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

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan "Innerer Ring Ost II" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Innerer Ring Ost II"**

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

---

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Innerer Ring Ost II" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Westen der Gemeinde Rust insgesamt sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

In der in der Aufstellung befindenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, ist der Änderungsbereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

3 Verfahren

Der B-Plan wird in einem zweistufigen Verfahren aufgestellt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit ca. 0,43 ha das Flst.-Nr. 4596, östlich des Inneren Rings und südlich des B-Planes "Innerer Ring Ost" mit den Mitarbeiterwohnungen "Gemeinschaft Leben" des Europa-Parks bzw. dem Kindergarten.

Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die Erich-Spoth-Straße bzw. an die vorhandene Zufahrt zu den Mitarbeiterwohnungen und zum Kindergarten.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erfordernis / Bedarf

Das Europa-Park Erlebnis Resort ist mit 5.250 Vollzeitmitarbeitenden (Vollzeitäquivalent) einer der größten Arbeitgeber in der Region südlicher Oberrhein und leistet damit einen Beitrag zu einer Arbeitslosenquote von nur 4,0 % (Stand April 2025) im Ortenaukreis, während in Deutschland diese im Vergleich 6,3 % beträgt.

Die Anzahl der Mitarbeiter des Europa-Parks erhöht sich stetig durch Umstrukturierung von Themenbereichen, Schaffung neuer Attraktionen, u. a. auch dem Bau eines neuen Gästehauses mit 120 Zimmern im Bereich des "Silver Lake City" Resort.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt das Europa-Park Erlebnis-Resort über ca. 1.500 Betten für die Mitarbeitenden und ist dabei, diese Anzahl langfristig zu sichern und auszubauen, um den Betrieb des Resorts vollumfänglich und in der notwendigen Qualität gewährleisten zu können. Der Europa-Park beschäftigt Mitarbeitende aus mehr als 100 Nationen und hat entscheidende Schritte zur gelungenen Integration von Fachkräften und Arbeitskräften auf den Weg gebracht.

Da nationale und regionale Arbeits- und Fachkräfte ebenso wie internationale Arbeits- und Fachkräfte hier in der Region einen extrem angespannten Mietmarkt vorfinden, ist es für den Europa-Park unerlässlich in weitere Mitarbeiterwohnungen zu investieren.

Ein zentraler Baustein der Unternehmensphilosophie des Europa-Parks ist es, den Mitarbeitern in der Nähe des Arbeitsplatzes ein Zuhause zu bieten. So wurden über die Jahre an vielen Standorten in Rust und zuletzt auch am Bahnhof in Ringsheim Mitarbeiterwohnungen geschaffen.

Vorbild für die neuen Mitarbeiterwohnungen ist dabei der nördlich angrenzende Campus "Gemeinschaft Leben" in Rust mit ca. 130 Wohnungen für ca. 280 Mitarbeiter, dessen Konzept sich bewährt hat.

Aufgrund von verschiedenen Faktoren wie zum Beispiel die Erweiterung der Gästelodge im "Silver Lake City" Resort, dem Wegfall von bestehenden Betten und dem Mitarbeitenden Wachstum in den nächsten Jahren ist nach Aussage des Europa-Parks für die Jahre 2026 und 2027 von einem Mehrbedarf von 400 Betten/Wohnungen in den nächsten zwei Jahren auszugehen.

Mit der Ausweisung des Campus "Rulantica Living" auf der Gemarkung Ringsheim (B-Plan "Leimenfeld II.A5 bereits als Satzung beschlossen) wird diesem Bedarf Rechnung getragen. Da dies künftig nicht ausreichend sein wird, will der Europa-Park in räumlicher Nähe zum Park und zu Rulantica im Osten von Rust noch zusätzliche Mitarbeiterwohnungen realisieren. Die Entwicklung des Europa-Parks wird gestärkt und zeitnah eine Lösung für die temporäre Unterbringung von Mitarbeitern in Containern auf dem Parkplatz von Rulantica erzielt.

