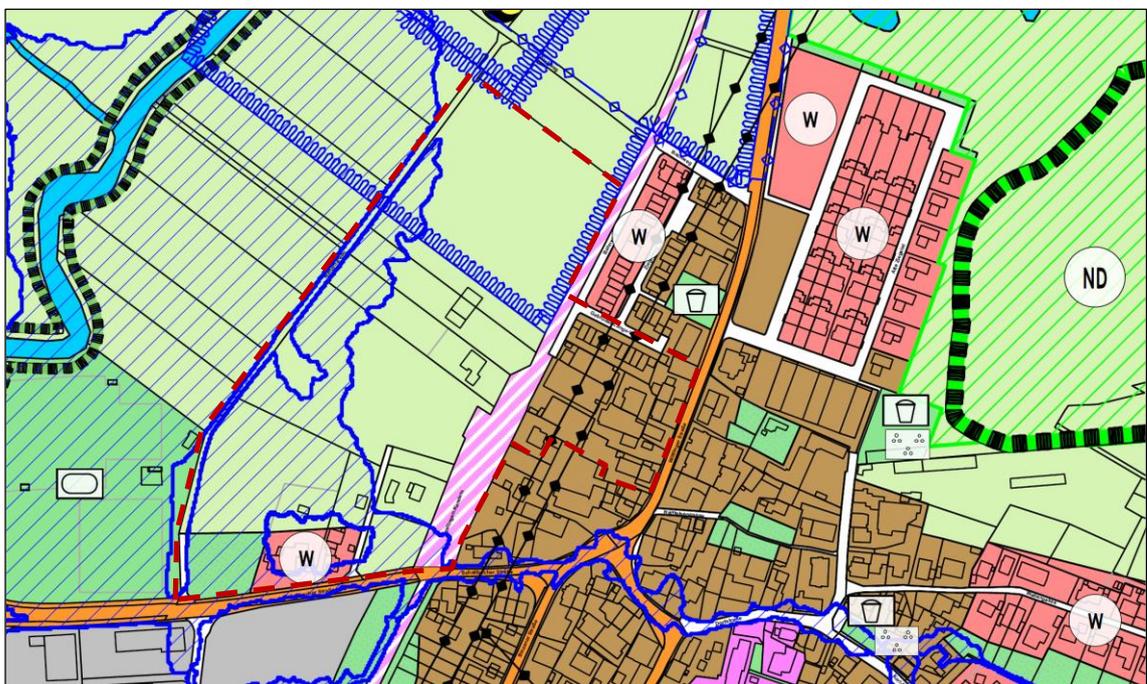


Abbildung 6: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der GVV Vorderes Kandertal mit Abgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich. (Eigene Darstellung)

Regionalplan:

Der Regionalplan legt zwischen Kandern 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 Bebauungsplanentwurf insofern genüge getan, dass das durch die geplante Überbauung im Mattental entstehende Rückstauvolumen in mehrfacher Hinsicht durch Retentionsbecken – auch in Kombination mit der 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.

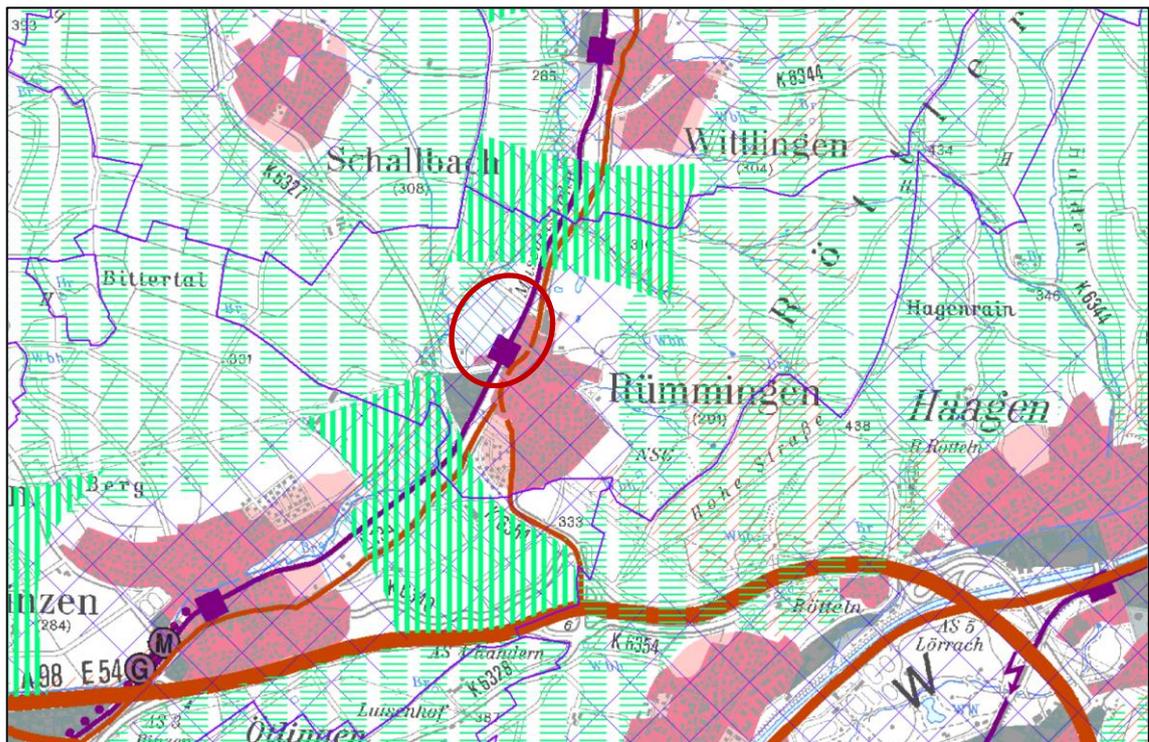


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee mit Markierung des Plangebiets, unmaßstäblich. (REV und eigene Darstellung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Sondergebiet SO „Reitanlage“

Das Gebiet SO dient der Unterbringung des Reiterhofs mitsamt seiner landwirtschaftlichen sowie für den Gewerbebetrieb erforderlichen und bedarfsgerecht angepassten Nutzungen.

