Fertigung: 4
Anlage: 2
Blatt: 1 - 7

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Wasserpark"

des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit Ringsheim / Rust (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

---

1 Allgemeines / Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan "Wasserpark" wurde 2016 rechtskräftig und bereits 2018 einmal geändert. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änd. (Transportsystem) wurde 2021 gefasst, die 3. Änderung (IWS) wurde 2023 rechtskräftig.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkdecks für zusätzliche Stellplätze im nordwestlichen Bereich des Wasserparks geschaffen werden.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit der Ausweisung eines weiteren Baufensters zur Realisierung eines Parkdecks können gegenüber dem bisherigen ebenerdigen Parkplatz mehr Stellplätze in mehreren Etagen geschaffen werden. Damit erfolgt eine Nachverdichtung bzw. intensivere Nutzung im Bestand. Gleichzeitig wird mit dieser Nachverdichtung einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Des Weiteren wird nur geringfügig zusätzliche Fläche versiegelt, da im Bereich des geplanten Parkdecks bereits größtenteils Stellplätze vorhanden sind. Es wird keine zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Fläche, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich überbaut werden kann, beträgt ca. 11.330 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden derzeit auch keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und es sich hier um eine Nachverdichtung im Areal des Wasserparks handelt, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche "Wasserpark" ausgewiesen. Die B-Planänderung gilt aus dem FNP entwickelt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst mit einer Größe von insgesamt ca. 1,63 ha im nordwestlichen Bereich einen Teilbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/privater Parkplatz. Der Bebauungsplan wird zeichnerisch durch ein Deckblatt in einem Teilbereich des Flst.-Nr. 4094 geändert.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Wasserpark" wurde 2016 rechtskräftig und bereits 2018 einmal geändert.
Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung (Transportsystem) wurde 2021 bereits gefasst, die 3. Änderung (IWS) wurde 2023 rechtskräftig.

Mit der Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters können auf gleicher Fläche in den geplanten 4 Parkebenen ein Vielfaches an Stellplätzen mehr geschaffen werden. Dies wird erforderlich, da mit der weiteren Entwicklung von Rulantica zusätzliche Gebäude entstehen und in der Konsequenz damit auch teilweise bestehende Stellplätze entfallen. Mit der Errichtung des Parkdecks entfallen ca. 90 oberirdische Pkw-Stellplätze sowie ca. 20 Bus-Stellplätze und werden ca. 1.400 neue Stellplätze im Parkdeck geschaffen.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets war bisher nur eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Privater Parkplatz sowie eine private Grünfläche/Versickerungsmulde ausgewiesen.

Im Rahmen der 4. Änderung soll in einem Teilbereich ein Baufenster zur Errichtung eines Parkdecks ausgewiesen werden. Damit entfallen 2 Versickerungsmulden, (s. auch Ziffer 7 Aussagen zur Oberflächenentwässerung). Die max. Wandhöhe für das geplante Parkdeck mit max. 15,0 m wird textlich festgesetzt.

Bebauungsvorschriften

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Pkt. 1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Privater Parkplatz entsprechend der geplanten Nutzung als Parkdeck geändert.

Pkt. 2.3 (Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen) wird hinsichtlich der Zulässigkeit von 2 Parkdecks geändert.

Des Weiteren werden entsprechend den Aussagen des Umweltbeitrages noch ergänzend Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Die Hinweise werden ebenfalls gemäß den Aussagen des Umweltbeitrages um Hinweise zum Vogelschlag und zur Beleuchtung ergänzt.

Die übrigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise bleiben von dieser Änderung unberührt.

6 Lärmschutz (Büro dieBauingenieure)

Im Vorfeld der 4. Änd. des B-Plans "Wasserpark" wurde seitens des Büros dieBauingenieure eine Schallimmissionsprognoseberechnung nach TA-Lärm erstellt und das im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Emissionskontingent im Hinblick auf das geplante Parkdeck P 3 auf der Teilfläche W-3 geprüft.

Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Der durch den Betrieb des geplanten neuen Parkdeck P3 an Werktagen verursachte Beurteilungspegel "tags" (Lr,T) und "nachts" (Lr,N) überschreitet an keinem der Immissionsorte das jeweils korrespondierende Immissionskontingent (LIK,T) und (LIK,N). Der Vergleich der Beurteilungspegel "tags" Lr,T und "nachts" Lr,N mit dem jeweiligen Immissionsrichtwert "tags" (IRWT) und "nachts" (IRWN) an Werktagen, sowie an Sonn- und Feiertagen, zeigt, dass dieser um jeweils mehr als 15 dB(A) unterschritten wird und somit unter der in DIN 45 691 definierten Relevanzgrenze liegt. Der Einbezug anderer Emittenten auf der emissionskontingentierten Teilfläche W-03 in das Immissionskontingent entfällt damit.