5.2 Standort / angrenzende Nutzung

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Mitarbeiter-Wohnheims "Gemeinschaft Leben", wird am östlichen Ortsrand von Rust ein Standort gewählt, der für die Mitarbeiter in räumlicher Nähe zu ihrem Arbeitsplatz liegt.
Ein großer Standortvorteil ist auch die verkehrliche Anbindung. Das Parkgelände ist mit dem Rust Bus erreichbar. Auch für Radfahrer ist die geringe Entfernung zum Arbeitsplatz von Vorteil, Rulantica ist fußläufig erreichbar. Damit wird zusätzlicher PKW-Verkehr vermieden.

5.3 Plankonzept

Geplant sind zwei winkelförmige Baukörper, die versetzt angeordnet sind. Damit ergeben sich abgeschirmte Freiflächen im Innern für die Bewohner. In den zwei Gebäuden sind die Mitarbeiter in Dreier- und Viererwohngemeinschaften mit gemeinsamer Küche untergebracht. Des Weiteren verfügt jedes Gebäude über einen gemeinsamen Aufenthaltsraum im obersten Geschoss.

Insgesamt sind ca. 88 Wohneinheiten vorgesehen, wovon in einem Gebäudeteil im EG 6 Wohneinheiten für die Gemeinde Rust sowie ein Büro für Hausmeister vorgesehen sind.

Mit der Umsetzung dieser Planung, soll ein Mitarbeitercampus analog des Campus "Rulantica Living" in Rust entstehen, der sich in seiner Konzeption in den letzten Jahren für den Europa-Park bewährt hat.
Der Standort liegt im Hinblick auf die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz günstig. Des Weiteren ist mit dem Angebot in Rust auch die Nahversorgung der Mitarbeiter in ihrer Freizeit gewährleistet.



Städtebauliches Konzept im Entwurf / AP+M Architekten

5.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen. Die Gemeinde Rust verfügt über ein ausreichendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten und Ferienwohnungen. Die ausgewiesene Fläche soll deshalb einer Wohnnutzung vorbehalten werden.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand ergeben.

5.5.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bereits beim südwestlich gelegenen Baugebiet "Ellenweg III" wurde entlang des Inneren Rings eine 3-geschossige und damit auch verdichtetere Bauform vorgesehen. Diese Bauform findet ihre Fortsetzung im Baugebiet "Ellenweg IV" westlich des B-Plans "Innerer Ring Ost". Auch hier ist eine 3-geschossige Bebauung und im Einmündungsbereich Innerer Ring / Ellenweg eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen.

Diese verdichtete Bauform und Höhenentwicklung wurde nun mit dem vorliegenden B-Plan auch für den Bereich östlich des Inneren Rings übernommen. Damit ergibt sich in der Konsequenz aus verdichteter, flächensparender Bauform und Höhenentwicklung auch die Überschreitung der GFZ.

Für das Planungsgebiet wird eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Geplant ist weiter ein zurückgesetztes Attikageschoss, was aber baurechtlich kein Vollgeschoss sein wird.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der verdichtenden Planung und wird mit 0,6 festgesetzt und überschreitet damit den Orientierungswert der BauNVO um 50 %.

Neben den einzelnen Dreier- und Viererwohngemeinschaften sind Gemeinschaftsräume erforderlich, die die überbaubare Fläche entsprechend vergrößern und damit eine höhere GRZ erfordern.

Das erforderliche Raumprogramm hätte auch in einem zusätzlichen Geschoss untergebracht werden können. In der Abwägung haben sich Planer, Investor und Gemeinde jedoch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung gegen die Erhöhung der Geschosszahl entschieden und für die Erhöhung der GRZ entschieden. Des Weiteren wird durch die beidseitige Anordnung der Wohnungen mit einem mittigen Flur eine entsprechende Baukörpertiefe erforderlich, aus der sich die Tiefe des Baufensters sowie die höhere Grundfläche des Baukörpers ergibt.

Die zulässige Grundfläche von 0,6 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze durch Flächen für Garagen/Tiefgaragen mit Zufahrten überschritten werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ durch die Ausweisung von Pkw- und Fahrradstellplätzen/Tiefgarage mit Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten.

