

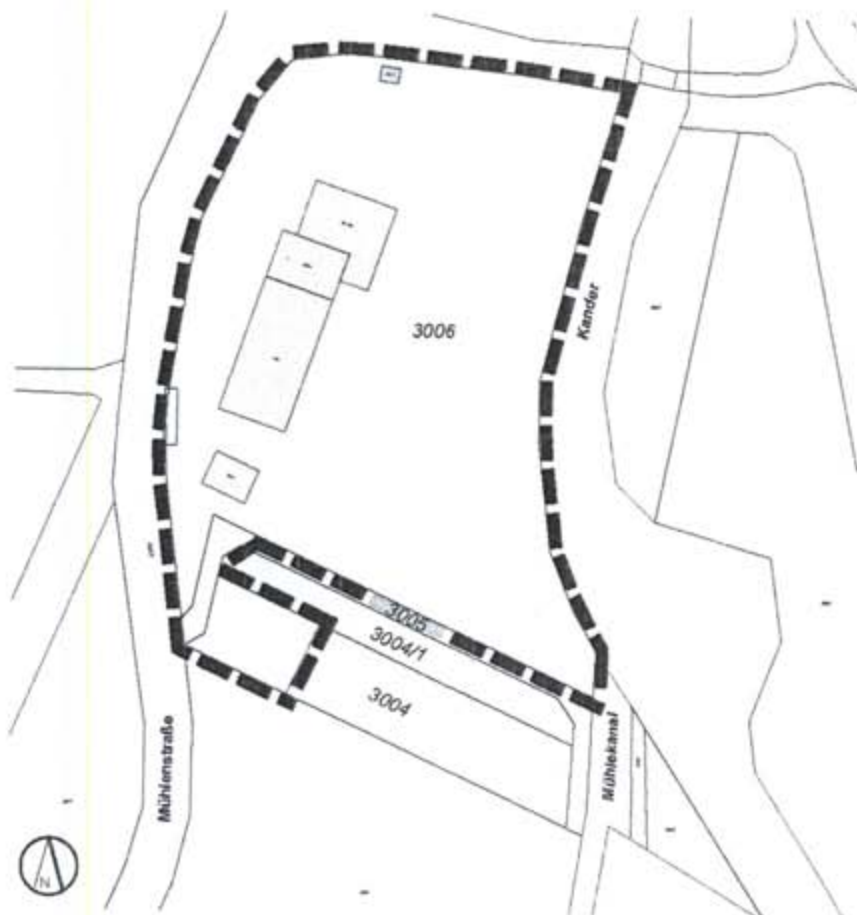
Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Mühlenstraße - neu“

BEGRÜNDUNG¹⁾

1. ALLGEMEIN

1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Areal des Landschaftsbaubetriebs Hügel außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets westlich der Kander im Gewann Bruckrain. Betroffen sind das Flurstück Nummer 3006 und das Weggrundstück Flurstück Nummer 3005 teilweise. Neu einbezogen wird eine ca. 360 m² große Teilfläche des Grundstücks 3004. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt 9.640 m². Die genaue Lage ergibt sich aus dem Planteil (Blatt 2) des Bebauungsplans.



¹ Stand: 08. Mai 2017

1.2 Anlass für die Planaufstellung und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Mühlenstraße“, rechtskräftig geworden am 14.05.2008, wurde einem in Rümplingen ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb eine langfristige Entwicklungsperspektive innerhalb der Gemeinde geboten. Verbunden mit einer Reihe von Auflagen zum Natur- und Landschaftsschutz sowie Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt konnte das Unternehmen seine Betriebsgebäude auf ein eigenes Grundstück westlich der Kander in die Nähe seiner Produktionsflächen verlegen. Im baulichen Zusammenhang mit der Fahrzeug- und Lagerhalle wurde ein „Gewächshaus“² mit einer kleinen Verkaufsfläche für Randsortimente errichtet. Im Umfeld dieser Gebäude wurden – gewissermaßen als Schaufenster des betrieblichen Angebots – unterschiedlich gestaltete Mustergärten angelegt. Dieses Angebotsspektrum schloss eine Angebotslücke zwischen einem Gartencenter einerseits und einem reinen Landschaftsbaubetrieb andererseits. Diese neue Ausrichtung des Betriebs diente darüber hinaus der Sicherung des Betriebs und seiner Arbeitsplätze.