Die Maximalpegelkriterien werden unter den beschriebenen Bedingungen unterschritten und somit eingehalten.

Die Gesichtspunkte des Lärm-Immissionsschutzes stehen somit einem Bau und Betrieb des neuen Parkdeck P3 in der beschriebenen Weise nicht entgegen.

7 Umweltbeitrag (Büro PLU)

Zur 4. Änderung des B-Plans wurde ein Umweltbeitrag erstellt, der die abwägungserheblichen Umweltbelange, die sich aus der 4. Änd. ergeben, ermittelt und bewertet. Der Umweltbeitrag berücksichtigt dabei auch das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung, die im Zuge der 4. Änd. des B-Plans durch das Büro EPE durchgeführt wurde.

Das Büro PLU kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Naturschutzfachlich sind gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden potentielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert.

Artenschutzfachlich betrachtet wird bei der Ausführung der Vermeidungs-, und Minimierungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einhaltung der ausgewiesenen Bauflächen kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst. .

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltbeitrages sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), der der Bebauungsplanänderung beigefügt ist, wird verwiesen.

8 Aussagen zur Oberflächenentwässerung (Büro Keller)

Bezugnehmend auf die Errichtung des geplanten Parkdecks im Bereich des aktuellen Busparkplatzes P3 beim Wasserpark wurde die Oberflächenentwässerung dahingehend überprüft, dass die bestehende Versickerungsmulde Nr. 2 rückgebaut werden soll und das im Bereich des geplanten Parkdecks anfallende Oberflächenwasser der bestehenden Versickerungsmulde Nr. 3 zugeführt werden soll.

Das aktuell an der Versickerungsmulde 2 angeschlossene Einzugsgebiet erstreckt sich über den asphaltierten Busparkplatz mit einer Fläche von Au = 3.425 m². Diese Fläche sowie die Fläche der Versickerungsmulde 2 wird im Zuge der Errichtung des Parkdecks rückgebaut.

Das geplante Parkdeck wird mit einer Dachfläche von rd. 11.293 m² errichtet. Hier kann von einem mittleren Abflussbeiwert Cm von 0,9 ausgegangen werden. Die abflusswirksame Fläche ergibt sich somit zu 10.164 m².

Die bestehende Versickerungsmulde auf Flst.-Nr. 4094/5 wurde damals mit einer angeschlossenen Fläche von 36.897 m² bei einer Versickerungsfläche von i.M. 3.350 m² beantragt und genehmigt.
Durch den geplanten Anschluss der Mitarbeiterhäuser Innerer Ring Ost II wird eine zusätzliche Fläche von 2.525 m² angeschlossen. Durch das geplante Parkdeck im Bereich des Parkplatzes P3 wird außerdem die oben genannte Fläche von 10.164 m² angeschlossen. Die abflusswirksame Fläche ergibt sich somit in Summe zu 49.586 m² bei einer bestehenden Versickerungsfläche von i. M. 4.302 m². Der Einstau bei einem Regenereignis TN=5a beträgt 0,30 m. Der Nachweis wurde mittels DWA-A 138-1 geführt.

Versickerungsmulde 2

Eingabedaten		**TN=5a**		
A_u	=	**49.586,00**	m²	undurchlässige Fläche
k_f	=	5,E-05	m/s	Durchlässigkeitsbeiwert
A_s	=	**4.302,00**	m²	Versickerungsfläche i.M.
A_s/A_u	=	0,09	-	
f_z	=	1,15	-	Zuschlagfaktor
n	=	0,20	/a	Häufigkeit

Bemessung

D in min	$r_{D(0,2)}$ in l/(s.ha)	V in m³
5	440,0	715,61
10	285,0	985,50
15	215,6	1.091,17
20	175,8	1.054,56
30	130,6	1.234,19
45	95,9	1.270,68
60	**77,2**	**1.277,05**
90	56,5	1.222,86
120	45,1	1.121,81
180	32,9	866,19
240	26,3	565,95
360	19,1	-114,86
540	13,9	-1.216,38
720	11,1	-2.371,44
1080	8,0	-5.058,50

Berechnungsergebnisse

V	=	1.277,05	m³	Volumen erforderlich
D	=	60,00	min	maßgebende Regendauer
Z_M	=	0,30	m	maximale Einstauhöhe
vorh.t_E	=	3,30	h	Entleerungszeit
Q_s	=	107,55	l/s	Sickerrate