Um die Freiflächen entsprechend von den Bewohnern nutzen zu können, müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Tiefgarage überdeckelt und intensiv begrünt wird, so dass dieser Bereich wie Erdreich zu betrachten ist und ein Teil der Tiefgarage mit einem Aufbau von 0,30 m mit einem Abflussbeiwert von $\Psi = 0$ vorgesehen ist. Weiterhin sind aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen nachzuweisen. Dies führt in der Summe zu einer erhöhten Versiegelung auf dem Grundstück und erfordert eine abweichende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Das vorliegende Konzept erfordert die Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ nach BauNVO von 1,2 auf 1,65 von ca. 40 %.

Die Höhe der Überschreitung der GFZ liegt dabei im Planungsermessen der Gemeinde und richtet sich nach dem Planungsziel des aufzustellenden B-Plans.

Der B-Plan "Innerer Ring Ost II" basiert auf einer bereits konkret vorliegenden Konzeption für die geplanten Mitarbeiterwohnungen des Europa-Parks.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weist jedoch aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen einen besonderen Nutzungszweck auf, der von einer üblichen Wohngebietsnutzung diesbezüglich abweicht.

Diese geplante Wohnform erfordert einen erhöhten Anteil an Pkw- und Fahrradstellplätzen sowie an gemeinschaftlichen Freiflächen. Die vorliegende Planung sieht ein sehr flächensparendes Konzept vor, das durch die Anordnung der 2 Baukörper jedoch alle Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung erfüllt. Mit der Anordnung der Frei- und Gemeinschaftsflächen im Innenbereich wirken die Gebäude größtenteils abschirmend gegenüber der übrigen Wohnbebauung. Des Weiteren ist vorgesehen, einen Teil der Tiefgarage zu überdeckeln und intensiv zu begrünen. Eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wird nicht gesehen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Umweltbeitrag, der dem B-Plan beigefügt ist, entsprechend geprüft. Im Ergebnis sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Tiefgarage nicht auf die GFZ angerechnet werden muss.

5.5.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Obergrenze mit 13,75 m für die Gebäudehöhe beschränkt, wobei die OK Gebäudehöhe gleichzusetzen ist mit dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

5.6 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da die einzelnen Baukörper eine Baukörperlänge von 50 m nicht überschreiten.

5.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung von Süden im Bereich der Erich-Spoth-Straße mit Zufahrt zur Tiefgarage.

Mit dem Rust Bus und einer Bushaltestelle am Inneren Ring und am Ellenweg ist eine Anbindung an die Gemeinde Rust und den Europa-Park/Rulantica mit dem ÖPNV gewährleistet.

Rulantica ist fußläufig über den Ellenweg erreichbar.

5.8 Landwirtschaftliche Flächen / Inanspruchnahme, Zerschneidung und Immissionsschutz

Mit der Überplanung werden nach Aussage der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) landwirtschaftliche Flächen der Stufe Vorrangflur in Anspruch genommen.

Der Innere Ring ist in diesem Bereich nur an der westlichen Seite bebaut. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erscheint es naheliegend, auch an der Ostseite eine Baufläche auszuweisen, um eine einseitige Erschließung zu vermeiden.

Des Weiteren ist hier beabsichtigt, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeiter des Europa-Parks zu schaffen.

In der Abwägung sind daher die Planungsziele höher zu gewichten als die Belange der Landwirtschaft.

Im Osten sowie im Süden schließen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an.

In beiden Bereichen wird durch die vorhandene Erschließung aber ein ausreichender Abstand hinsichtlich einer möglichen Spritzmittelabdrift eingehalten.

6 Lärmschutz (die Bauingenieure)

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.

Die Untersuchung hat ergeben, dass hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet die Grenzwerte der 16. BlmschV nicht überschritten werden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Geräuschlärmimmissionen auf das Plangebiet hat die Untersuchung ergeben, dass an den Immissionsorten der geplanten Gebäude die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten bzw. eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet dabei der Rücksprung im nordwestlichen Eingangsbereich im 1. OG des Gebäudes B (nördlicher geplanter Baukörper). Öffenbare Fenster sind an dieser Stelle nicht zulässig.