Die baulichen Anlagen wurden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan errichtet. Die Außenanlagen und Grünordnungsmaßnahmen wurden allerdings nur teilweise hergestellt bzw. im Laufe der Jahre den Betriebsabläufen angepasst. Aktuell möchte der Betrieb den Gebäudebestand um kleinere Büroflächen und eine kleine Betriebswohnung erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenstraße neu“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Dem Betrieb soll im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzungen ein Entwicklungsspielraum gegeben werden.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 800 m² erweitert; dabei wird differenziert in eine atypische Verkaufsfläche für regionaltypische Baumschulware aus eigener Anzucht und eine klassische Verkaufsfläche für Randsortimente.
- Neu soll die Errichtung einer kleinen Wohnung für Betriebsangehörige (hier: Saisonarbeiter) ermöglicht werden.
- Bei der Gelegenheit sollen die Betriebszufahrten, die Stellplätze, die Fläche für die Mustergärten und die sonstigen Außenanlagen des Betriebs planungsrechtlich auf den aktuellen Stand gebracht werden.
- Die zulässigen Nutzungen werden präzisiert und in der Fläche verortet.
- Neu wird eine ca. 350 m² große Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nummer 3004 einbezogen. Hier soll ein kleiner Kundenparkplatz angelegt werden, um „wildes“ Parken entlang der Mühlenstraße zu unterbinden. Hier war es an Tagen mit höherer Besucherfrequenz immer wieder zu gefährlichen Verkehrssituationen gekommen.

² In baulichem Zusammenhang mit den sonstigen Betriebsgebäuden (Fahrzeughalle, Lager usw.) wurde ein weiterer, im Wesentlichen für den Pflanzenverkauf bestimmter Gebäudeteil errichtet. Dieser Gebäudeteil erinnert durch die großzügige Verglasung in seinem architektonischen Erscheinungsbild an ein „Gewächshaus“ und wird im Folgenden der Einfachheit halber als solches bezeichnet. Zur Auffindbarkeit in der Planzeichnung wurde der Begriff in der Planzeichnung im betreffenden Gebäudeteil eingetragen. Zur Unterscheidung davon wird für ein kleines für den Winterschutz von Pflanzen bestimmtes, temporäres Gebäude in der Fläche für die betriebseigene Anzucht von Pflanzen mit der in Katasterplänen üblichen Abkürzung Gewhs (=Gewächshaus) bezeichnet.

- In Verbindung mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird auch die seinerzeitige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Planaufstellung 2008) geprüft, auf den aktuellen Stand gebracht und die einzelnen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Dies erfordert eine solche Vielzahl an kleineren und größeren Änderungen, so dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Mühlenstraße“ aus dem Jahr 2008 aufgehoben und durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Mühlenstraße neu“ mit einem geringfügig erweiterten Geltungsbereich ersetzt werden sollen.

Im Umweltbericht des Büros Rapp Regioplan vom Oktober 2007 wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes festgestellt. Er wurde entsprechend der tatsächlichen Flächennutzung und den heute geltenden Rechtsvorschriften überprüft und aktualisiert. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden einvernehmlich zwischen den für den Umweltschutz zuständigen Behörden und Institutionen einerseits und dem Vorhabenträger andererseits einvernehmlich geregelt. Flankierend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Gartenbaubetrieb Hügel und dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, in einem Vertrag gesichert werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Vorderes Kandertal, 5. Änderungsverfahren / TVR Rümplingen, „Mühlenstraße“ ist am 1. September 2009 wirksam geworden. Der Bebauungsplan „Mühlenstraße neu“ gilt als aus diesem Plan entwickelt. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der speziellen, in keiner anderen Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung erfaßten Anlage wird der Geltungsbereich der Satzung im Wesentlichen als Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst die folgenden, betriebspezifischen Nutzungen:

- Betriebsgebäude. Diese umfassen eine Einstellhalle für die Fahrzeuge des Garten- und Landschaftsbaubetriebs, Büro-, Sozial- und Büroräume sowie Lagerflächen. Im baulichen Zusammenhang damit steht ein „Gewächshaus“ mit einer kleineren Ausstellungs- und Verkaufsfläche. In dieser Fläche ist ein kleiner Bewirtungsbereich für Kunden integriert.
- Im baulichen Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung darf auch eine kleine Wohnung mit max. 60 m² für Betriebsangehörige errichtet werden. Diese Wohnung dient einem doppelten Zweck:

- a) Aufsicht über das Betriebsgelände auch außerhalb der Öffnungs- und Betriebszeiten: Da der Betrieb außerhalb des bebauten Ortszusammenhangs liegt und damit keinerlei soziale Kontrolle gegeben ist, ist der Betrieb besonders anfällig für Diebstähle (Fahrzeuge, Baumaterialien, Pflanzen), Vandalismus und missbräuchliche Nutzung bestimmter Bestandteile der Mustergärten (z. B. Hütten, Pool, Teich).
 - b) Der Gartenbaubetrieb beschäftigt in der Regel zwei Saisonarbeiter. Sie sollen während ihres Aufenthaltes künftig auf dem Betriebsgelände wohnen. Neben einigen anderen aner kennenswerten Gründen auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauGB trägt ihre Anwesenheit auf dem Betriebsgelände zur Eindämmung der unter a) genannten, auch städtebaulich nicht erwünschten Umtriebe bei.
- Zulässig ist in sehr eingeschränktem Umfang außerdem sonstiges Gewerbe, hier: ein Hersteller von Gartenzäunen als Zulieferer für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Die Geschäftsidee des Garten- und Landschaftsbaubetriebs ist es, seine Leistungsfähigkeit beim Bau von Außen- und Gartenanlagen zu demonstrieren, Kunden bei der Planung zu beraten und Pflanzen der eigenen Baumschule zu verkaufen. **Im Vordergrund steht deshalb nicht der Verkauf eines für Gärtnereien typischen Sortiments sondern die Akquisition von Aufträgen für den Garten- und Landschaftsbau.** Insofern unterscheidet sich die Art der Nutzung deutlich von der einer herkömmlichen Gärtnerei. Dennoch soll als ergänzendes Standbein in eingeschränktem Umfang der Verkauf von regionaltypischer Baumschulware aus eigener Anzucht und eines eher für Gärtnereien typischen Randsortiments ermöglicht werden: Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Pflanzenzubehör und Dekorationsartikel. Um einer schleichenden Ausdehnung der Verkaufsflächen zulasten der Fläche für Mustergärten oder in den Bereich der Anzuchtflächen entgegenzuwirken, wurden die Flächen außerhalb des „Gewächshauses“ im Bebauungsplan verortet. Diese Flächen sind zusammenhängend und nachvollziehbar anzulegen. Diese für den Verkauf bestimmte Fläche kann – abweichend von der Planzeichnung – an ihren Rändern an die Ausformung der Mustergärten angepasst werden, sofern die Verkaufsfläche außen insgesamt 550 m² nicht überschreitet. **Darüber hinaus wird dringlich empfohlen, das Betriebsgelände und insbesondere die Anzuchtflächen der Baumschule wahrnehmbar als solche zu kennzeichnen und für Publikumsverkehr (Kunden) unzugänglich zu halten.**

Entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets wird das Sortiment des gewerblichen Landschafts- und Gartenbaubetriebs auf die Warengruppen 1 (lebende Pflanzen für Außenanlagen), die Warengruppe 5 (Gartenausstattung) und Warengruppe 6 (Dienstleistungen) beschränkt. Die Warengruppe 1 wird dabei unterschieden in

- regionaltypische Baumschulware aus eigener Anzucht (max. 300 m²)
- und sonstige lebende Pflanzen für Außenanlagen (jeweils max. 250 m² innerhalb und außerhalb des „Gewächshauses“).

Innerhalb der oben genannten Verkaufsflächen ist auf einer eingeschränkten Fläche von 150 m² auch das Sortiment der Warengruppe 2 (Schnittblumen und lebende Pflanzen für Innenräume), der Warengruppe 3 (pflanzennahe Sortimente wie Geräte für die Bodenbearbeitung, Düngemittel, Pflanzenpflege, Pflanzenschutz und Pflanzgefäße) sowie Teile der innenstadtrelevanten Warengruppe 4

(Kreativ- und Geschenkartikel) zugelassen. Die vorgenannten Waren können auf den im Planenteil gekennzeichneten Flächen für Verkauf innerhalb und außerhalb des „Gewächshauses“ präsentiert werden. Die Fläche darf aber insgesamt nicht mehr als der 150 m² umfassen.

