Fertigung:.....
Anlage: .....
Blatt: .....

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Innerer Ring Ost II" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	07.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20.10.2025 - 21.11.2025
Veröffentlichung	26.01.2026 - 27.02.2026
Satzungsbeschluss	23.03.2026

In einem zusammenhängenden Areal sollen Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park bzw. Rulantica, geschaffen werden. Mit der Umstrukturierung von Themenbereichen sowie dem Bau einer zusätzlichen Gastronomie und einem Gästehaus im Bereich des Camp-Resort erhöht sich die Anzahl der Mitarbeiter des Europa-Parks. Die bereits vorhandenen Mitarbeiterwohnungen werden bereits von den Mitarbeitern des Europa-Parks genutzt und sind nicht ausreichend. Derzeit sind einige Mitarbeiter in Containern auf dem Parkplatz "Rulantica" temporär untergebracht. Es besteht daher ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, der zum einen mit dem Baugebiet "Leimenfeld II.A5" auf der Gemarkung Ringsheim, aber auch in räumlicher Nähe zum Park und zu Rulantica gedeckt werden soll. Die Mitarbeiter können den Rust Bus zum Europa-Park nutzen, so dass zusätzlicher PKW-Verkehr vermieden wird, Rulantica ist fußläufig erreichbar.

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:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch Abbuchung eines Teilbetrags aus der Maßnahme Nr. 20 aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust ausgeglichen.

- Der erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP), (Büro EPE) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Einhaltung der Baumaßnahme sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ergibt.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen vorhandenen privaten Regenwasserkanal in die bestehende Versickerungsmulde westlich des Roland-Mack-Rings eingeleitet und dort versickert.
- Im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes wurde durch das Ingenieurbüro die Bauingenieure eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. I. R. d Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr ermittelt und Vorgaben für erforderliche Schallschutzmaßnahmen gemacht. Des Weiteren wurde der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.
  Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet werden die Grenzwerte der 16. BlmschV nicht überschritten.
  Die Untersuchung zum maßgeblichen Außenlärmpegel hat ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen auf das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

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

- Die Anregungen des LRA - Baurechtsbehörde - hinsichtlich der Festsetzung einer Mindestgeschosszahl wurden zurückgewiesen. Den Anregungen hinsichtlich der Überarbeitung der Begründung zur Überschreitung der Orientierungswerte bei GRZ und GFZ wurde entsprochen.
  - Da eine konkrete Planung vorliegt, die auch so umgesetzt werden soll, wird eine Änderung der Festsetzung zu GRZ und GFZ nicht für erforderlich gehalten.
  - Die Begründung wurde hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte geändert.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Umweltschutz/Naturschutz - hinsichtlich des nachzuweisenden Ausgleichs sowie der Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung und insektenfreundlichen Gartengestaltung wurde entsprochen.
  - Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust (Nr. 20, Stellfalle / Wiesenwässerung). Der Nachweis wurde nachgereicht.
  - Eine Dachbegrünung ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Hinsichtlich der Fassadenbegrünung wurde noch eine Empfehlung aufgenommen.
  - Zur insektenfreundlichen Gartengestaltung ist in den örtlichen Bauvorschriften bereits eine Festsetzung enthalten.

- Den Anregungen des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung wurde entsprochen.

  - Es ist sichergestellt, dass es durch die Baumaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches "Innerer Ring Ost II" keine Auswirkungen auf die genannten Bebauungspläne "Innerer Ring" und "Ellenweg IV" und die dortigen wasserrechtlichen Entscheidungen geben wird. Die dort bestehenden Versickerungsanlagen sind baulich nicht mit dem Planungsbereich verbunden und es ist auch kein Anschluss geplant. An der Versickerungsanlage auf Flst.-Nr. 4570 ist aktuell das Baugebiet Ellenweg IV angeschlossen. Auf dem Flst.-Nr. 4556 ist die neue Sporthalle angeschlossen. Diese Versickerungsmulden befinden sich in nördlicher Richtung rd. 350 m bzw. rd. 500 m von der Versickerungsmulde auf Flst.-Nr. 4094/5 entfernt. 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 Anschluss der zusätzlichen Flächen ergibt sich eine neue angeschlossene Flächen von 39.422 m² bei einer bestehenden Versickerungsfläche von i.M. 4.302 m². Der Einstau bei einem Regenereignis TN=5a bleibt damit unverändert bei 0,29 m. Der Nachweis wurde mittels DWA-A 183-1 geführt. Die Begründung wurde noch entsprechend ergänzt, ein Lageplan der Versickerungsmulde als Anhang beigefügt.