Freiburg, den 01.12.2025 LIF-bi
02.02.2026 LIF-hoe
11.05.2026

Ringsheim/Rust, den 23. Sep. 2026

113Beg03_Wasserpark_4.Änd.docx

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

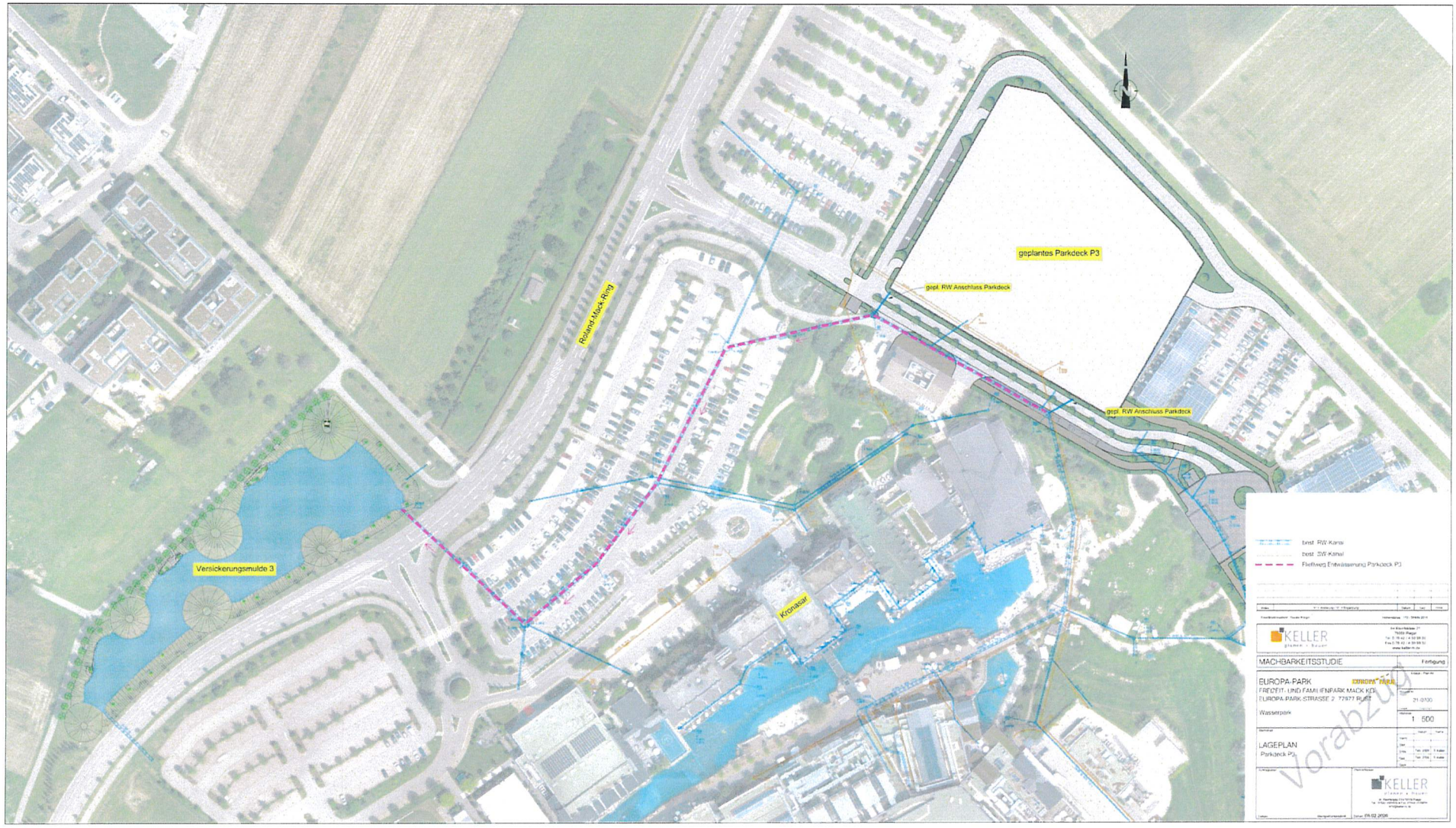
Planer

Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 30.10.2025
Durch Bekanntmachung in den Amtsblättern
von Ringsheim und Rust

Rust, 23. Sep. 2026

Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands


geplantes Parkdeck P3
gepl. RW Anschluss Parkdeck
gepl. RW Anschluss Parkdeck
Roland-Mack-Ring
Versickerungsmulde 3
Kronasar
best. RW Kanal
best. SW Kanal
Fließweg Entwässerung Parkdeck P3
KELLER
MACHBARKEITSSTUDIE
Fertigung
EUROPA-PARK
FREIZEIT- UND FAMILIENPARK MACK KG
EUROPA-PARK-STRASSE 2 77977 RUST
Wasserpark
1 500
LAGEPLAN
Parkdeck P3
Vorabzug