

1. ALLGEMEIN

1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets im Gewann „Weilert“. Die ersten Häuser des Stadtteil Salzert liegen in einer Entfernung von rund 400 Meter zu der künftigen Reitanlage. Der zu bebauende Bereich erstreckt sich auf den Grundstücken Lagebuchnummer 2858 und 2890 teilweise und umfaßt ca. 3,55 Hektar. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ergibt sich aus dem Planteil (Blatt 2) des Bebauungsplans.

1.2 Anlaß für die Planaufstellung und Ziele der Planung

Der 1966 wieder gegründete Reiterverein Lörrach zählt 360 – 380 Mitglieder, davon etwa 300 Kinder und Jugendliche. Neben dem Schulbetrieb nimmt der Verein, als weiteres wirtschaftliches Standbein, auch Privatpferde in Pension.

Reithalle und Stallungen stehen derzeit auf einem Erbpachtgrundstück an der Wallbrunnstraße innerhalb eines bebauten Bereichs. Der Erbpachtvertrag endete 2002 und wurde nicht mehr verlängert, da das Grundstück einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Nach einer längeren Standortsuche bot sich ein Grundstück der Stadt Lörrach im Gewann Weilert für die Umsiedlung der Reitanlage an. In dessen Nachbarschaft hatte der Reiterverein bereits zu einem früheren Zeitpunkt Weideflächen erwerben oder pachten können.

Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Erschließung der künftigen Reitanlage, die Festsetzung von Bauvorschriften für Hochbauten und sonstige notwendige Anlagen sowie die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Dabei wird die Sicherung folgender städtebaulicher Ziele angestrebt:

- Der benachbarte Stadtteil Salzert soll durch die Erschließung und den Betrieb der Reitanlage möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Die baulichen Anlagen sollen so angeordnet und konzentriert werden, daß der Flächenverbrauch und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst gering gehalten werden.

*) Stand 10.12.2004

- Der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung soll auch dem längerfristigen Bedarf eines ländlichen Reitervereins gerecht werden.
- Ein Grünordnungsplan soll die gestalterische Einbindung der Reitanlage in die Landschaft und den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sicherstellen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen, wirksamgeworden am 26.8.1978, als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans „Weilert“ (Reiterverein) geändert.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke stehen im Eigentum des Reitervereins und der Stadt Lörrach. Über die Nutzung dieser und weiterer als Weiden benötigten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung wird mit der Stadt Lörrach ein Erbpachtvertrag abgeschlossen.

Weitergehende Regelungen, die vor allem eine städtebaulich geordnete Realisierung des Projekts sicherstellen sollen, wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lörrach und dem Reiterverein Lörrach vereinbart.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der speziellen, in keiner anderen Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung erfaßten Anlage und der Konzentration der baulichen Anlagen am künftigen Standort wird der Geltungsbereich der Satzung im wesentlichen

- als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festgesetzt.

Darüber hinaus werden Flächen für

- die Erschließung
- Sonstige Grünflächen (Weide, Verkehrsgrünfläche)
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

festgesetzt.

Für die Zufahrt zu der Reitanlage und insbesondere deren Anbindung an die Landesstraße 141 liegt eine Erschließungsplanung vor, die in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die interne Erschließung (innerhalb des Sondergebiets) richtet sich nach betrieblichen Erfordernissen und ist nur informell dargestellt.

Die zulässigen baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan eingetragen und näher bezeichnet. Sie umfassen im einzelnen:

- 1 große Reithalle mit Standardmaß
- 1 kleine Reithalle mit Standardmaß
- Stallungen
jeweils mit erforderlichen Nebenräumen
- Lagergebäude
- 1 Dressurplatz
- 1 Betriebsgebäude mit einer Wohnung für eine Aufsichtsperson, eine Gaststätte (Reiterstüble), Büro- und Schulungsräume
- Erschließungsstraße
- Stellplätze

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Reitanlage dient ausschließlich dem Bedarf des lokalen Reitervereins. Deshalb ist die Zahl der hier untergebrachten Tiere auf maximal 50 Großvieheinheiten beschränkt.

Für die baulichen Anlagen (mit Ausnahme eines Offenstalls) liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Bauantrag vor, der den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde. Die verkleinerten Pläne zum Bauantrag sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Deshalb erübrigt sich in diesem Fall die Festsetzung einer Grund- oder Geschößflächenzahl.