Zulässig sind folgende Nutzungen, die im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgehalten sind:

Stallungen (gemäß Baufenster):

- Offenstall 1 für 20 Pferde
- Offenstall 2 für 15 Pferde
- Paddockstall 1 für 14 Pferde
- Paddockstall 2 für 10 Pferde
- Paddockstall 3 für 10 Pferde

Landwirtschaftliche Lagergebäude (gemäß Baufenster):

- Bergehalle 1 zur Lagerung von Futter, Heu und Stroh
- Bergehalle 2 (wie 1)
- Sattelkammer zur Lagerung von Utensilien zum Putzen und Reiten der Pferde
- Dunglege für die abgedichtete Lagerung von Festmist und des anfallenden Sickerwassers, sodass dieses nicht in den Boden eintreten und versickern kann

Zu einer Reitanlage gehörige Gebäude (gemäß Baufenster):

- Longierhalle als kleinere Reithalle, zum Longieren und Freilaufen der Pferde sowie für die Bodenarbeit.
- Führanlage als Trainingshalle für Pferde ohne Reiter*in
- Reithalle

Zum gewerblichen Betrieb der Reitanlage gehörige Nutzungen (innerhalb des an die Reithalle angegliederten Baufensters):

- Reiterstübchen als gastronomischer Mittelpunkt der Anlage mit einer Nutzungsfläche von 130,00 m², die den Gastraum sowie die zugehörige Küche umfasst
- Seminarraum für Schulungen, bzw. Aufenthaltsraum für Kinder in Kinder- bzw. Ferienfreizeiten, mit einer Nutzungsfläche von maximal 60,00 m²
- Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder in den Kinder- bzw. Ferienfreizeiten für maximal 24 Kinder mit einer Nutzungsfläche von 140,00 m²

- Büroräume für die Verwaltung mit einer Nutzungsfläche von 20,00 m²
- Ein Lagerraum, der den vorher beschriebenen Nutzungen als Lager dient mit einer Nutzungsfläche von 30,00 m².

Nutzungsflächen werden definiert als der Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird. Als den vorangegangenen Nutzungen zugehörig werden Sanitärräume, Technikräume sowie Verkehrsflächen (Flure/Treppenhäuser) außerhalb der Nutzungseinheiten betrachtet. Diese sind extra zu berechnen.

Darüber hinaus sind folgende Wohnnutzungen zulässig:

- Das bestehende Wohnhaus (Altenteiler), Mattentalweg 2, in seiner genehmigten Ausführung vom 08.07.2009. Erweiterungen sind für dieses Gebäude unzulässig. (Energetische) Sanierungsmaßnahmen oder bauliche Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien können durchgeführt werden.
- Innerhalb des an die Reithalle angrenzenden Baufensters mit entsprechender Beschriftung ist eine Betriebsleiter- oder Betriebsinhaberwohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 150,00 m² zulässig.
- Innerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters ein Wohngebäude für Pfleger*innen, die auf dem Reiterhof mitarbeiten. Die Gesamtwohnfläche darf dabei 160,00 m² betragen. Maximal dürfen vier Wohneinheiten entstehen. Weniger Wohneinheiten bei gleichbleibender Gesamtwohnfläche sind zulässig.

Zur Wohnfläche zählen die zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen wie Wohn- und Schlafzimmer, Bad, Küche, Flur sowie weitere beheizbare und entsprechend ausgebaute Bereiche. Treppenhäuser und Technikräume gehören nicht dazu. Diese sind extra zu berechnen.

Insgesamt dürfen für die „Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnung“ und die unter „gewerbliche Nutzung“ zusammengefassten Räume eine Netto-Raumfläche (entspricht Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche) von 600,00 m² nicht überschreiten. Dies entspricht einem gleichhohen Anbau, bzw. einer Erweiterung südlich der Reithalle. Bei der Realisierung ist darauf zu achten, dass die Grundrisse so angeordnet werden, dass Aufenthaltsräume ausreichend natürlich belichtet und belüftet werden können.

Die Anordnung der Nutzungen zueinander ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans fixiert und entspricht der Vereinbarung der Gemeinde mit dem Vorhabenträger. Die Anordnung beugt eine Geruchsbelästigung der umliegenden Wohnnutzungen vor und verringert diese auf das zu akzeptierende Maß (entsprechend des angefertigten Geruchsgutachtens, das den Bebauungsplanunterlagen beiliegt).

3.1.2. Mischgebiet **MI**

Das Mischgebiet liegt zwischen Bahnlinie und Wittlinger Straße unmittelbar am Ortskern. In diesem Bereich stellt eine Mischnutzung beispielsweise mit Geschäften im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen eine wünschenswerte, den Ort attraktivierende Nutzung dar. Daher wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die zentrale Lage im Ort rechtfertigt auch eine höhere bauliche Dichte, als es bei Gebieten in Randlage der Fall wäre.

