

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLEFELD"
DER GEMEINDE RUST, ORTENAUKREIS VOM 28.02.1994**

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die in der Gemeinde Rust zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft. Um die vorliegenden Bewerbungen für Wohnbauplätze entsprechend berücksichtigen zu können, ist daher die Ausweisung eines neuen Wohngebietes notwendig. Weiterhin liegen der Gemeinde Anfragen für den Bau von Gaststätten mit Beherbergung vor. Bedingt durch den ortsansässigen Freizeitpark besteht in Rust ein erheblicher Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten. Dieser kann z.Zt. am Ort nicht gedeckt werden. Durch den Bebauungsplan sollen entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden. Weiterhin dient der Bebauungsplan dazu, die extrem langen Hausgrundstücke entlang der Franz-Sales-Straße, die in ihrem vorderen Grundstücksbereich z.T. bebaut sind, neu zu ordnen, zu erschließen und einer sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden örtlichen Wohnflächenbedarfs. Zum Stand Mai 1993 liegen der Gemeinde Rust 31 konkrete Bewerbungen Ruster Bürger auf Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstücks vor. Nach Realisierung des Baugebietes Hasemer Weg verfügt die Gemeinde über keine baureifen Grundstücke mehr, so daß die Aufstellung des Bebauungsplans Mühlefeld vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans notwendig wird.

Im westlich der Herbolzheimer Straße gelegenen Bereich verfügt die Gemeinde in erheblichem Umfang über eigenes Gelände, so daß hier nach Umlegung der Gemeinde etwa 33 neue Bauplätze zur Verfügung stehen. Hinzu kommen etwa 5 bis 7 Plätze im östlichen Planbereich aus dem Flächenabzug bei der Umlegung. Für die im östlichen Bereich entstehenden privaten Bauplätze bestehen seitens der Eigentümer dringende Bauwünsche, in weiteren Fällen sind Käufer vorhanden, so daß auch im privaten Bereich die entstehenden neuen Bauflächen bald einer Bebauung zugeführt werden. Durch den erheblichen Zuzug von Aussiedlern, ausgelöst durch die Bereitstellung von 80 Plätzen in 2 örtlichen Hotels und dem Zuwachs von 300 Personen innerhalb von 3 Jahren, ist in Rust ein nicht vorhersehbarer zusätzlicher Wohnflächenbedarf entstanden, der in der bisherigen vorbereiteten Bauleitplanung noch nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Durch Nachzug von weiteren Angehörigen bereits ansässiger Aussiedler besteht auch weiterhin durch diesen Personenkreis eine erhebliche Wohnungsnachfrage, so daß eine vorzeitige Bauflächenausweisung erforderlich ist.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage. Es hat einen dreiecksförmigen, sich nach Süden öffnenden Zuschnitt. Die Nordspitze des Plangebietes grenzt unmittelbar an den Orts-etter an. Die Westgrenze wird gebildet von Mühlbach und der Elz, die Ostgrenze von der Franz-Sales-Straße. Im Süden reicht das Plangebiet bis in Höhe der Draisstraße und reicht bis an die Elzbrücke im Zuge der L 104 heran.

Westlich des Plangebietes schließt sich der Freizeitpark an. Im Norden des Plangebietes liegen Mischbauflächen und die alte Ortslage, im Osten liegen Wohnbauflächen. Südlich vom Plangebiet schließen sich das Gewerbegebiet Oberfeld und in Richtung Elz landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

Der Planbereich ist relativ eben. Er fällt von der vorhandenen Bebauung im Nordosten nach Südwesten hin leicht ab. Der Planbereich ist entlang der Franz-Sales-Straße z.T. bebaut (Bebauungsplan Kühläger und Oberfeld). Die rückwärtigen, sehr langen Grundstücksflächen bis zur Herbolzheimer Straße sind z.T. als Obstwiesen, z.T. als Hausgärten genutzt. Die Flächen zwischen Herbolzheimer Straße und L 104 werden landwirtschaftlich genutzt. Das in diesem Bereich vorhandene größere Scheunengebäude dient Lagerzwecken. Auf dem Gelände zwischen der L 104 und Mühlbach befinden sich die Werkstätten des Freizeitparks sowie Parkplätze für Betriebsangehörige und Lagerflächen.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Planbereich arrondiert die Ortslage nach Süden hin.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung wird aufgegeben. Stattdessen wird Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit dieser Nutzungsausweisung ist eine sinnvolle Zuordnung zu den bestehenden angrenzenden Wohngebieten gewährleistet. Weiterhin stehen im Süden der Ortslage ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Änderung entsprechend angepaßt.