    Des Weiteren wurde in der Begründung ergänzt, dass es sich um einen privaten RW-Kanal und eine private Versickerungsmulde handelt.

- Den Anregungen des LRA – Amt für Gewerbeaufsicht – zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wurde entsprochen.

  - Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen findet im Bauantrag Berücksichtigung.

- Den Anregungen des LRA - Amt für Landwirtschaft – zu Ausgleichsmaßnahmen wurde entsprochen.

  - Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust (Nr. 20, Stellfalle / Wiesenwässerung).

- Im Rahmen der Veröffentlichung wurden von Bürgern Anregungen zur rechtlichen Sicherung von Dauerwohnen, zur Wirkung der Gebäudehöhe auf das Ortsbild, zur städtebaulichen Wirkung, zur Sicherung der "Einzelbauweise", zur Versiegelung, zur Tiefgarage, zur möglichen Präzedenzwirkung auf künftige Verfahren sowie zur Beteiligung im Verfahren insgesamt vorgetragen.

  - Der Bebauungsplan schließt Ferienwohnungen aus. Dies gilt auch bei einer späteren Umnutzung. Aufgrund des hohen Bedarfs an Mitarbeiterwohnungen, ist davon derzeit nicht auszugehen.

  - Der Bebauungsplan schließt Ferienwohnungen aus. Grundsätzlich kann die Gemeinde aber immer steuernd mit einer Veränderungssperre eingreifen, sollte die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele gefährdet sein.

- Die Bebauung westlich des Inneren Rings in den Baugebieten "Ellenweg II" und "Ellenweg IV", ist geprägt von Geschosswohnungsbau mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,50 m bzw. 15,00 m (im Einmündungsbereich Ellenweg / Innerer Ring) sowie von Tiefgaragen. Bereits bei der Erstellung diese Bebauungspläne (2014 und 2017) hat die Gemeinde das städtebauliche Ziel verfolgt beidseitig des "Inneren Rings" eine verdichtete Bebauung sowohl mit der Höhenentwicklung als auch der Anzahl der Wohneinheiten zuzulassen. Mit dem Bebauungsplan "Innerer Ring Ost" 2018 (Campus "Gemeinschaft Leben")) wurde dieses städtebauliche Ziel einer verdichteten Bebauung weitergeführt und eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 13,50 m, drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss festgesetzt. Mit dem B-Plan "Innerer Ring Ost II" wird diese Geschosszahl mit der geplanten Bebauung aufgenommen, die Gebäudehöhe von 13,50 m lediglich um 0,25 m auf 13,75 m angepasst. Den Übergang zur "gewachsenen, dörflichen Struktur" wurde in den Baugebieten "Ellenweg III" und "Ellenweg IV" mit einer ansonsten durchgehenden 2-geschossigen Bebauung geschaffen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde etwas höher als der Orientierungswert der BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Somit kann hier nicht von einer "hohen" Grundflächenzahl gesprochen werden. Im Hinblick auf den Grundsatz des "sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden", gemäß § 1a BauGB, ist das Unterbringen von erforderlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage zielführend. Durch die nicht vollständige Überbauung der Tiefgarage mit Gebäuden, ergeben sich ausreichend Freiflächen, die aufgrund einer ausreichenden Überdeckung entsprechend grünordnerisch gestaltet werden können, so zu einem attraktiven Erscheinungsbild und letztendlich zu einem wertvollen Aufenthaltsbereich für die künftigen Bewohner beitragen. Insofern wird hieraus keine negative städtebauliche Wirkung gesehen. Vielmehr erscheint das bestehende Mitarbeiterwohnen "Gemeinschaft Leben" als positives Beispiel, wie die Flächen über einer Tiefgarage sinnvoll gestaltet und genutzt werden können.
- Dem B-Plan liegt ein Konzept mit 2 Einzelbaukörpern vor, dem der Gemeinderat im Vorfeld bereits zugestimmt hat. Über die GRZ I mit 0,6 regelt sich die Bebauung oberhalb der Tiefgarage. Aus der Erfahrung mit anderen B-Planverfahren hat sich gezeigt, dass eine zu kleinteilige Festsetzung der Baugrenzen oftmals zu späteren Änderungsverfahren führt. Insofern hat sich die Gemeinde mit Blick auf das vorliegende konkrete Konzept für die Ausweisung eines größeren Baufensters entschieden. Grundsätzlich kann die Gemeinde aber immer noch steuernd mit einer Veränderungssperre eingreifen, sollte die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele gefährdet sein.