Vergnügungsstätten bergen die Gefahr des Abgleitens eines Gebietes (Trading down) sowie einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb diese hier ausgeschlossen sind. Gartenbaubetriebe weisen für die Lage im Siedlungskörper einen zu hohen Flächenverbrauch auf, Tankstellen ziehen viele Ein- und Ausfahrtsvorgänge nach sich und erzeugen im Verhältnis zur Geschäftsgröße sehr viel Verkehr. Daher sind diese Nutzungen im Mischgebiet unzulässig.

3.1.3. Dörfliches Wohngebiet **MDW**

Das Areal befindet sich zwischen Schallbacher Straße und dem Sondergebiet sowie westlich der Bahnlinie. Die historisch gewachsene städtebauliche Struktur liegt jenseits des Haupt-Siedlungskörpers sowie angrenzend an ein Gewerbegebiet. Das städtebauliche Ziel in diesem Gebiet ist, den Bestand zu wahren und die Möglichkeit zu einer verträglichen Erweiterung zu gewährleisten. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur nur geringfügig erweitert werden. Da in der unmittelbaren Umgebung der Außenbereich anschließt und eine Zersiedelung des prägnanten Siedlungskörpers der Gemeinde Rümplingen vermieden werden soll. Die nachrichtlich übernommene Anschlaglinie des hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) verdeutlicht, dass eine größere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes ohne Maßnahmen zur Reduzierung der Überflutungsgefahr nicht zulässig wäre. Der verdolte Moosgraben ist in diesem Bereich für die Überschwemmungen im Falle eines

HQ₁₀₀ verantwortlich. Eine Aufweitung der Verdolung steht jedoch in keinem Verhältnis zu den wenigen Baufenstern, welche entlang der Schallbacher Straße verwirklicht werden können.

3.1.4. Allgemeines Wohngebiet **WA**

Das Flurstück Nr. 37/6 an der Gebrüder-Lange-Straße wird entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die auf dem Flurstück realisierten Reihenhäuser sind städtebaulich dem Ensemble entlang des Ziegelwegs zuzuordnen. Der Bebauungsplan „Untere Wittlinger Straße“ (Rechtskraft vom 15.09.1992) umfasste diese Gebäude ursprünglich und setzte bis zu seiner Überlagerung durch den Bebauungsplan „Ortsetter“ als Gebietstyp ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Die nun festgesetzte Art der baulichen Nutzung trägt diesem bereits umgesetzten städtebaulichen Entwicklungsziel Rechnung.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

3.2.1. Grundflächenzahl (**GRZ**) und Grundfläche (**GR**)

In den Gebieten **WA** und **MI** wird eine GRZ entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Gegenüberstellung von Bestand und Möglichkeiten der Nachverdichtung je überbaubarer Grundstücksfläche. Die GRZ bildet den möglichen Versiegelungsgrad für Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen, oder unterirdische Anlagen. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen, oder unterirdische Anlagen überschritten werden: im **WA** bis zu einer GRZ von 0,6 und im **MI** maximal 0,8.

Im **MDW** ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 nicht zulässig. Das Gebiet befindet sich außerhalb des Siedlungskörpers von Rümmingen und soll städtebaulich so gesteuert werden, dass dem Bestand die Möglichkeit zu einer verträglichen Erweiterung gegeben wird, ohne dass die vorhandene Siedlungsstruktur erweitert würde. Die Beschränkung soll einen zu hohen Versiegelungsgrad vermeiden, der die Bodenfunktion dauerhaft einschränkt und zu einer kleinklimatischen Problemzone werden kann. Zu versiegelten Flächen gehören ebenfalls Flächen, die wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Im **SO** „Reitanlage“ ist eine Grundfläche festgesetzt. Diese entspricht den, ihren entsprechenden Nutzungen zugeordneten, Baufenstern im Sondergebiet (insge-

samt 5.906,00 m²). Darüber hinaus kann diese Grundfläche durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO um insgesamt 9.000,00 m² überschritten werden. Dazu gehören beispielsweise die im SO „Reitanlage“ geplanten Flächen für Stellplätze, die Außenanlagen der Paddockställe, Futterhäuser, der Reitplatz sowie die notwendigen Durchwegungen, auch wenn diese wasserdurchlässig ausgeführt werden. Insgesamt entspricht dies einer möglicherweise zu versiegelnder Fläche von 14.906,00 m², was 76,4% der Fläche des gesamten Sondergebiets entspricht.

SO Reiterhof	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 8: Mögliche Flächenversiegelung der SO „Reitanlage“. (Eigene Darstellung)

3.2.2. Höhe und Höhenentwicklung baulicher Anlagen

Die Regelung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen basiert auf der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (OK RFB) als unterer Bezugspunkt. Die Höhenangabe erfolgt in Meter über Normalhöhennull (m NHN). Die genaue Höhendefinition in den Gebieten SO „Reitanlage“ und MDW erfolgt aufgrund der Überflutungsgefahr durch HQ₁₀₀. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, sollen die Gebäude entsprechen über dem Hochwasserspiegel errichtet werden. Im MI erfolgt die Festsetzung aufgrund der bewegten Topografie. So sollen sich neu geplante Gebäude in die Bestandsumgebung einfügen.