Soweit der Bebauungsplan für die Gewanne Kühläger und Oberfeld vom 15.7.1960 (Straßen- und Baufluchtenplan, festgestellt vom Landratsamt Lahr am 21. Sept. 1961) in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hineinreicht, wird der alte Plan mit Rechtskraft der neuen Planung aufgehoben.

4. Nutzung

Der südlich der verlängerten Draissstraße gelegene Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Ebenso der an der L 104 nach Osten angrenzende Bereich von dem hier vorhandenen Scheunengebäude bis zur Elzbrücke. In diesem Bereich sollen den bereits angesprochenen Beherbergungsbetrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich verstärkt anzusiedeln. Im Hinblick auf die in der Nähe zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen wurde der Mischgebietsbereich verkleinert und wegen der besonderen schalltechnischen Situation im Südwesten des Plangebietes (siehe Ziffer 7. Lärmschutz) dort konzentriert. Auf die Ausweisung von Mischgebietsflächen auf der Nordseite der Kreisstraße bzw. ihre Verlängerung wird verzichtet, da einerseits das südlich angrenzende Gewerbegebiet Oberfeld an seinem Nordrand bereits eingeschränkt ist, andererseits für den nördlichen Bereich bereits Wohnnutzung vorliegt und im Hinblick auf den Mangel von Wohnbaufläche und die zur Verfügung stehenden umfangreichen, gewerblichen Bauflächen eine notwendige Durchmischung größerer Mischgebietsflächen mit Wohnen und Gewerbe nicht zu gewährleisten ist. Um die notwendige Konzentration der gewerblichen Aktivitäten auf den südwestlichen Planbereich nicht zu schwächen, wird weiterhin auf die allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Allgemeinen Wohngebiet bzw. auf die Ausweisung von Mischbauflächen an der Nordspitze des Plangebietes verzichtet.

Um sicherzustellen, daß das im Süden des Planbereiches gelegene Mischgebiet, das den Lärmemissionen der Wildwasserbahn am meisten ausgesetzt ist, sich nicht zu einem Wohngebiet entwickelt, wird dieser Bereich gegliedert. Im westlichen, besonders kritischen Bereich werden hierzu eigenständige Wohngebäude ausgeschlossen. Die ergänzende Einrichtung von Wohnungen in gewerblich genutzten Gebäuden bleibt davon unberührt. Damit ist auch planungsrechtlich der gewerbliche Charakter der Flächen gesichert. Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, wird sie ergänzend zum Planungsrecht bei der Vergabe der Grundstücke auf die Einhaltung des Mischgebietscharakters achten.

Der westliche Planbereich wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll die Möglichkeit bestehen, Wohnungsnutzung und gewerbliche Nutzung, die mit dem Wohnen verträglich ist, unterzubringen. Erweiterungen des eigentlichen Freizeitparkes sind nur insoweit zulässig, als sie mit der Mischgebietsfestsetzung in Einklang stehen. Mit dieser Nutzungsfestsetzung soll gewährleistet werden, daß die hier östlich der Elz vorhandene Pufferzone zwischen eigentlichem Parkgelände und Wohnbebauung erhalten bleibt.

Der gesamte übrige Bereich des Plangebietes wird entsprechend dem dringlichen örtlichen Wohnbedarf als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anders als in der Fassung der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung wird auf Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe entlang der L 104 verzichtet. Es soll bei der Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung bleiben.