Verkaufsflächen dürfen nur innerhalb des „Gewächshauses“ und innerhalb des nördlichen Sondergebiets im Bereich der im Plan gekennzeichneten Fläche angelegt werden. Die Verkaufsflächen müssen zusammenhängend und von dem Bereich der Mustergärten klar abgegrenzt sein.

Die Größe der zulässigen Verkaufsflächen wurde damit gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan „Mühlenstraße“ von 2008 um 300 m² (Verkauf von regionaltypischer Baumschulware aus eigener Anzucht) vergrößert.

Der Grund für die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche für die regionaltypische Baumschulware aus eigener Anzucht liegt darin, dass sie als atypisch i. S. des Einzelhandelserlasses angesehen werden kann. Diese Ware lässt sich weder stapeln noch anderweitig komprimieren, so dass der Flächenbedarf für die Präsentation wesentlich höher als bei anderen Waren ist.

Die Mustergärten, die die verschiedenen gestalterischen Möglichkeiten bei der Planung und dem Bau von Gartenanlagen verdeutlichen sollen, haben sich als Schaufenster für die Leistungsfähigkeit des Betriebs etabliert. Deshalb soll die dafür vorgesehene Fläche im Freibereich auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlenstraße neu“ erweitert werden.

Als Gestaltungsmittel für die Mustergärten sind maximal zwei bis drei kleine Gartenhäuser, ein Naturteich, ein Swimmingpool und ein Spielbereich zulässig. Die Anlagen sind Anschauungsbeispiele und nicht zum Gebrauch bestimmt. Die Verkehrssicherungspflicht und die Haftung verbleiben bei dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Die Mustergärten werden auf zwei getrennte Flächen nördlich und südlich der Hauptgebäude verteilt. Die zulässige Fläche für diese Mustergärten einschließlich der Beispiele für den Wegebau, Stützmauern, Terrassenbeläge und ähnliches wird auf ca. 900 m² nördlich des „Gewächshauses“ und ca. 900 m² südlich des Betriebsgebäudes beschränkt. Die Pflanzen und sonstigen zur Gestaltung der Mustergärten verwendeten Materialien müssen außerhalb der für den Verkauf bestimmten Flächen fest eingepflanzt oder im Boden eingelassen sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden außerdem folgende Flächen festgesetzt:

- Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Baumschule:
Da Baumschulware auch mitnahmebereit in Containern (Töpfen) kultiviert werden kann, müssen diese Betriebsflächen wirksam von den für Kunden zugänglichen Bereichen abgetrennt werden.
- Verkehrsflächen:
Das Sondergebiet wird mit zwei Zufahrten von der Mühlenstraße aus erschlossen: Die Organisation des Betriebshofs, der Lagerflächen und der Stellplätze erfolgt aus Gründen der Sicherheit so, dass sich die Abläufe des Betriebshofs

möglichst nicht mit dem Kundenverkehr überlagern. Die Zufahrt von Norden wird innerhalb des Areals als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt von Westen erfolgt über einen gemeindeeigenen Wirtschaftsweg. Er dient neben dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb auch sonstigen Anliegern (z. B. Eigentümer des Flurstücks 3004/1, Werkhof, Fischer).

- Freizuhaltende Sichtflächen:
Um Verkehrsgefährdung auszuschließen, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bei den Ein- und Ausfahrten Sichtdreiecke eingetragen, die von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden müssen.
- Nachrichtlich übernommene Festsetzungen:
Im zeichnerischen Teil der Satzung werden nachrichtlich übernommen:
 - die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Kandertal“,
 - ein Gewässerrandstreifen und die Entwicklungsziele entsprechend dem Gewässerentwicklungsplan Kander vom Juli 2000,
 - mehrere Stromleitungen mit ihren Schutzbereichen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dienen ausschließlich dem Bedarf des Garten- und Landschaftsbaubetriebs.

Die Gebäude wurden im Wesentlichen nach Maßgabe des Bebauungsplans „Mühlenstraße“ vom 14.05.2008 errichtet. Um der positiven Geschäftsentwicklung des Betriebs Rechnung zu tragen, soll das Hauptgebäude Anbauten untergeordneter Größe für Bürofläche und die Unterbringung von Betriebspersonal erhalten. Begrenzende Faktoren für die Bebauung sind Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche sowie der Gebäudehöhen.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Bauweise

Aufgrund der besonderen Erfordernisse des Garten- und Landschaftsbaubetriebs wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage und der Umfang der überbaubaren Flächen sind auf die ursprüngliche Objektplanung und die aktuellen Erweiterungsabsichten abgestimmt.

