

Fertigung:.....1.....
Anlage:6.....
Blatt:1-4.....

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Ellenweg III"
und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ellenweg III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebietes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Nachdem Bauplätze im nördlich angrenzenden Baugebiet "Ellenweg II" bereits alle verkauft sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da eine größere Nachfrage Bauwilliger bereits für das Gebiet "Ellenweg III" festzustellen ist.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch eine Maßnahme außerhalb des Planungsgebietes (Renaturierung Teilabschnitt Alte Elz) ausgeglichen. Die planungsgebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Detail im Ökokonto festgelegt.
- Bei der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung (09/2012 im Rahmen der FNP-Fortschreibung) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet festgestellt werden. Nachbegehungen im März/April 2014 haben zu keinen neuen Erkenntnissen geführt. Des weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten eingegangen.
- Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird das Niederschlagswasser einzelner Privatgrundstücke an die vorhandene öffentliche Versickerungsmulde über den Regenwasserkanal "Ellenweg II" angeschlossen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich des Hochwasserschutzes wurde entsprochen.
 - Die Planfläche wird nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis > HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet würden. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.
Das Baugebiet wurde im "Zeichn. Teil" entsprechend gekennzeichnet, die Festsetzungen entsprechend ergänzt.
- Den Anregungen des LRA – Amt für Umweltschutz/Naturschutz – hinsichtlich der genauen Benennung des Sanierungsabschnittes des Gewässers bei der externen Ausgleichsmaßnahme wurde entsprochen.
 - Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. In einem Kartenausschnitt wurde der Sanierungsabschnitt der Alten Elz, der dem B-Plan "Ellenweg III" zugeordnet ist, entsprechend dargestellt. Des Weiteren wurde die Ökopunkteverteilung entsprechend aufgelistet.
- Die Anregungen des LRA – Amt für Landwirtschaft – zur Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wurden zurückgewiesen, den Anregungen zur Festsetzung einer Abschirmhecke entlang der nördlichen Planungsgebietesgrenze wurde nicht entsprochen.
 - Die Gemeinde ist sich der Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bewusst.
Bereits i.R.d. städtebaulichen Gesamtkonzepts sowie auf FNP-Ebene wurden die Möglichkeiten der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rust eingehend untersucht. Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und Restriktionen eine Erweiterung der Gemeinde nur in östlicher Richtung möglich ist.
Die große Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen haben in der Abwägung zur Ausweisung der W-Fläche "Ellenweg III" geführt.
Die Gemeinde ist bemüht, den landwirtschaftlichen Betrieben Ersatzflächen zuzuweisen. Es hat sich aber gezeigt, dass dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse nahezu nicht möglich ist.
Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wurde durchaus Rechnung getragen. Von der Ø-Bauplatzgröße von ca. 620 m² auf eine geringe Verdichtung zur schließen ist generell nicht richtig.
Bei genauer Betrachtung des Zeichn. Teils ist erkennbar, dass im östl. Bereich 3 größere Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit max. 9 Wohneinheiten vorgesehen sind.

Daraus ergibt sich dieser Durchschnittswert. Betrachtet man ausschließlich die Bauplätze der freistehenden Einzelhäuser, so ergibt sich eine Ø-Bauplatzgröße von 550 m². Ausschlaggebend ist letztendlich für das Maß der Verdichtung die Bruttowohndichte, die - wie in der Begründung dargestellt - mit 86 EW/ha angenommen wird. Dies entspricht einer mehr als angemessenen Verdichtung für eine Gemeinde im ländlichen Raum.

Die Aussage, dass nördlich des Planungsgebietes landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist fehlerhaft. Im Norden schließt sich das Baugebiet "Ellenweg II" an, das bereits erschlossen ist.

Die Anregungen des LRA - Amt für Gewerbeaufsicht - zur Lärmproblematik hinsichtlich des geplanten S-Gebietes "Wasserpark" östlich des Baugebietes werden zurückgewiesen.

- Das Ing.-Büro Rink hat zu diesem Punkt eine Aktennotiz / Schalltechnische Beratung erstellt, die dem B-Plan beigelegt ist. Das Ing.-Büro Rink kommt dabei zum Ergebnis, dass bei einer Festsetzung dieser Emissionskontingente im B-Plan "Wasserpark" der zukünftige bestimmungsgemäße Betrieb des Wasserparks an keinem schutzbedürftigen Lärm- einwirkungsort in der Umgebung einen relevanten Beitrag zu einer unzulässigen Lärmeinwirkung leisten kann.

In der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5009.3/588 zum geplanten S-Gebiet "Wasserpark" vom 16.01.2014 wurde nachgewiesen, dass - auch unter Berücksichtigung der potentiellen Lärmvorbelastung durch benachbarte, bestehende Gewerbeflächen und zukünftige gewerbliche Bauflächen - eine aus der zukünftigen baulichen und betrieblichen Nutzung des als "Sondergebiet" im Sinne von § 11 BauNVO darzustellenden Wasserparkgeländes unzulässige Lärmeinwirkung "tags" auf die schutzbedürftige Umgebung (somit auch auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans "Ellenweg III") ausgeschlossen ist, wenn die Schallemission des gesamten Wasserparkgeländes auf den in allen einschlägigen Regelwerken für "Gewerbeflächen" einheitlich angegebenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "tags" von $L_w = 60$ dB(A) begrenzt wird.

- Die Anregungen des LRA – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft – zur inneren Erschließung mit einer Stichstraße wurden zurückgewiesen.
 - Die abzweigende Stichstraße wird aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren. Dies betrifft nur 2 Grundstücke, so dass die Abfallbehälter im Bereich der öffentlichen Grünfläche bei den Stellplätzen westlich der Einmündung des Stichwegs abgestellt werden können.
- Die Anregungen eines Bürgers zur Verdichtung des Baugebietes, zur Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten, zu Parkplatzproblemen sowie zur Anpassung der Infrastruktur wurden zurückgewiesen.
 - Die Planung der Anzahl der Mehrfamilienhäuser orientiert sich an der vorliegenden Nachfrage an Mietwohnungen. Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe i.R.d. Bauleitplanung, hier eine Durchmischung von freistehenden Einzelhäusern und Mietwohnungsbau entsprechend dem Bedarf zu steuern.
Die Realisierung neuer Baugebiete zieht zwangsläufig eine Weiterentwicklung der Infrastruktur, so z.B. der Kindergärten, mit sich. Dessen ist

Des weiteren wird in den örtlichen Bauvorschriften mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen / Wohneinheit schon das Maß nach LBO mit 1 Stellplatz / WE erhöht, d.h. dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen.

Freiburg, den 16.09.2014 LIF-ba

166Erk02.doc

Rust, den 15 SEP 2014

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Bürgermeisteramt
77977 RUST
Ortenaukreis

Planer

Klare, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 15.07.2014
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust a. K., 3. OKT 2014

Bürgermeisteramt
77977 RUST
Ortenaukreis

Klare, Bürgermeister