Grund- und Geschoßflächenzahl werden differenziert ausgewiesen. Die Ausweisung in Mischgebiet orientieren sich dabei an den Höchstwerten für Wohnbauflächen. Eine weitere, nach Baunutzungsverordnung mögliche Anhebung wird im Hinblick auf die Einbindung in die Wohngebiete und das dörfliche Erscheinungsbild nicht vorgenommen. Entsprechend der vorgesehenen Unterbringung von Eigentums- und Mietwohnungen im nördlichen Bereich der verlängerten Draisstraße wird hier eine entsprechend hohe Ausnutzung vorgesehen. Entsprechend der aus Lärmschutzgründen festgesetzten geschlossenen Bauausführung entlang der L 104 werden auch in diesem Randbereich des allgemeinen Wohngebietes höhere Nutzungsmaße als im übrigen Gebietsbereich festgesetzt. Die übrigen Ausweisungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl für den inneren und östlichen Planbereich orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und der entsprechenden Grundstückszuordnung sowie an der vorgesehenen Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Höhenentwicklung wird für den Planbereich ebenfalls differenziert festgesetzt über die Angabe von Geschoßzahl und Traufhöhe. Für den Bereich der Franz-Sales-Straße wird dabei entsprechend der vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen Bebauungsplan Zweigeschossigkeit zugelassen. Zweigeschossigkeit gilt auch für das Mischgebiet, wobei für die an der Elz gelegenen Mischgebietsflächen im Hinblick auf den Bestand ein weiteres Vollgeschoß, vorzugsweise im Dachgeschoß, zugelassen wird. Die Zweigeschossigkeit wird schließlich auch für die Nordspitze des Planbereiches als Abschluß der Bebauung und die Reihenhausgruppe an der Ostseite der L 104 festgesetzt. Für beide vorgenannten Bereiche wird darüberhinaus zur gestalterischen Einbindung und zur Verbesserung des Lärmschutzes für die rückwärtigen Grundstückspartien eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Die übrigen, inneren Bereiche des Plangebietes und Kettenhausbebauung im Nordbereich werden in sogenannter anderthalbgeschossiger Bauweise (zwei Vollgeschosse, davon ein Dachgeschoß) ausgewiesen.

Die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes begrenzt, um der dörflichen Struktur des angrenzenden Ortsetters und dem Erscheinungsbild der angrenzenden älteren Baugebiete als Ein- und Zweifamilienhausgebiet Rechnung zu tragen und diese städtebauliche Struktur entsprechend fortzuführen. Im nördlichen Platzbereich (L 104/Franz-Sales-Straße) und in den westlichen und südlichen Randzonen ist für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausreichend Möglichkeit gegeben. Wegen der gestalterisch wie funktional negativen Auswirkungen von Mehrfamilienhäusern (Bauvolumen, Stellplatzanzahl- und anordnung) inmitten von Einfamilienhausbereichen wird für die übrigen Bereiche eine Begrenzung vorgenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei unter Berücksichtigung der Möglichkeit, 3 Wohnebenen auszubilden, für Einzelhäuser auf 3 Wohneinheiten begrenzt, bei Doppelhäusern jedoch zur Verhinderung übergroßer Gesamtvolumen auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte reduziert.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gesamtgebietes wird neu geordnet. Die Randstraßen Franz-Sales-Straße und L 104 werden aufgenommen. Die Herbolzheimer Straße, die nur als Wirtschaftsweg ausgebaut ist, wird aufgegeben. Lediglich im Nordbereich bleibt sie als schmaler Anliegerstich in einem Teilstück erhalten.

Die Draisstraße wird nach Westen verlängert und an die L 104 angebunden. Über diese Querspange wird der Verkehr aus den südlichen Ortsbereichen direkt an die L 104 geführt, damit wird der übrige Teil des Planbereiches von entsprechendem Verkehr freigehalten. Gleichzeitig soll die Franz-Sales-Straße von gewerblichem Verkehr entlastet werden. Hierzu sollen entsprechende, verkehrsberuhigende Maßnahmen im Zuge der Franz-Sales-Straße durchgeführt werden. Langfristig ist für die südlich des Planbereiches gelegenen, gewerblichen Flächen eine direkte Straßenanbindung an den Autobahnzubringer geplant. Nach der Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Süden bis in Höhe der Werkstätten des Europa-Parkes konnte mit dem Straßenbauamt Offenburg am 16.10.1992 Einigung darüber erzielt werden, die noch im Vorentwurf (Planfassung der vorgezogenen Bürger- und Trägerbeteiligung) in der L 104 vorgesehene Linksabbiegespur, am Südrand des Plangebietes, aufzugeben. Gleichzeitig erfolgt nunmehr für die nördlich der Scheune auf Lgb.-Nr. 4132/3 unmittelbar an der Landesstraße gelegenen Grundstücksflächen einschließlich der Scheune selbst eine direkte Erschließung von der L 104 aus. Lediglich für die südlich der Scheune gelegenen Flächen verbleibt es bei einem Zufahrtsverbot.

