



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

info@planungsbuerofischer.de

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr

Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

P2023067

Unsere Nachricht vom:

Bearbeitet von:

Herr Manz

Zimmer:

244 A

Telefon:

0781 805 1221

Telefax:

0781 805 9633

E-Mail:

stephan.manz@ortenaukreis.de

Datum:

12.12.2023

2. Änderung Bebauungsplan „Latscht-Reute“ (Großparkplatz), Rust Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 08.11.2023 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* Baurechtsamt

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Zeichnerischer Teil:

Der Bereich der Zufahrt zum Großparkplatz wurde mit dem BP „Storettenstraße II“ neu geregelt. Zur Übersichtlichkeit sollte im zeichnerischen Teil die Abgrenzung des BP „Storettenstraße II“ noch ergänzt werden. Gleiches gilt für den BP „Kohlhüttenmatte“, der sich westlich des Großparkplatzes anschließt. Die im zeichnerischen Teil bereits vorhandene grau gestrichelte Linie (Abgrenzung anderer Bebauungspläne) sollte in der Legende noch aufgenommen werden.

Da sich im Bereich der verschiedenen Bebauungspläne durch Änderungen oder Überlagerungen die Geltungsbereiche im Laufe der Zeit sehr verändert haben, könnten nach Abschluss der Bebauungsplanänderungen in einem Übersichtsplan die derzeitigen Grenzen der Bebauungspläne dargestellt werden.



* Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Flüge

Telefonnummer: 0781 805 1870

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein.

Lediglich die Bezeichnungen der Flurstücke 2076/1 und 2197 sind schlecht lesbar oder teilweise durch Signaturen verdeckt. Wir empfehlen die Betroffenen Bezeichnungen an geeignete Stellen zu schieben.

Des Weiteren sind die Straßennamen der Teileinbezogenen Flurstücke 228/2 und 2934/3 nicht dargestellt.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

* Amt für Landwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Frau Proske

Telefonnummer: 0781 805 7195

Flächenverbrauch

Landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Geltungsbereich von 3,3 ha kaum betroffen (0,17 ha Intensivgrünland), was für begrüßen. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen der Landwirtschaft der Stufe Vorrangflur.

Temporärer Flächenentzug

Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen. Sollten dennoch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sind die Bewirtschafter zu entschädigen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in die bisherigen Ausgleichsflächen im westlichen Bereich durch die geplante Umgehung werden im Umweltbericht ausführlich bewertet und bilanziert bzw. neue Ausgleichsmaßnahmen hierfür außerhalb des Planungsgebiets festgesetzt. Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung entstehen, in Höhe von 174.324 Ökopunkten ist ein entsprechender Ausgleich durch folgende Ökokonto-Maßnahme aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust ausgeglichen:

E 1: Die erhebliche Beeinträchtigung der Biotopvernetzungsfunktion wird durch die beiden Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken 2117 (3.100 m²) und 2151 (2.700 m²) kompensiert, die in direkter Verbindung mit dem Biotopverbund stehen. Beide Flurstücke werden derzeit ackerbaulich benutzt. Geplant sind die Entwicklung einer extensiven Wiesennutzung und die Pflanzung von regionalen Obstbäumen sowie Heckenstrukturen und Refugialstreifen im Randbereich. Die Flächen bieten sich auch alternativ als potenzielle Retentionsfläche für die Oberflächenentwässerung der geplanten Straße und des Großparkplatzes an.

Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum derzeitigen Planungsstand.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Bruder

Telefonnummer: 0781 805 7163

Die Prüfung nach § 4 Abs. 3 LBO stellt keine Waldbetroffenheiten fest.

*** Straßenbauamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Huppert

Telefonnummer: 0781 805 9214

Das klassifizierte Straßennetz ist nicht direkt betroffen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer

Telefonnummer: 0781 805 9821

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Artenschutz

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.

Natura 2000

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341).

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das LSG „Rheinwald und Taubergießen“. Es sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten.

Biotope

Der Geltungsbereich grenzt im südlichen Bereich an die beiden gesetzlich geschützten Biotope „Naturnaher Bachabschnitt ‚Brunnenwasser‘ südwestlich Rust“ (Nr. 177123171249) sowie „Feldhecke W Freizeit- und Familienpark“ (Nr. 177123175121) an.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die im Umweltbericht des Planungsbüros *PLU* vom Oktober 2023 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 174.324 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert.

Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Ergebnis

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu dem mit Schreiben vom 8. November 2023 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Grundwasserschutz

Sachstand

Wie unter Punkt II. „Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung“ dieser Stellungnahme ausführlich dargelegt, wird sowohl bei bestehenden als auch bei den neu konzipierten Versickerungsanlagen ein wesentlicher abwassertechnischer Planungsgrundsatz (Mächtigkeit des Sickertraumes mindestens 1 m) nicht eingehalten.

Fachtechnische Beurteilung

Ob aufgrund dieser Tatsache eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf Basis des derzeitigen Planungsstands ausgeschlossen werden kann, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Insoweit kann aus Sicht des Grundwasserschutzes dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Hinweise:

Die Unterlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

II. **Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung**

Sachstand

Im Zusammenhang mit der beschriebenen Neugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Latscht-Reute, 2. Änderung“ sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplanes Verkehr wurde durch das Ing. Büro Keller ein Entwässerungskonzept aufgestellt. Dieses Entwässerungskonzept ist als Genehmigungsplanung „Umfahrung Großparkplatz – Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis“ (Erläuterungsbericht, Stand 30.10.2023) in der Anlage zum Bebauungsplan aufgeführt. Parallel wurde uns dieses Entwässerungskonzept (Stand 30.10.2023) als Vorentwurf zur Durchsicht und weiteren Abstimmung durch das Ing. Büro Keller per Mail zugesandt. Weiter ist dieses Entwässerungskonzept bei den ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen „Latscht Reute II, 4. Änderung“ und „Sport- und Freizeitanlage Untere Reute“ beigefügt.