- Das Planungsgebiet liegt in einem HQextrem- Bereich und ist entsprechend so gekennzeichnet, d. h. die Flächen können bei einem Hochwasserereignis beim Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet werden. Mit der geplanten Tiefgarage unter der geplanten Bebauung werden insgesamt weniger Flächen versiegelt, als würden alle erforderlichen Stellplätze oberirdisch angelegt werden. Das Schutzgut Boden sowie die ökologischen Auswirkungen wurden im Umweltbericht bewertet, bilanziert und entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Langfristige ökologische Auswirkungen werden nicht gesehen. Die Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und mit Anpflanzungen zu gestalten. Eine natürliche Versickerung ist auf der Tiefgarage nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt der Versickerungsmulde am Roland-Mack-Ring zugeführt und dort zur Versickerung gebracht. Hierzu hat auch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Verfahren bereits Stellung genommen und dem Entwässerungskonzept so zugestimmt.
- Eine Präzedenzwirkung für die künftige Entwicklung hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudehöhen sieht die Gemeinde nicht, da die Gemeinde jedes Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen Konzeption einzeln bewertet und auf dieser Grundlage weitere Planungsentscheidungen trifft.
- Wie bereits unter Ziffer 7 angeführt bewertet die Gemeinde jedes Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen Konzeption einzeln, der vorliegende B-Plan wird deshalb nicht als Maßstab für weitere Projekte gewertet. Vielmehr wird darauf verwiesen, dass bereits bei den Baugebieten "Ellenweg III" und "Ellenweg IV" der städtebauliche Planungsgedanke bestand, beidseits des Inneren Rings eine verdichtete Bebauung (auch im Hinblick auf die Erschließung und direkte Anbindung) vorzusehen. Mit der daran nach Westen anschließenden durchweg 2-geschossigen Bebauung, wurde ein Übergang zur dörflichen Struktur geschaffen. Mit zahlreichen B-Plänen im Bestand und entsprechenden Festsetzungen will die Gemeinde eine verträgliche Nachverdichtung ermöglichen, die der dörflichen Struktur entsprechend Rechnung trägt. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren, in dem Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Bürger zweimal die Möglichkeit haben ihre Stellungnahmen abzugeben. Die vorliegenden Stellungnahmen aus den beiden Beteiligungsrunden werden ausgewertet und ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Der Gemeinderat berät nach Ablauf jeder Verfahrensrunde über die eingegangenen Stellungnahmen, die dann entweder zurückgewiesen oder berücksichtigt werden und dann in den B-Plan einfließen. Sofern im Rahmen der 2. Beteiligungsrunde Anregungen eingehen, die der Gemeinderat berücksichtigen möchte, kann u. U. - sofern die Änderung zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen kommt - eine 2. Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich werden.
- Die vorliegende Stellungnahme der Bürgerinitiative ging nach der Frist der 1. Beteiligungsrunde ein und wurde daher im Rahmen der 2. Beteiligungsrunde im Gemeinderat entsprechend behandelt.

Freiburg, den 24.03.2026 LIF-bi

Rust, den .....

116Erk01.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, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 30.10.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust ....

Dr. Klare, Bürgermeister