Für den zwischen Scheune und Elzbrücke verbleibenden relativ kurzen Bereich wird der Freihaltebereich entlang der L 104 auf 10 m Tiefe reduziert, um die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit (Ortstafel steht auf Höhe der Elzbrücke) optisch zu unterstützen und um den mit der Einhaltung von großen Abständen verbundenen Flächenverbrauch zu mindern. Darüberhinaus wird für den, unmittelbar an das südliche Gebäude auf Flurstück-Nr. 2966, anschließenden Bereich zur Erweiterung dieses Gebäudes die Baugrenze in 4 m Abstand vom Fahrbahnrand der L 104 festgesetzt. Ein Abrücken auf 10 m würde eine bauliche Verbindung verhindern und wegen des zur Elz hin einzuhaltenden Abstandes die Bebaubarkeit der südlichen Teilflächen von Lgb.-Nr. 2966 unterbinden. Im Hinblick auf das geringe Verkehrsaufkommen und die untergeordnete Verkehrsbedeutung einerseits und die Verkehrssicherheit und das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden andererseits ist die Abstandsreduzierung zur L 104 notwendig.

Das innere Erschließungsnetz ist so gewählt, daß sich eine möglichst gute Verbindung an die östlich angrenzenden Wohngebiete ergibt, daß eine möglichst gleichmäßige Belastung der inneren Erschließungsstraßen erfolgt, daß Umwegfahrten vermieden werden, wie sie beispielsweise bei Einbahnstraßenführung erfolgen, daß störende Wendemanöver, wie sie bei Stichstraßen notwendig werden, vermieden werden und daß der gesamte innere Erschließungsbereich mit Ausnahme der Draisstraße bzw. deren Verlängerung verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Weiterhin wurde darauf geachtet, die Verkehrsführung der alten Herbolzheimer Straße bewußt zu brechen, um ein Durchqueren des Gebietes durch gewerblichen Verkehr zu vermeiden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der in den Randstraßen (Franz-Sales-Straße, L 104) vorhandenen Anlagen. Der Anschluß des Gebietes an die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel entsprechend der vorgesehenen Umstellung der gesamten Ortslage von Freileitung auf Erdkabel.

Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende 20kV-Freileitung wird im Geltungsbereich bis zum bestehenden Kabelaufführungsmast an der Draisstraße verkabelt. Der Mast und die Richtung Süden verlaufende 20kV-Leitung wird solange beibehalten bis die Voraussetzungen für die Weiterverkabelung durch die Gemeinde geschaffen sind (Erweiterung der südlich gelegenen Gewerbefläche und Erschließung).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, wobei die Einleitung der Oberflächenwässer in direktem Weg zum Mühlbach erfolgen soll.

Zur Entwässerung der Kellergeschosse und zur Entwässerung der nach Süden gelegenen gewerblichen Bauflächen werden die Straßen des Planbereiches auf das Niveau der Franz-Sales-Straße angehoben. Weiterhin werden Erdgeschoßhöhen bis 1 m über Straßenniveau zugelassen. Mit beiden Maßnahmen soll es für den Regelfall ermöglicht werden, den Keller aus dem Grundwasserbereich herauszunehmen.

Bedingt durch die vorgegebene Höhenlage der Randstraßen (L 104, Franz Sales Straße und Draissstraße) können die Kellergeschosse jedoch nicht in allen Bereichen des Plangebietes aus der Grundwasserlinie herausgenommen werden. Dies gilt insbesondere für die relativ tief liegende L 104. Da hier zur Absicherung des Verkehrslärms eine dichte Bebauung vorgesehen ist und Nebenräume nicht ohne weiteres ebenerdig geschaffen werden können, kann auf Kellerräume nicht grundsätzlich verzichtet werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechende Nachweise und Maßnahmen gegen drückendes Wasser fest. Soweit die Höhe baulicher Anlagen den mittleren Grundwasserstand unterschreitet, ist hierfür jedoch grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Im Hinblick auf die stark schwankenden Grundwasserstände (siehe Anlage), die Hochlage der Elz, die Elzwiesenwässerung und die möglicherweise mit dem Integriertem Rheinprogramm zur Hochwasserrückhaltung verbundene Anhebung der Grundwasserstände wird jedoch grundsätzlich empfohlen, für unterirdische Bauteile und Anlagen Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser zu treffen.

Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende 20 kV Freileitung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkabelt. Im Bereich des nördlichen Gittermaststandortes wird eine Trafostation vorgesehen. Diese ersetzt die Maststation.

7. Lärmschutz

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen von Trägern (Gewerbeaufsichtsamt und IHK) und Bürgerseite (Europa-Park) hat die Gemeinde sich unter Einschaltung des Ing.-Büros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink (ISW) und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eingehend mit den Lärmimmissionen und möglichen Schutzmaßnahmen befaßt. Besondere Aufmerksamkeit wurde dabei den Lärmimmissionen vom Europa-Park gewidmet. Seitens des Schallgutachters wurden hierzu eingehende Messungen durchgeführt und im Meßbericht Nr. 9520/291 vom 5.10.1992 mit entsprechender Bewertung und einem Vorschlag zur Gliederung der Bebauungsplanflächen niedergelegt. Dem Gliederungsvorschlag des Gutachters kann dabei nur teilweise gefolgt werden. Maßgebend sind hierbei folgende Gründe:

Die dort vorgeschlagene Mischgebietsfläche ist zu umfangreich. Einerseits besteht dringender Bedarf an Wohnbauflächen, andererseits sind an anderer Stelle genügend gewerbliche Flächen vorhanden. Es muß daher befürchtet werden, daß diese Flächen sich doch zu einem Wohngebiet hinentwickeln oder brachliegen. Die Mischgebietsausweisung wurde daher in Rücksprache mit dem Gutachter auf die südwestlichen Flächen konzentriert, da in diesem Bereich die Lärmimmissionen von der Wildwasserbahn des Europa-Parks maßgebend für den Schallpegel sind. Im nördlichen Bereich, der jetzt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, sind dagegen die Lärmimmissionen ausgehend von der L 104 maßgebend. Da gegen die hochliegende Wildwasserbahn keine wirksame Abschirmung möglich ist, wird der Schwerpunkt der Mischgebietsflächen in den hiervon betroffenen Bereich nach Süden gelegt. Für die von der Wildwasserbahn weiter entfernten Flächen an der L 104, für die sich aus der Straßennähe eine Überschreitung der Planungsrichtpegel ergibt, wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohnruhe eine besondere Gebäudeanordnung und passive Maßnahmen gewählt. Die Anordnung eines Lärmschutzwalles oder Lärmschutzwand zur L 104 hin, ist aus städtebaulichen Gründen wegen der hier gegebenen Innenlage, der Erschließungsfunktion der Landstraße selbst und den Auswirkungen auf die Fahrgeschwindigkeiten nicht vertretbar. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan sind im nördlichen Teilbereich so gefaßt, daß eine geschlossene eingeschossige, zum Teil auch geschlossene zweigeschossige Gebäudeanordnung entsteht, so daß die östlichen Teilbereiche und Fassadenbereiche eine ausreichende Wohnruhe aufweisen. Bei den Messungen nicht berücksichtigt wurden die besondere Impulshaltigkeit und Tonhaltigkeit der von der Wildwasserbahn ausgehenden Lärmimmissionen. Hierzu hat der Gutachter mit Schreiben vom 18.01.93 ergänzende Ausführungen getroffen. Insgesamt bleibt festzuhalten, daß die vom Europa-Park ausgehenden Lärmimmissionen ortstypisch sind. Ergänzend zu den voraus beschriebenen schalltechnischen Untersuchungen wurden Überlegungen angestellt, an anderer Stelle der Ortslage Wohnbauflächen auszuweisen. Da jedoch in den von der Lage zum Ort und den Erschließungsvoraussetzungen her in Frage kommenden Flächen weder von Eigentümerseite nennenswerte Bereitschaft zur Ausweisung von Bauland besteht, noch die Gemeinde in größerem Umfang dort Flächen besitzt, bleibt für die Befriedigung des dringenden örtlichen Wohnflächenbedarfs nur der Bereich Mühlefeld. Hier ist nennenswerter Grundbesitz der Gemeinde gegeben und für den überwiegenden Teil der privaten Flächen besteht Interesse an der Ausweisung von Wohnbauland. Darüberhinaus bietet sich das Plangebiet durch seine Lage innerhalb der Bebauung für eine Arrondierung der Wohnbauflächen an. In Abwägung dieser Vorgaben hat sich die Gemeinde entschlossen, im Bereich Mühlefeld Wohnbauflächen auszuweisen und durch bauliche Anordnung und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz die Anforderungen an das Wohnen zu sichern.