Begrenzende Faktoren für die Bebauung sind jedoch die Festsetzungen der Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen. Dafür sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Schnitte maßgebend.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Bauweise

Aufgrund der besonderen Erfordernisse einer Reitanlage wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Satzung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage und der Umfang der überbaubaren Flächen sind auf die Objektplanung abgestimmt. Die Bauflächen für Reithallen und Dressurplatz entsprechen dabei den Standardmaßen für solche Anlagen.

Reithallen, Betriebsgebäude und ein Stall für Schulpferde bilden eine Nutzungseinheit. Aus betrieblichen Erfordernissen sollen sie auf ungefähr gleichem Niveau liegen (Erdgeschoßfußbodenhöhe). Da die Reitanlage an sehr exponierter Stelle entsteht, wurden darüber hinaus einzelne, baukörperbezogene Baufenster festgesetzt. Dies soll gewährleisten, daß sich die Gebäude verträglich in das umgebende Landschaftsbild einfügen.

3.3 Höhenlage der Gebäude

Im Planteil des Bebauungsplans (Blatt 2) sind Gebäudeschnitte dargestellt. Darin ist die Höhe der einzelnen Gebäude über NN festgesetzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, die einzelnen Gebäude so in das gegebene Gelände einzufügen, daß das Landschaftsbild so wenig wie möglich durch die großen Kubaturen der Baukörper gestört wird.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im wesentlichen werden flachgeneigte Satteldächer festgesetzt. Die jeweilige Firstrichtung ist im Planteil (Blatt 2) vorgegeben.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsflächen

Die Reitanlage wird auf kürzestem Weg an die Wallbrunnstraße (L 141) angeschlossen. An dieser Stelle mündet bereits ein Feldweg ein. Er wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt so ausgebaut, daß Fahrzeuge, auch mit Anhänger, zügig abbiegen können. Ebenfalls in Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird die Wallbrunnstraße folgendermaßen umgestaltet: Die Überholspur wird verkürzt bzw. ganz aufgehoben. An ihrer Stelle werden Linksabbiegespuren, auch zum Gewinn Riederfeld, eingerichtet. Erwünschter Nebeneffekt ist dabei die Reduzierung der Geschwindigkeit stadteinwärts fahrender Fahrzeuge vor dem Ortseingang. Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf mit dem Bau der Erschließungsstraße erst dann begonnen werden, wenn die Pläne dazu vom Straßenbauamt Bad Säckingen freigegeben wurden.

Die Erschließung der Reitsportanlage über die alte Rheinfelder Straße und eine Anbindung an die Salzertstraße wurden diskutiert und aus folgenden Gründen verworfen:

Die Erschließungsstraße muß vor allem auch für Fahrzeuge mit Anhänger und kleinere Lastwagen (Pferdetransporter) gut befahrbar sein. Deshalb wäre der Aufwand für die Instandsetzung, den zweckdienlichen Ausbau, den Unterhalt und die Verkehrssicherung dieses langen Anfahrtsweges unverhältnismäßig hoch. Außerdem weist diese Straße im fraglichen Bereich ein beachtliches Gefälle auf. Eine Beeinträchtigung des Wohngebiets Salzert durch Fahrgeräusche könnte deshalb nicht ausgeschlossen werden. Ferner dient die alte Rheinfelder Straße gegenwärtig nur der Erschließung eines landwirtschaftlichen Betriebs und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Ein von der alten Rheinfelder Straße abgehender Feldweg soll allerdings so ausgebaut und befestigt werden, daß er für Fußgänger und Radfahrer benutzbar ist. Nutzer sind in der Hauptsache die zahlreichen Kinder und jugendlichen Vereinsmitglieder, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Haltestelle Ufhabiweg) oder dem Fahrrad zur Reitanlage kommen.

4.2 Stellplätze

Im Bereich der Zufahrtsstraße werden Stellplätze in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebiets sind darüber hinaus weitere Stellplätze für Betriebspersonal zulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasser- und Stromleitung müssen vom öffentlichen Netz im Bereich der Salztstraße bis zur künftigen Reitanlage neu verlegt werden. Für die Entsorgung des Abwassers wird ein neuer Kanal querfeldein verlegt und an die bestehende Kanalisation in der Wallbrunnstraße angeschlossen. Die Kapazitäten sind ausreichend. Ein Fachbüro ist mit der entsprechenden Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen beauftragt. Die Leitungstrassen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und werden, soweit erforderlich, in Form einer Dienstbarkeit abgesichert. Da die davon betroffenen Grundstücke alle im Eigentum der Stadt Lörrach stehen ist davon auszugehen, daß die Ver- und Entsorgung des Sondergebiets gesichert ist.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Zisternen für die Regenwassersammlung festgesetzt. Soweit dieses Brauchwasser nicht verwendet wird, beispielsweise für die Befeuchtung der Reitbahnen, wird es versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt.