3.3 Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen

Die zulässige Kubatur und die Dachlandschaft wurden ursprünglich auf der Grundlage eines Bauantrags festgesetzt. Dies diente dazu, die bauliche Anlage so in das gegebene Gelände einzufügen, dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich durch die großen Baukörper gestört wird. Dies wurde auch so umgesetzt. Die Gebäudehülle einschließlich der Dachlandschaft folgt Anforderungen,

die sich aus der Nutzung im Gebäudeinnern ergeben. Anbauten, die sich in das Gesamtbild harmonisch einfügen, sind architektonisch nicht einfach zu bewältigen. Um hier einerseits gestalterischen Spielraum zu eröffnen, andererseits das Maß der Nutzung zu begrenzen, wird die Gebäudehöhe als absolute Größe festgesetzt.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Aus vorgenanntem Grund werden in der Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschriften weder Dachform noch Firstrichtung vorgegeben.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets und des Gewässerrandstreifens sind bauliche und sonstige Nebenanlagen nicht zugelassen. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind bauliche und sonstige Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie landwirtschaftlichen Zwecken dienen und nach Landesbauordnung verfahrensfrei sind. Das heißt, sie dürfen höchstens 20 m² umfassen. Darüber hinaus ist ein jederzeit demontierbares Gewächshaus (Gewhs) für den Winterschutz frostempfindlicher Pflanzen in dem in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Umfang zulässig.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsflächen

Die Gebäude mit Einstellhalle, Lagerflächen und Verkaufsraum sowie die dezentral angeordneten Stellplatzanlagen werden über eine private Grundstückszufahrt und über den gemeindeeigenen Wirtschaftsweg auf kürzestem Weg an die Mühlenstraße angebunden.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten an der Mühlenstraße werden Sichtdreiecke (Anfahrtsichtweite) festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Wuchshöhe von Pflanzen ist auf maximal 0,80 m beschränkt. Hochstämmige Bäume (Baumkrone ab 2,5 m Höhe) und Masten für Straßenbeleuchtung sind zugelassen.

4.2 Stellplätze

Innerhalb des Sondergebiets werden dezentral Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter ausgewiesen. Weitere Stellplätze sind südlich des gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Wegs möglich.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie ein Abwasserkanal liegen in der Mühlenstraße nördlich des Bebauungsplangebiets. Die bestehenden Gebäude sind angeschlossen. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung ergeben sich keine Veranlassungen.

Die Sammlung und Ableitung von Regenwasser wurde mit der Umweltbehörde des Landkreises Lörrach abgestimmt. Eine 20 m³ fassende Zisterne zur Sammlung von Regenwasser ist im Planteil eingetragen. Als Überlauf wird eine 30 Zentimeter

tiefe Muldenrigole hergestellt und das Regenwasser über eine belebte und begrünte Bodenzone abgeleitet.

6. ÖFFENTLICHE FOLGEEINRICHTUNGEN

Ein Bedarf an öffentlichen Folgeeinrichtungen wird durch den Bebauungsplan „Mühlenstraße“ nicht ausgelöst.

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

Die Abwägung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes fand in aller gebotenen Ausführlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mühlenstraße“ statt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit des geplanten Sondergebiets und seiner Nutzungen mit den übergeordneten Umweltzielen wurde dabei festgestellt.

Der damals erarbeitete Umweltbericht wurde überprüft, den aktuellen Gegebenheiten angepasst und die Flächen entsprechend ihres Versiegelungsgrads neu bewertet. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde berücksichtigt, dass eine Reihe der ursprünglich festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen nicht oder anders ausgeführt wurden als damals festgesetzt. Aus der aktuellen Bilanzierung nach Ökokontoverordnung ergibt sich ein Bedarf für eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme außerhalb des eigentlichen Plangebiets. Der vorliegende Umweltbericht wird vom Umweltamt als Beurteilungsgrundlage als ausreichend erachtet. Auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplans wurde deshalb verzichtet. Der Umweltbericht des Büros Rapp Regioplan vom 23. November 2016 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Nutzung des Flurstücks einhergeht, ist der Verlust von Bodenfunktionen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch die Art der geplanten Nutzung unvermeidbar.