Die vorstehend erläuterten Abweichungen und die im Bebauungsplan getroffenen Schutzmaßnahmen wurden durch den Gutachter beurteilt einschließlich der Ausbildung einer geplanten Gebäudegruppe im Mittelbereich der L 104 und mit Aktennotiz vom 04.05.1993 positiv bewertet.

8. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der Planbereich ist zwischen Herbolzheimer Straße und L 104 intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der westlich der L 104 gelegene Planbereich ist weitgehend baulich oder gärtnerisch genutzt. Bedeutsam ist hier der den Mühlbach begleitende Gehölzstreifen. Dieser soll von baulichen Eingriffen freigehalten werden.

Der zwischen Franz-Sales-Straße und Herbolzheimer Straße gelegene Bereich weist sowohl landwirtschaftliche Nutzung, als auch Hausgärten und Obstwiesen auf. Aufgrund der für eine Bebauung notwendigen Veränderungen der Grundstückszuschnitte und -aufteilungen und der Bebauung selbst sind Eingriffe in den Obstbaumbestand notwendig. Zum Ausgleich sind für das Gesamtgebiet entsprechende Auflagen zum Anpflanzen von Einzelbäumen vorgesehen.

Entfallen muß der Heckenbestand im Südabschnitt der Herbolzheimer Straße entlang der westlichen Böschung. Durch die Neuordnung der Erschließung und der Grundstückszuschnitte sowie die höhenmäßige Anpassung der zur L 104 gelegenen Feldflächen an die umgebenden Grundstücke, ist ein Erhalt dieses Gehölzstreifens nicht möglich. Zum Ausgleich ist eine Randbegrünung im Süden des Planbereiches vorgesehen. Diese findet ihren Anschluß in dem vorhandenen Gehölzsaum entlang des Elzufers. Weiterhin soll auch im Straßenbereich durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen eine starke Durchgrünung des Gebietes erfolgen.

9. Abwägung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

9.1 Boden

Der Planbereich ist Teil der Niederterrasse. Es handelt sich um Böden mittlerer Güte. Die unbebauten Flächen zwischen der Herbolzheimer Straße und der L104 werden ackerbaulich genutzt (vorwiegend Maisanbau), die unbebauten Flächen östlich der Herbolzheimer Straße werden überwiegend gärtnerisch als Haus- und Nutzgärten zum Teil als Obstwiesen und zum Teil landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Auswirkungen durch die bauliche Nutzung ergeben sich im Bereich des Bodens durch die Flächenversiegelung für Straßen, Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, u.ä. Die Auswirkungen der Flächenversiegelung sind soweit als möglich durch folgende Festsetzungen gemindert:

- Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden relativ knappe Grundflächenzahlen ausgewiesen.
- Zur Gewährleistung einer möglichst weitgehenden Wasserdurchlässigkeit der Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die dann noch verbleibenden Auswirkungen sind nicht weiter reduzierbar und im Hinblick auf den insgesamt in der Gemeinde Rust bestehenden Wohnflächenbedarf unvermeidbar. Zur Kompensation dieses noch verbleibenden Resteingriffs werden als Ersatzmaßnahme im Bebauungsplan eine intensive Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und auf Flurstück Nr. 4207 straßenbegleitend auf dem Baugrundstück (5 Einzelbäume) in Form von Pflanzgebot festgesetzt.

9.2 Wasser

9.2.1 Oberflächengewässer

Der Planbereich grenzt an die Elz und den Mühlbach. Die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Belange sind durch Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang beider Gewässer gesichert.

Der Bebauungsplan bringt für die Oberflächengewässer keine Verschlechterung, sondern durch entsprechende Auflagen eine Verbesserung der Situation mit sich.

9.2.2 Grundwasser

Der Planbereich liegt im Bereich des Regionalen Grundwasserschonbereiches. Das Grundwasser steht im Planbereich relativ hoch an. Durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und entsprechende Abstimmung der geplanten Höhenlage der Erschließungsstraßen ergeben sich hieraus keine Eingriffe. Soweit noch im Einzelfall durch die Ausbildung von Kellergeschossen das Grundwasser berührt werden sollte sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hierzu Festsetzungen und Hinweise getroffen.