Der untere Bezugspunkt im WA wird über die Oberkante der bestehenden Gebrüder-Lange-Straße definiert. So soll dem Bestand gerecht werden, der entlang dieser Straße errichtet ist. Der untere Bezugspunkt ist dabei immer vom Eingang des Gebäudes aus zu messen.

Im **MI**, **MDW** und **WA** gibt die maximale Traufhöhe zusammen mit der in den örtlichen Bauvorschriften erlassenen Dachneigung eine Bandbreite vor, in welcher die Gesamtgebäudehöhen variieren können, um innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens eine unterschiedliche Struktur zu ermöglichen. Dies erhöht die Gestaltungsqualität und schafft den Bauherren Spielräume. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurden Firstrichtungen festgesetzt.

Im SO „Reitanlage“ sind Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Gebäude sollen sich in der Höhenentwicklung an das bestehende Gelände anpassen. Gleichzeitig müssen die Gebäudehöhen dem Tierwohl Genüge tun. Hierfür wurden die „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft berücksichtigt. Um die Hofsituation um die Reithalle im Mittelpunkt städtebaulich hervorzuheben, sind auch im SO „Reitanlage“ Firstrichtungen festgesetzt.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Bestandsgebieten MI, MDW und WA gilt die offene Bauweise, um eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, wie sie innerhalb der Ortslage üblich ist.

Im Gebiet SO erfordern die Betriebsstrukturen eine größere Gebäudelänge als 50 Meter, sodass hier eine abweichende Bauweise (a) erforderlich ist.

Wie bereits beschrieben wird die Stellung der baulichen Anlagen auch über die festgesetzte Firstrichtung definiert, um die typische dörfliche Gestaltqualität aufrecht zu erhalten.

Die an das MDW angrenzenden Flurstücke und Flurstücksteile sind nicht zur Überbauung vorgesehen. Neben der planerischen Absicht, eine Verfestigung der Gemengelage zwischen Außenbereich, Gewerbegebiet und Sportanlagen auszuschließen (siehe Abschnitt 3.1.5), sind besagte Flurstücke im Falle eines HQ₁₀₀ größtenteils überflutet. Sie sollen als Grün- und Gartenland erhalten bleiben.

3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Das Sondergebiet befindet sich im Übergang zum Außenbereich. Um eine Ansammlung von Nebenanlagen zu vermeiden und den Übergang zwischen Innen- und Außenbereich verträglich zu gestalten, sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO - sofern es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zugeordneten Flächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in der Planung bereits vorgesehen, zusätzliche Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger außerhalb der festgesetzten Flächen sowie der vorgesehenen Bereiche sind gestalterisch unerwünscht.

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet existieren bereits diverse Nebenanlagen, die im Rahmen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen. Eine Regulierung derselben wäre städtebaulich nicht zielführend und würde hier eine

Überregulierung darstellen. Stellplätze, Garagen und Carports sind ebenfalls im gesamten MI und WA zulässig.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Spiel- und Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unbegrenzt zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese auf maximal 80 m² beschränkt. Hierdurch soll eine übermäßige Ansammlung von Nebenanlagen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Zulässige Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können in allen Gebieten mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

3.5. Versorgungsflächen und Flächen für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Im Plangebiet besteht eine Trafostation, die auch weiterhin erforderlich ist. Daneben verläuft parallel zur Bahnlinie eine Hochspannungsleitung, für die ein Schutzstreifen von 10 Metern beidseits der Leitungssachse erforderlich ist. Eine Bebauung ist in diesem Bereich grundsätzlich zulässig, allerdings sind zwischen Gebäudeoberkante und Leitung Abstände einzuhalten, die im Einzelfall mit dem Leitungsträger (ED-Netze) abzustimmen sind. Bei Bauarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

3.6. Verkehrsflächen, Parkplätze und Sichtdreiecke

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Verkehrswege. Der bestehende „Bahnweg“ ist zwar heute im Geltungsbereich Geh- und Radweg mit Zusatz „landwirtschaftliche Fahrzeuge frei“ festgesetzt, durch den Wegfall des landwirtschaftlichen Verkehrs kann der zu erwartende Verkehr der neuen Bebauung verkräftet werden, ohne dass eine Verschlechterung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten wäre (siehe hierzu auch Abschnitt 6 der Begründung).

Festgesetzt werden die Gehwegflächen entlang der Schallbacher- und Wittlinger Straße. Ziel ist es, die Gehwege, vor allem entlang der Wittlinger Straße, gesamthaft auf 1,50 m zu verbreitern, um einen barrierefreien Ausbau zu gewährleisten und dem Konzept der Gemeinde für sichere Schulwege gerecht zu werden. Die Gemeinde hat sich vorgenommen, die angrenzenden Streifen privater Grundstücke, die dafür notwendig sind zu erwerben und den Ausbau umzusetzen.

Der Bahnweg wird zur Sicherung der Erschließung der hinterliegenden Flurstücke um einen Abschnitt verlängert, der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Erschließung“ festgesetzt ist.

Der Mattentalweg wird bis zum Parkplatz auf brutto 5,50 Meter Breite ausgebaut, um ein unproblematisches Passieren von PKW und Landwirtschaftsfahrzeugen im Gegenverkehr zu gewährleisten. Der Fokus liegt dabei nicht auf einer durchgehenden Asphaltierung, sondern durch ein Bankett die Möglichkeit zum Ausweichen für Gegenverkehr zu schaffen. Nördlich der geplanten öffentlichen Stellplätze wird der Mattentalweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Eine Durchfahrt soll nur für Anlieger und Besucher des Reiterhofs erlaubt bleiben.