Maßnahmen **zur Minimierung** von nachteiligen Umweltauswirkungen sind in zwei Bereichen vorgesehen:

- Ausführung der Parkplätze und der Zufahrtswege mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen (Boden),
- Fassadenbegrünung (Landschaftsbild).

Darüber hinaus werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle des Landratsamts Lörrach folgende **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** festgesetzt, die geeignet sind, den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope zu kompensieren:

- Pflanzung einer dreireihigen Hecke als Feldhecke mittlerer Standorte gemäß Planeintrag.
- Pflanzung von heimischen Bäumen gemäß Planeintrag wobei in Bereichen von Sichtdreiecken hochstämmige Gehölze zu pflanzen sind.
- Wiederverwendung des gesamten Dachwassers über die Zisterne. Das Wasser wird zur Bewässerung der Anzuchtflächen verwendet. Dadurch erfolgt eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht, über die auch der Überlauf versickert wird.
- Ausbildung eines naturnahen Gewässerufers mit entsprechender Saumvegetation

Aufgrund des kleinen räumlichen Bezugs kann die Ausführung der Pflanzgebote überwacht werden. Der Vorhabenträger wird die Pflanzarbeiten bis zum Herbst 2017 fertiggestellt haben.

Bei der Bilanzierung nach der Ökokontoberechnung verbleibt in der Gesamtbilanz ein Kompensationsdefizit von -19.256 Ökopunkten. Im Laufe des Verfahrens wurden unterschiedlichen Ausgleichsmöglichkeiten geprüft. Zuletzt haben sich die zuständige Fachstelle des Landratsamts Lörrach und der Vorhabenträger, darauf geeinigt, einen Streuobstbestand auf dem Flurstück-Nr. 3034 (im Eigentum des Vorhabenträgers und ca. 700 m nördlich des Eingriffsbereichs gelegen) zu reaktivieren. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vergrößerung der bestehenden Obstwiese, Komprimierung des Flächenanteils für Baumschule und Erd-/Humuslager
- Bodenverbesserung der hinzugewonnen Fläche für Streuobst
- Neupflanzung von Obstgehölzen
- Nutzungswiederaufnahme der bestehenden Obstgehölze

Zusätzliche Vorschläge:

Um die Entwicklung der Streuobstwiese in Bezug auf die Fauna noch besser zu fördern, können zusätzliche, freiwillige Maßnahmen erfolgen. Dies könnten unter anderem die Einbringung von Lesesteinhaufen oder die Anbringung diverser Nistkästen sein. Auch das Aufstellen eines Insektenhotels zur Förderung diverser Bienen, Falter und anderer Insekten wäre zu empfehlen.

Mit den genannten Maßnahmen können 19.270 Ökopunkte gewonnen werden.

Somit kann von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden.

8. REALISIERUNG UND KOSTEN

Kosten, etwa für die Überplanung und Neuordnung der Fläche, werden vom Verursacher, also von dem Landschafts- und Gartenbaubetrieb getragen.

Die Kosten des Verfahrens werden von dem Landschafts- und Gartenbaubetrieb übernommen.

9. 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, die großvolumigen Baukörper verträglich in die umgebende Landschaft einzufügen.

Die Vorschriften betreffen im Wesentlichen

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

erarbeitet: Stand 08. 05. 2017
LÖRRACHER STADTBAU-GmbH


Isolde Brifz Dipl.-Ing.



Rümplingen, den 22. Mai 2017


Meier, Bürgermeisterin

Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Mühlenstraße neu"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als

1.1 Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines gewerblichen Landschafts- und Gartenbaubetriebs mit Ausstellungsflächen. In deutlich untergeordnetem Umfang sind innerhalb des Sondergebiets auch Verkaufsflächen für Gartenbedarf zulässig.