Weitere Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich durch die Reduzierung der Grundwasseranreicherung infolge der Bodenversiegelung durch Bebauung. Die hierzu getroffenen Minderungen und Maßnahmen sind vorstehend unter Ziffer 9.1 Boden behandelt.

9.3 Luft/Klima

Der Bereich hat keine besondere klimatische Funktion. Die aus der Bebauung resultierende tendenziell höhere Aufheizung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung wird kompensiert durch den sich aus den Pflanzgeboten ergebenden höheren Anteil an Großgrün.

9.4 Flora

Im östlichen Planbereich bestehen im Anschluß an die Haus- und Nutzgärten in Teilflächen Streuobst-Baumbestände. In Abwägung mit der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist der Erhalt dieser zum Teil überalterten Streuobstbestände nicht möglich. Zum Ausgleich sind Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken getroffen, die eine Mindestanzahl an hochstämmigen Laubbäumen in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße festlegen. Darüberhinaus wird im Anschluß an das Baugebiet im Süden auf dem gemeindeeigenen Grundstück eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Streuobstwiese geschaffen.

Entlang der Herbolzheimer Straße besteht im Bereich der Wegeböschung eine Feldgehölzhecke. Diese muß wegen der aus der Sicht des Grundwasserschutz notwendigen Geländeauffüllung und der hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden notwendigen Neuordnung der Erschließung beseitigt werden. Zum Ausgleich des hieraus resultierenden Eingriffs ist am Südrand des Plangebietes in einer Länge von 140 m durch Pflanzgebot eine 4 bis 5 m breite, dichte Feldgehölzhecke festgesetzt. Die jetzige Hecke hat eine Länge von zusammen ca. 110 m. Durch die Verlagerung an den Südrand des Planbereiches und insbesondere die direkte Anbindung des Gehölzstreifens an den Ufersaum der Elz ergibt sich auf Dauer eine Aufwertung für den Naturhaushalt (bessere Vernetzung).

9.5 Fauna

Eine besondere Bedeutung des Bereiches für die Tierwelt ist nicht erkennbar. Tendenziell ergibt sich aus der Umstrukturierung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen in Hausgärten für die Tierwelt eine größere Artenvielfalt, da für Hausgärten schärfere gesetzliche Bestimmungen gelten.

9.6 Erholung

Auswirkungen sind nicht erkennbar.

9.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich schiebt sich keilartig in die bebaute Ortslage ein. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Höhenentwicklung entspricht der umgebenden Bebauung. Der im Süden sich neu herausbildende Ortsrand wird durch ein entsprechendes Pflanzgebot (siehe auch Ziffer 9.4) in die Landschaft eingebunden.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind insoweit nicht erkennbar.

10. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4,30 ha =	53,3 %
Mischgebiet	2,22 ha =	27,5 %
Straßen und Wege einschl. Gehweg L 104 + Trafostation	1,20 ha =	14,9 %
Fahrbahn L 104 und Seitenstreifen	0,35 ha =	4,3 %

Gesamtfläche	8,07 ha =	100,0 %

Neubebauung	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner

Einzelhäuser	36	54	135
Doppelhäuser	8	12	30
Kettenhäuser	5	7	18
Reihenhäuser	8	8	20
mehrgeschossige Wohnhäuser	5	30	75
gemischt genutzte Einheiten	5	5	13

Neu gesamt	ca. 67	ca.116	ca. 291

11. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa noch folgende Kosten:

Kanalisation im Trennsystem	
945 lfm x 1900 DM/lfm	ca. 1.800.000,00
Regenwasserkanal 230 lfm x 1000 DM/lfm	ca. 230.000,00
Wasserversorgung 1300 lfm x 475 DM/lfm	ca. 620.000,00
Straßenbau einschl. Beleuchtung	
10.000 qm x 180 DM/lfm	ca. 1.800.000,00
Bäume 91 Stück x 600 DM/Baum	ca. 55.000,00
Straßenbeleuchtung 48 x 3500 DM	ca. 170.000,00

	ca. 4.675.000,00
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 7 %	ca. 325.000,00

Gesamtkosten	ca. 5.000.000,00
	=====

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich in Teilabschnitten realisiert.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Rust erhoben bzw. im Rahmen des Verkaufs der Grundstücksfläche durch die Gemeinde mit in den Kaufpreis eingerechnet. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung.

Freiburg, den 28.02.1994

Rust, den..... 28. Feb. 1994



.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 79098 Freiburg