Im Bereich des Reiterhofes soll die Verkehrsfläche nicht ausgebaut werden, um Besucher nicht zur Zufahrt zu animieren. Da die Erschließung des Reiterhofes ausschließlich von Süden stattfinden soll, sodass keine „Schleichwegverbindung“ über den Bachweg nach Norden entsteht. Falls nötig sind hier durch die Straßenverkehrsbehörde zusammen mit der Gemeinde weitere Maßnahmen erforderlich, um die Sperrung sicherzustellen (siehe dazu auch Abschnitt 6 der Begründung). Die festgesetzten Parkplätze dienen im Norden dem Reiterhof, im Süden den angrenzenden Sport- und Reitplätzen.

In Abstimmung mit den Eigentümer*innen wird zwischen Bahnlinie und Schallbacher Straße, auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 2780 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätspunkt“ festgesetzt. Die Gemeinde Rümtingen möchte sich hier die Möglichkeit offenhalten, einen Mobilitätspunkt einzurichten. Mobilitätspunkte sind ein Teil des geförderten Projektes „Netzwerk für nachhaltige Mobilität im Kandertal und am Oberrhein“.

Die Fläche liegt unweit des neu entwickelten Ortszentrums am ehemaligen Möschlin-Areal. Hier soll im Zuge der bereits geplanten städtebaulichen Entwicklung die Straßen- und Platzsituation zugunsten des Fußverkehrs aufgewertet werden. Auch mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im gegenüberliegenden Gewerbegebiet wird der Standort als Mobilitätspunkt nochmal an Attraktivität gewinnen.

Im Dorfzentrum fahren Busse in Richtung Oberes Kandertal, Lörrach, Weil am Rhein, Basel (CH) und Schallbach. An dieser Stelle kreuzen sich die Radwege „Chanderli-Radweg“, „Kleiner und Großer Dreiland-Radweg“ und „Südschwarz-

wald-Radweg“, die vom Landkreis Lörrach als überörtliche touristische sowie Alltagsrouten ausgewiesen sind. Der Mobilitätspunkt soll mit einer Haltestelle in Richtung Schallbach, Fahrradstellplätzen sowie Stellplätzen für Carsharing ausgestattet werden.

So sollen Ein- und Umsteigemöglichkeiten vom Fahrrad zu Carsharing und dem vorhandenen ÖPNV geschaffen werden und eine attraktive Alternative zum Fahren mit dem eigenen Auto angeboten werden.

Die Gemeinde hat zwei alternative Grundstücke – eines entlang der Wittlinger Straße und eines entlang der Binzener Straße – geprüft. Das Grundstück entlang der Wittlinger Straße ist in öffentlicher Hand, aber nicht an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es soll anderen öffentlichen Nutzungen, wie Spielplatz, vorbehalten bleiben. Das Grundstück an der Binzener Straße ist in Privatbesitz und an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Topographisch ist es weniger gut geeignet, um es zu einer (barrierefreien) Verkehrsfläche auszubauen, da es am Hang liegt. Das ausgewählte Grundstück ist im Privateigentum, an den öffentlichen Nahverkehr durch eine geplante Bushaltestelle angeschlossen und eben. Es liegt gleichweit vom Ortszentrum entfernt, wie die alternativen Grundstücke. Nach Gesprächen mit den Eigentümer*innen scheint eine Realisierung des Mobilitätspunkts hier möglich.

3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Gebiet MI ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des hinter dem Flurstück Nr. 45 liegenden Flurstücks Nr. 45/1 erforderlich, um dessen Erschließung sicherzustellen. Auch bei einer eventuellen Teilung des Flurstücks Nr. 52 soll eine Verbindung zwischen Hauptgebäude und Bahnweg bestehen bleiben, wofür ein Wegerecht eingetragen ist.

Westlich der Bahnlinie verläuft der Verbandssammler des Abwasserverbands Unteres Kandertal. Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich (3 Meter ab Leitungsachse) ist von Bebauung freizuhalten und wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers versehen.

Von der Bahnlinie, über die Fläche für die Landwirtschaft und das SO „Reitanlage“ bis zum Mattentalweg verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Rümmingen. Hier wird derzeit geprüft, wo eine Ringleitung zur Sicherung der Frisch- und Löschwasserversorgung des westlichen Siedlungsgebiets der Gemeinde Rümmingen verlegt werden kann. Diese Fläche soll als Option vorbehalten werden.

3.8. Flächen für die Landwirtschaft sowie private Grünflächen

Die Flächen zwischen Sondergebiet, Mattentalweg und Schallbacher Straße werden entsprechend des Bestands als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Bereich zwischen Sondergebiet und Bahntrasse dienen diese auch als Puffer zwischen Bahnlinie und Hofanlage.

Hier ist ein Teil der Fläche als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Fläche für Anpflanzungen“ von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme und als Puffer zwischen Sondergebiet und beginnender Siedlung.

Entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung werden die zu den Grundstücken im dörflichen Wohngebiet gehörenden Gartenflächen als private Grünflächen festgesetzt. Auch hier dient ein acht Meter breiter Streifen private Grünfläche als Puffer zwischen Bahnlinie und möglicher Bebauung.