Zulässig sind:

a. Ein gewerblicher Landschafts- und Gartenbaubetrieb mit:

Brutto-Verkaufsflächen innerhalb des im Lageplan dafür näher bezeichneten Bereich; Die Flächen sind jeweils zusammenhängend und in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung nachprüfbar anzulegen und einzurichten:

a.1	Flächen für den Verkauf von Baumschulware = regionaltypische Pflanzen aus eigener Anzucht	max.	300 m ²
a.2	Flächen für Waren mit Sortimentsbeschränkung		
	- innerhalb von Gebäuden	max.	250 m ²
	- außerhalb von Gebäuden	max.	250 m ²

In den dafür im Lageplan eingezeichneten Bereichen:
Ausstellungs- und Wegeflächen (Mustergärten mit
2 -3 Gartenhäusern, 1 Teichanlage, 1 Poolanlage,
Spielbereich jeweils als Anschauungsbeispiele)

- Fläche Nord	max.	900 m ²
- Fläche Süd	max.	900 m ²

Im Bereich der Mustergärten müssen Pflanzen,
Baumaterialien und sonstige Gegenstände
eingepflanzt bzw. im Boden eingebaut sein

Insgesamt dürfen innerhalb der Flächen für Waren mit Sortimentsbeschränkung für die u. g. Warengruppen 2 und 3 sowie die innenstadtrelevanten Teile der Warengruppe 4 genutzt werden.	max.	150 m ²
---	------	--------------------

b. Ein in die Verkaufsfläche innen integrierter Bereich für die Bewirtung von Kunden mit	max. 40 m ²
c. Ein externer Pavillon für Kundengespräche	max. 40 m ²
d. Eine Einstellhalle für die Fahrzeuge des Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit Lagerflächen	max. 450 m ²
e. Sonstige Werkstätten und Lagergebäude für Zulieferbetriebe mit untergeordneter Bedeutung	max. 150 m ²
f. Arbeits-, Sozial-, Sanitär und Büroräume mit	max. 250 m ²
g. 1 Betriebswohnung für Betriebsangehörige (z. B. Inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Saisonkräften)	max. 60 m ²
h. Zugehörige Technikräume und -anlagen	

Einschränkungen

Verkaufsflächen gemäß Ziffer a.1:

Das **Sortiment** des gewerblichen Garten- und Landschaftsbaubetriebs wird auf folgende Warengruppen **beschränkt**:

Warengruppe 1, lebende Pflanzen für Außenanlagen

- Laubgehölze, Koniferen, Obst- und Beerengehölze, Weihnachtsbäume (regionaltypische Baumschulware aus eigener Anzucht (vergl. Ziffer a1))
- Formschnitte, Beet- und Balkonpflanzen, Herbst- und Winterflor, Stauden, Wasserpflanzen, Gräser, Salatsetzlinge, Gemüsepflanzen, und Moorbeetpflanzen, Weihnachtsgestecke und -kränze, Handbunde, Blumenzwiebeln und Knollen, bepflanzte Schalen.

Warengruppe 2, Pflanzen für Innenräume

Schnittblumen, Palmen, Zitruspflanzen, Kakteen, Bonsai, Weihnachtsgestecke und -kränze, Weihnachtsbäume.

Warengruppe 3, Pflanzennahe Sortimente (Bodenbearbeitung, Düngemittel, Pflanzenpflege, Pflanzenschutz, Pflanzgefäße)

Gießkannen, Pflanzgefäße und deren Zubehör, Wassertechnik, Übertöpfe, Pflanzenschutzmittel, Substrate, Düngemittel.

Warengruppe 4, Kreativ- und Geschenkartikel

Keramik, Glaswaren, Porzellan, Dekorationsartikel, Korbwaren, Fachbücher und Fachzeitschriften (Garten) gesamthaft incl. der Artikel aus Warengruppe 2 und 3 als nicht betriebsspezifisches Randsortiment auf maximal 150 m² der zulässigen Bruttoverkaufsfläche.

Warengruppe 5, Gartenausstattung

Materialien zur Gartenausstattung, Gartenbrunnen, Gartenmöbel, Sonnenschutz, Grillgeräte, Grillkohle, Gartenholz

Warengruppe 6, Dienstleistungen

Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Sondergebiets.

Einschränkungen

Verkaufsflächen gemäß Ziffer a. 1:

Der Verkauf wird beschränkt auf Baumschulware, hier: regionaltypische Laubgehölze, Koniferen, Obst- und Beerengehölze aus betriebseigener Anzucht

Verkaufsflächen im Freien gemäß Ziffer a. 1 und a. 2:

Der Verkauf wird beschränkt auf die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche. Diese Verkaufsfläche kann an den Rändern abweichend von der Planzeichnung in geringfügigem Umfang (+/- 3,0 m) an sich ändernde Konturen der Mustergärten angepasst werden. Die zulässige Gesamtfläche für den Außenverkauf von 550,0 m darf dabei nicht überschritten werden; die Gliederung in räumlich getrennte Teilflächen ist nicht zulässig.