6. FOLGEEINRICHTUNGEN

- Ein weiterer Bedarf an Folgeeinrichtungen wird durch den Bebauungsplan „Weilert“ nicht ausgelöst.

7. ABWÄGUNG ÜBER DIE BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFELGE / SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Die nachfolgende Begründung beruht auf den Ergebnissen des Umweltberichts zum Plangebiet. Dieser Umweltbericht wurde gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erstellt und der Begründung dazu beigelegt. Es sind keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen vorhanden, so daß eine erweiterte Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Auf die Begründung zum Flächennutzungsplan wird deshalb verwiesen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist bisher unbeplanter Außenbereich und dient als Wiesen, Weiden und Ackerland. Da die überbaubare Grundfläche allerdings unterhalb Schwellenwertes liegt, ist eine Vorprüfung zur UVP nicht erforderlich.

Im Rahmen eines Grünordnungsplans wurden der Bestand und der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Dementsprechend werden Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe vorgeschlagen. Die Vorgaben aus dem Grünordnungsplan werden, soweit erforderlich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

7.1 Ziele und Maßnahmen zur Grünordnung und zum Eingriffsausgleich – (Begründung für Festsetzungen im Bebauungsplan)

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Weilert" ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Natur verbunden. Besonders betroffen sind die Schutzgüter BODEN und LANDSCHAFTSBILD (vgl. Kap. 2 des grünordnerischen Beitrags).

Mit der Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan, die der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen dienen, wird der gesetzlichen Forderung gem. BNatSchG Rechnung getragen.

Verbrauch und Eigenartsverlust der Landschaft durch die dauerhafte Überbauung sind nicht ausgleichbar. Um diesen Verlust weitmöglich zu kompensieren, ist die Zielsetzung grünordnerischer Maßnahmen eine dem Standort angemessene Eingrünung der Gebäudegruppe (eine optimale Wirkung wird sie allerdings erst nach etlichen Jahren erreicht haben).

Viele der Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge des Grünordnungsplanes dienen sowohl der Eingriffskompensation (meist für mehrere Schutzfunktionen des Naturhaushalts) als auch der Grüneinbindung. Soweit geeignet, wurden sie als Festsetzungen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere

- der Minimierung und Kompensierung der Eingriffe in die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft,
- der Minimierung und Kompensierung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume,
- der Minimierung und Kompensierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen im einzelnen sind im Kapitel 3 des Grünordnungsplans ausführlich begründet.

8. ALTLASTEN

Nordwestlich des Geltungsbereichs der Satzung liegt eine bekannte Altlast (Hausmülldeponie „Riederfeld“). Eine Bebauung ist nicht vorgesehen. Allerdings kann im Randbereich des Bebauungsplans eine geringfügige Überschneidung nicht ausgeschlossen werden. Sollte die Altlast deshalb im Zuge der Bauarbeiten angeschnitten werden, müssen die vom Umweltschutzamt vorgegebenen Verhaltensmaßregeln eingehalten werden. Die geplante Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Mehrere Pegel zur Überwachung der Altlast liegen außerhalb des Plangebiets.

9. REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Stadt Lörrach hat die Umsiedlung der Reitanlage durch die Bereitstellung der städtischen Grundstücke und die Absicherung der Nutzung im Rahmen eines Erbpachtvertrages im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt. Kosten entstehen ihr dadurch nicht.

Kosten, etwa für die Überplanung und Erschließung der Fläche werden vom Verursacher, also vom Reiterverein Lörrach, getragen.

Die Kostenübernahme und die zügige Realisierung des Bauvorhabens wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Lörrach und dem Reiterverein geregelt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage des Baugebiets verfolgen diese Vorschriften insbesondere den Zweck, Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen und die Reitanlage mit ihren großvolumigen Baukörpern verträglich in die umgebende Landschaft einzufügen. Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan bilden dafür die Grundlage.

Die Vorschriften betreffen im wesentlichen

- die Gestaltung der Baukörper, hier: Dachneigung und Materialien,
- die Einfriedigung des Sondergebiets am Übergang zur offenen Landschaft,
- die Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen
- Art und Umfang der Werbeanlagen an einer landschaftlich besonders exponierten Stelle.