3.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhalt von Bepflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe bzw. als Minimierungsmaßnahmen werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus den Analysen und Berechnungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichts und werden dort detailliert erläutert.

Dachbegrünung

Im SO „Reitanlage“ sind die Dächer der Bergehalle 1 und 2 sowie des Paddockstalls 2 komplett und das Dach des Paddockstalls 3/ Wohngebäude Pfleger*Innen zur Hälfte zu begrünen. Auch alle Dächer von Nebenanlagen, die als Flachdach (unter 10° Dachneigung) ausgeführt sind, sind zu begrünen. Dies dient einem Ausgleich der versiegelten Flächen und der verloren gegangenen Retentionsfläche. Die Substratdicke für die Dachbegrünung muss dabei mindestens 10,00 cm betragen oder in der Funktion (Anpflanzung und Retention von Oberflächenwasser) gleichwertig ausgeführt werden.

Erhalt von Bäumen

Vier bestehende Bäume, die sich außerhalb von Baufenstern und außerhalb von Flächen mit Leitungsrechten befinden, sind zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzgebot von Bäumen

Im Sondergebiet und auf der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Fläche für Anpflanzungen“, zwischen Bahnlinie und Sondergebiet sowie entlang des Mattentalwegs sind zusätzliche hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen (siehe beigefügte Pflanzenliste). Die Maßnahmen sollen eine Mindestbegrünung im Plangebiet sicherstellen.

Zur besseren Einfügung ins Landschaftsbild und zur optischen Abschirmung der Anlage ist die festgesetzte private Grünfläche zwischen Reitanlage und Bahn darüber hinaus durch mehrere Sträucher zu begrünen.

Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden

Die gesetzlichen Rodungs- und Abbruchfristen für Bäume und Gebäude (in Kombination mit dem Fledermausschutz von Anfang Dezember bis Ende Februar) sind einzuhalten. Zusätzlich müssen die Bäume und Gebäude vor Rodung bzw. Abbruch erneut auf Fledermäuse untersucht und freigegeben werden.

3.10. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Sondergebiet wurde die Fläche für die Dunglege festgesetzt. Diese ist auf Höhe der festgesetzten Traufhöhe mit einem Flachdach zu versehen. Die Größe der Dunglege ist ausreichend für das Mistdurchsetzte Stroh von ca. 45-50 im Stall stehenden Tieren. Um den restlichen Pferdemist zu lagern, wird der Vorhabenträger eine weitere Dunglege auf dem Flurstück Nr. 3103 errichten. Dieses befindet sich außerhalb des festgesetzten HQ 100 sowie außerhalb der Wasserschutzzone. Sollte kein ausreichendes Lager für den anfallenden Pferdemist errichtet werden können, sind alternative Lösungen anzustreben, wie zum Beispiel das Abfahren des Mistes.

Dunglegen sind per Definition wasserdicht auszuführen und gegen Versickerung zu schützen. Hierfür ist entsprechender Beton zu verwenden. Dunglegen dürfen keine Verbindung zu Abwasseranlagen aufweisen und dürfen nicht über einen Aus- oder Überlauf verfügen. Entsprechend ist die Dunglege mit einem inneren Gefälle auszuführen, sodass Sickerwasser in der Wanne verbleibt.

Um einen möglichen Anstieg von Lärmimmissionen zu vermeiden, sind die Paddocks an den dazugehörigen Ställen und die Führanlage mit geräuschkämpfenden Bodenbelägen auszustatten. Hierzu gehören beispielsweise Gummimatten.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet werden für die einzelnen Gebietstypen der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen differenzierte Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen, dass sich diese in das Orts- und Landschaftsbild bestmöglich einfügen.

4.1. Dächer und Dachaufbauten

Im Gebiet SO sind Dachaufbauten unzulässig, da Gauben die Dachflächen sehr unruhig erscheinen ließen, was das Landschaftsbild negativ beeinflussen würde. Lichtkuppeln am First sind zulässig, sollen aber 1,5 Meter Abstand zum Ortgang einhalten.

Im Gebiet MI, MDW und WA sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zu Haustrennwand und Giebelwand muss mindestens 1,5 Meter, zum First mindestens 1 Meter betragen.

Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind im folgenden Abschnitt separate Regelungen getroffen.

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Flach geneigte Dächer sind mit Ausnahme der Reithalle, Longierhalle, der Führanlage sowie des Wohnhauses extensiv zu begrünen. Dies dient neben der besseren Einbindung in die Landschaft der Zwischenpufferung von Niederschlagswasser.

Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen können mit Flachdach ausgeführt werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

4.2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Eine Aufständering mit einer Gesamthöhe von maximal 0,3 Meter über der Dachfläche ist zulässig, solange die Anlagen dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Dies vermeidet eine übermäßige Bauhöhe der Anlagen, sodass das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Die Anlagen müssen von den Dachkanten

(inklusive der Traufe) einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten, damit das Dach als eigenständiges Bauteil erkennbar bleibt. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung auf bis zu 0,75m zulässig. Solarthermie-Anlagen können bei dieser Aufständigung ebenfalls wirtschaftlich betrieben werden, wenn die Elemente quer anstatt hochkant montiert werden.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da diese Anlagen Vibrationen auslösen können, die dem Schutzanspruch des Gebietes und der angrenzenden Gebiete zuwiderlaufen. Weiterhin werden diese Anlagen im Kontext des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes als unverträglich bewertet.