1.2 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Als Überlauf ist eine 30 Zentimeter tiefe Muldenrigole herzustellen; das Wasser ist über eine belebte und begrünte Bodenzone abzuleiten.

1.3 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB mit der Zweckbestimmung: Baumschule

Zulässig sind:

- Fläche für die betriebseigene Anzucht von Baumschulware, hier: Laubgehölze, Koniferen, Obst- und Beerengehölze und andere regional-typische Gehölze;
- Ein temporäres Gewächshaus, ca. 80 m² außerhalb des Gewässerrandstreifens längs der Kander;
- Kompostieranlagen;

Diese Flächen sind sichtbar als Betriebsgelände zu kennzeichnen, sie sind von den Bereichen mit Publikumsverkehr abzutrennen; der Zutritt für Kunden ist wirksam zu unterbinden.

1.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Betriebszufahrten,
- Gemeindeeigene landwirtschaftliche Wege
- Stellplatzanlagen

1.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Die Unterbauung und die Wuchshöhe von Pflanzen sind unterhalb der im Plan teil eingezeichneten Stromleitungen und ihren zugehörigen Schutzabständen nach Maßgabe des Leitungsträgers eingeschränkt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Ausführung der Parkplätze und der Zufahrtswege mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen (Boden),
- Fassadenbegrünung (Landschaftsbild).
- Pflanzung einer dreireihigen Hecke als Feldhecke mittlerer Standorte gemäß Planeintrag.
- Pflanzung von heimischen Bäumen gemäß Planeintrag wobei in Bereichen von Sichtdreiecken hochstämmige Gehölze zu pflanzen sind.
- Wiederverwendung des gesamten Dachwassers über die Zisterne. Das Wasser wird zur Bewässerung der Anzuchtflächen verwendet. Dadurch erfolgt eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht, über die auch der Überlauf versickert wird.
- Ausbildung eines naturnahen Gewässerufers mit entsprechender Saumvegetation

Die Pflanzmaßnahmen müssen bis zum Herbst 2017 fertiggestellt sein.

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 3034:

- Vergrößerung der bestehenden Obstwiese, Komprimierung des Flächenanteils für Baumschule und Erd-/Humuslager
- Bodenverbesserung der hinzugewonnen Fläche für Streuobst
- Neupflanzung von Obstgehölzen
- Nutzungswiederaufnahme der bestehenden Obstgehölze

Zusätzliche Vorschläge:

Um die Entwicklung der Streuobstwiese in Bezug auf die Fauna noch besser zu fördern, können zusätzliche, freiwillige Maßnahmen erfolgen. Dies könnten unter anderem die Einbringung von Lesesteinhaufen oder die Anbringung diverser Nistkästen sein. Auch das Aufstellen eines Insektenhotels zur Förderung diverser Bienen, Falter und anderer Insekten wäre zu empfehlen.

1.7 Freizuhaltende Sichtflächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen in den Einmündungsbereichen der Mühlenstraße sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten (u.a. Einfriedungen und Nebenanlagen). Zulässig sind jedoch Masten für Straßenbeleuchtung, einzelne hochstämmige Bäume, und Verkehrsschilder.

I.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt eingeschränkt:

2.1 Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen über anstehendem Gelände wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|-------------|
| - Hauptgebäude (Fahrzeughalle, Gewächshaus und alle mit dem Hauptbaukörper verbundenen Gebäudeteile) | max. 7,00 m |
| - Sonstige, nicht mit dem Hauptgebäude verbundenen Gebäude und baulichen Anlagen (Pavillon, temporäres Gewächshaus, Lagergebäude etc.) | max. 4,00 m |

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und bauliche Anlagen nach Ziffer I.1.1 e. sind in dem dafür festgesetzten Umfang nur innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Eine nicht genehmigte bauliche Anlage innerhalb der Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes Kandertal ist abzubrechen.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Kandertal“ und der Gewässerschutzstreifen entlang der Kander und des Mühlenkanals wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Rümmingen, den 08.05.2017



Meier, Bürgermeisterin