Wie den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 7 - Aussagen zur Oberflächenentwässerung) entnommen werden kann, wird das anfallende Oberflächenwasser u.a. der Fahrstraßen im Bereich Großparkplatz und der Umfahrungsstraße dezentral über die bestehenden sowie neu zu bauenden Versickerungsanlagen entwässert. Teilweise erfolgt die Ableitung gezielt über Straßeneinläufe zur nächstgelegenen Versickerungsanlage.

Entsprechend den Angaben des Ing. Büro Keller werden bzgl. der angenommenen Belastungssituation im Bereich der Verkehrswege für das anfallende Oberflächenwasser „die Anforderungen ohne eine Regenwasserbehandlungsmaßnahme nicht erfüllt“. Durch den beschriebenen Aufbau der Versickerungsanlage sei laut Ing. Büro Keller eine ausreichende Regenwasserbehandlung gewährleistet. Auf den sehr geringen Flurabstand (Mächtigkeit des Sickerraumes) von wesentlich geringer als 0,5 m wird nicht eingegangen.

Ohne weitere Erläuterung ist der als Anlage beigefügten „Genehmigungsplanung“ (Erläuterungsbericht, Ziffer 2) zu entnehmen, dass eine Einleitung in das Gewässer Blinde Elz „gemäß dem Naturschutzamt der Gemeinde Rust“ nicht erfolgen könne.

Fachtechnische Beurteilung

Wie zuvor aufgeführt, wurde die beigefügte Entwässerungskonzeption (Anl.1.1 „Genehmigungsplanung“) parallel als Vorabzug „Genehmigungsplanung“ durch das Ing. Büro Keller mit gleichem Erstelldatum zur Vorabstimmung und Prüfung auf Vollständigkeit zugesandt. Dieser Abstimmungsprozess sowie die Klärung noch offener Punkte mit dem zuständigen Planer ist noch nicht abschließend erfolgt.

Insbesondere bestehen zu den Angaben der tatsächlichen Flurabstände (Versickerungssohle – MHGW) der einzelnen Versickerungsanlagen – bestehende sowie neu zu errichtende - noch dringender Klärungsbedarf. Entsprechend dem Regelwerk sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den MHGW, grundsätzlich mindestens 1 m betragen. In Ausnahmefällen kann der Sickerraum bei geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse auch weniger betragen, mindestens jedoch 0,5 m. Dies wird bei fast allen Versickerungsanlagen nicht eingehalten. Dieser Belang wurde in den Antragsunterlagen seitens des Ing. Büro Keller, auch im Zusammenhang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aus dem Bereich der Verkehrsflächen, nicht weiter berücksichtigt. Die Schlussfolgerung seitens des Ing. Büro Keller bzgl. der Einhaltung der „geforderten Kriterien an die Regenwasserbehandlung“ treffen deshalb so nicht zu.

Wir verweisen auf ein gemeinsames Gespräch vom 17.08.2023 u.a. mit dem Ing. Büro Keller bei der Gemeinde Rust. Der Aktenvermerk hierzu ist in der Anlage beigefügt.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist im Bereich Rheinstraße ein umfangreicher Kanalneubau (Umwandlung von Misch- in Trennsystementwässerung) vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass diese Maßnahme bei dem seit Jahren in Aufstellung befindlichen Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Rust berücksichtigt wird. Wir bitten auch diesen Sachverhalt bei der erneuten Vorlage dieser Antragsunterlagen in der Begründung an geeigneter Stelle aufzunehmen.

Im Hinblick auf die noch ausstehende Klärung, u.a. bzgl. der Herstellung erlaubnisfähiger Versickerungsanlagen sowie der Thematik Regenwasserbehandlung stehen wir für weitere Abstimmungsgespräche zur Verfügung.

Zur Aussage des Ing. Büro Keller, dass „gemäß dem Naturschutzamt der Gemeinde Rust“ einer Einleitung in das Gewässer Blinde Elz nicht möglich sei, bitten wir ebenfalls bei einer erneuten Vorlage um entsprechende Erläuterung.

Eine abschließende fachtechnische Stellungnahme und somit eine Zustimmung zur dargestellten Entwässerungskonzeption kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Hinweise:

Wir verweisen auf das DWA Regelwerk Arbeitsblatt A 138 i. V. m. den Arbeitshilfen der LUBW sowie dem Arbeitsblatt 102 -2 sowie den Aktenvermerk zur Besprechung vom 17.08.2023 (sh. Anlage)

III.

Hinsichtlich der Themen „**Oberirdische Gewässer**“, "**Wasserversorgung**", "**Altlasten**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen,

welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

I. **Grundwasser**

1. **Umfang und Detaillierungsgrad**

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)
- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten
- Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)
- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten
- Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers

2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes**

Keine

II.
Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Oberflächengewässer**“, und „**Boden/Aitlasten**“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

*** Gesundheitsamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Lupfer

Telefonnummer: 0781 805 9694

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.

*** Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Stephan Manz in black ink.

Stephan Manz

Anlage/n

Aktenvermerk zur Besprechung vom 17.08.2023 des Ing. Büro Zink, Stand 25.09.2023