4.3. Gestaltung der Gebäude

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4.4. Werbeanlagen

Überdimensionierte oder an ungünstigen Stellen angebrachte Werbeanlagen sind nicht nur ortsgestalterisch ungewollt, sie können auch das Wohnen stören oder negativ auf den Verkehr wirken; insbesondere zur Kandertal-Bahn hin hat jegliche Blendwirkung zu unterbleiben.

Daher wurden für diesen Bebauungsplan entsprechende Regelungen hinsichtlich der Anordnung, Größe und Art von Werbeanlagen vorgesehen.

4.5. Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Teile des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierbei wird die Nutzung heimischer Pflanzenarten empfohlen.

Abgrabungen entlang der Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen unzulässig, um ein Freilegen der Untergeschosse und ein Eindringen von Oberflächenwasser zu vermeiden; hierdurch würde auch eine Bepflanzung der Grundstücke erschwert werden.

Tiefgaragen müssen eine Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern aufweisen.

4.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 Meter Höhe zulässig (Ausnahme im Bereich des Sichtdreiecks am Bahnübergang Schallbacher Straße). Einfriedungen für die Pferdehaltung dürfen bis zu 1,80 Meter hoch sein.

Aus gestalterischen Gründen sind nur licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, auch die Hinterpflanzung von Zäunen dient der Schaffung einer ansehnlichen Straßenansicht. Einfriedungen für die Pferdehaltung müssen nicht hinterpflanzt werden. Einfriedungen aus und Mauern führen häufig zu einem unansehnlichen Straßenbild und sind daher unzulässig. Als Ausnahme sind mit Kunststoffummantelte Drahtgeflechte mit Hinterpflanzung zulässig.

5. UMWELTBELANGE

5.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes

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

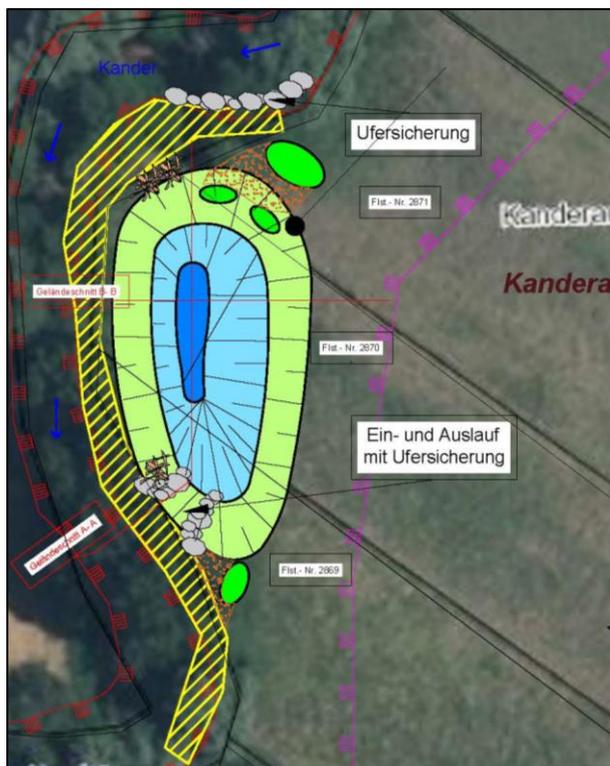


Abbildung 9: Externe Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff durch den Bebauungsplan „Mattental“. (Umweltplanungsbüro Kunz Gala-Plan) Siehe auch: Teile der Begründung, Umweltbericht, Maßnahmenplan 2.

6. VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft die Strecke der Kandertalbahn. Diese verkehrt bislang im Museumsbetrieb teilweise mit dampflokbetriebenen Zügen. Die Züge müssen am Bahnübergang Pfeifsignale abgeben. Bislang verkehrt die Bahn nur in den Sommermonaten. Selbst bei einem ganzjährigen Betrieb ist der Umfang an Fahrten nicht ausreichend, als das mit erheblichen Belästigungen für die geplanten Baugebiete gerechnet werden kann. Entlang der Strecke der Kandertalbahn verläuft eine überörtliche Alltagsroute des Radwegenetzes des Landkreises, die die Orte im Kandertal miteinander verbindet. Im Bereich des Reiterhofs existiert heute ein privater Bahnübergang, um die bestehenden Betriebsorte östlich und westlich der Bahnlinie miteinander zu verbinden.

Die Verkehrsbeziehungen werden mit diesem Bebauungsplan teilweise neu geordnet, wodurch sich die Verkehre besser verteilen und somit weniger Belastungen für Angrenzer entstehen. Durch die Umsiedlung des Reiterhofs entfallen zahlreiche Besuchs- und Andienungsfahrten in der Ortslage. Die vorgesehene Wohnbebauung erzeugt zwar neuen Ziel- und Quellverkehr, bleibt bei Menge und Fahrzeugabmessungen aber deutlich hinter dem Bestand zurück. Durch die Verlagerung des Reiterhofs und die dazugehörige neue Erschließungsplanung werden Alternativen in der Erreichbarkeit geschaffen. So wird die Möglichkeit unterstützt, den privat vereinbarten Bahnübergang zu schließen. Somit kann die Sicherheit der Bahnstrecke verbessert werden.

Der neue Reiterhof wird ausschließlich von Süden über den Mattentalweg erschlossen, an den unmittelbar keine Wohnbebauung grenzt. Somit reduziert sich der Kreis der potenziell Betroffenen deutlich. Der Mattentalweg wird bis zum Parkplatz der Reitanlage auf 5,50 Meter aufgeweitet, um Begegnungsverkehr einfacher abwickeln zu können. Die im Süden zusätzlich vorgesehenen Parkplätze dienen einer Entlastung der Situation des Sport- und Reitplatzes, der bei Veranstaltungen viele Besucher anzieht, die heute nur sehr wenige Parkplätze vorfinden. Um die Schaffung eines Schleichweges zu vermeiden, ist der nördliche Teil des Mattentalwegs als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Auf Grundlage einer verkehrsrechtlichen Anordnung soll dieser Abschnitt nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden dürfen. Die Gemeinde plant in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einen beweglichen Poller an der Abzweigung Bachweg/Mattentalweg zu errichten, der lediglich für Rettungsfahrzeuge

passierbar bleibt. Dies ist zum Schutz vor Bränden und zur Vorbeugung der Gefahr für Leib und Leben zwingend erforderlich. Für Fuß und Radverkehr würde der Weg weiterhin passierbar bleiben.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die L134 als überörtliche Hauptstraße, die zu gewissen Tageszeiten eine wahrnehmbare Belastung erfährt. Da entlang der L134 kein zusätzliches Baurecht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geschaffen wird, erübrigt sich eine detaillierte Betrachtung der Verkehrsströme. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch den Umzug des Reiterhofes die Anzahl an Ein- und Ausfahrten von der L134 auf das Grundstück (das künftig überwiegend vom Bahnweg her erschlossen wird) reduziert wird.

In der Summe verbleibt eine deutliche Entzerrung der bestehenden Verhältnisse; das betrifft sowohl die Belastung durch Immissionen als auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Durch den geplanten Mobilitätspunkt sollen zusätzlich Anreize geschaffen werden, vom Individualverkehr auf Sharing-Angebote, Fahrrad und ÖPNV umzusteigen, um die Durchfahrtsstraße und den Ortskern weiter zu entlasten.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Mischgebiet ist bereits vollständig mit allen erforderlichen Medien versorgt. An das Sondergebiet reichen ebenfalls alle erforderlichen Medien heran. Es ist lediglich zu entscheiden, ob bestehende Leitungen im Osten die notwendige Tiefe bzw. Abmessungen aufweisen, um den neuen Betrieb anzuschließen.

Die Müllentsorgung für die neu geplante Reitanlage kann auf dem geplanten Parkplatz erfolgen. Hier ist der Wenderadius groß genug, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug den Mattentalweg hinauffahren und auf der Stellplatzfläche wenden kann (siehe Abbildung 10).

Die Entsorgung von Schmutzwasser des SO „Reitanlage“ erfolgt voraussichtlich über einen Anschluss an den vorhandenen Verbandssammler des Abwasserverbandes Unteres Kandertal, der zwischen SO „Reitanlage“ und Bahnlinie verlegt und mit einem Leitungsrecht versehen ist. Ein möglicher Anschluss wurde mit dem Vorstandsvorsitzenden bereits abgestimmt.

Die Ableitung von Oberflächenwasser soll vom SO „Reitanlage“ in zwei Stufen gedrosselt in die Kander erfolgen. So wird das anfallende Regenwasser aus dem Siedlungsgebiet um das SO „Reitanlage“ herumgeführt und zum einen in das in

dem Gebiet geplanten Retentionsbecken sowie in das als externe Ausgleichsmaßnahme dienende Feuchtbiotop eingeleitet, bevor es darüber in die Kander läuft. Die Erschließungsplanung hierfür erfolgt durch das Ingenieurbüro Rapp Regioplan in Lörrach.

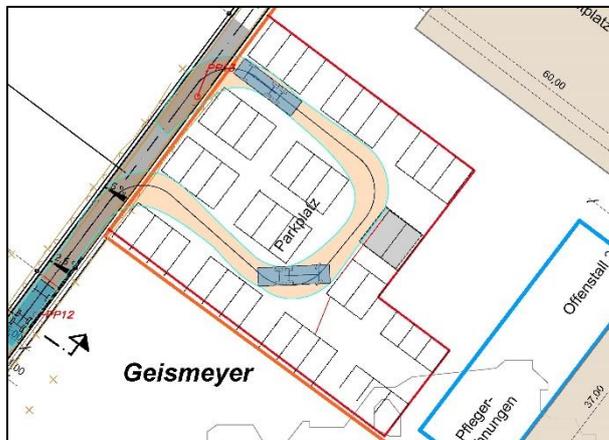


Abbildung 10: Mögliche Wendefläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug auf der im SO „Reitanlage“ festgesetzten Fläche für Stellplätze (Quelle: Rapp Regioplan GmbH)

8. FLÄCHENBILANZ

Art der Baulichen Nutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
Mischgebiet (MI)	6.831	11%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.283	2%
Sondergebiet (SO)	19.516	32%
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	3.803	6%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.753	3%
–Straßen	1.289	
–Gehwege	464	
Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung	2.700	4%
–Wirtschaftsweg	1.432	
–Parkplatz	633	
–Mobilitätspunkt	485	
–Bahnweg privat	150	
Bahn	3.014	5%
Flächen für Ver- und Entsorgung	24	0%
Flächen für die Landwirtschaft	14.792	24%
Private Grünfläche	8.193	13%
GESAMT	61.909	100%