Des Weiteren hat die Untersuchung zum maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen auf das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden im Hinblick auf die Lage des Planungsgebietes sowie die begrenzte Grundstücksgröße, die zur Verfügung steht, aus.

Insofern sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Hierfür werden in den Bebauungsvorschriften entsprechende Festsetzungen zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile getroffen.

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel – ist einzuhalten.

Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm muss darum Bestandteil der Baugenehmigung sein. Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel am den Fassaden vorlagen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbautele entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

7 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt und somit eine Umweltprüfung durchgeführt.

Für den Bebauungsplan „Innerer Ring Ost II“ liegt ein Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, in der Fassung vom September 2025 vor. In dem Umweltbericht wurden die umweltrelevanten Belange dargestellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auswirkungen auf den Artenschutz
Das Büro EPE - Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg wurde mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt, in der geprüft wurde, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) vom 28.08.2025** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme und der Einhaltung der ausgewiesenen Baufläche sich keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ergibt.

I.R. d. Umweltberichts wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Schutzgut Menschen

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Pflanzen

*Die Auswirkungen sind erheblich; es besteht Ausgleichsbedarf. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch das Vorhaben verursacht werden, ist durch weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das Defizit in Höhe von **12.165 Ökopunkten** muss durch externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes oder durch Maßnahmen aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust kompensiert werden.*

Schutzgut Tiere

Bei Ausführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Einhaltung der ausgewiesenen Bauflächen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

*Die Auswirkungen sind erheblich; es besteht Ausgleichsbedarf. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch das Vorhaben verursacht werden, ist durch weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das Defizit in Höhe von **40.527 Ökopunkten** muss durch externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes oder durch Maßnahmen aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust kompensiert werden.*

Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Klima/Luft

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von

12.165 ÖP (Schutzgut Pflanzen)
40.527 ÖP (Schutzgut Boden)
gesamt **52.692 ÖP**

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Eingriffe mit den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen und der zusätzlichen Maßnahme Nr. 20 aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust vollumfänglich kompensiert werden.

(Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen, der diesem Bebauungsplan beigefügt ist.)

Naturschutzfachliche Baubegleitung/Hinweis

Nicht alle Maßnahmen oder Handlungen können im Umweltbericht punktgenau bezeichnet werden, sodass nicht „stur“ danach gearbeitet werden kann. Außerdem wird es bei der Ausführung der Eingriffe Situationen geben, die derzeit nicht absehbar sind. Hierfür ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich, die von einer Person durchgeführt wird, die das Fachwissen über die vorkommenden Arten besitzt.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung im Inneren Ring.

8.2 Entwässerung (Ing.-Büro Keller)

Das Oberflächenwasser des geplanten Bauvorhabens soll in der bestehenden, privaten Versickerungsmulde (Flst.-Nr. 4094/5, s. beigefügter Lageplan im Anhang)entlang des Roland-Mack-Ring versickert werden.

Im Zuge der Errichtung der Mitarbeiterhäuser entlang des Inneren Ring im Jahre 2019 wurde bereits ein DN 600 Stahlbeton Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße in Richtung des genannten Versickerungsbeckens verlegt. (Der private Regenwasserkanal liegt in einem öffentlichen Wirtschaftsweg und wird durch ein Leitungsrecht entsprechend gesichert. Die entwässerungstechnische Erschließung wurde zwischen der Gemeinde und dem Europa-Park abgestimmt.) *Es ist geplant an diesem Regenwasserkanal anzuschließen.*

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 Flst.-Nr. 4550/1, 4552 und 4557 sind in den aktuellen Katasterdaten nicht auffindbar.

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 und ist dem Schreiben beigelegt. Ebenso ein Lageplan mit Darstellung der bestehenden Versickerungsmulde entlang des Roland-Mack-Ring.

Versickerung nach DWA-A 138-1

Eingabedaten				**5 a**
undurchlässige Fläche	A_u	m²	=	39.422,00
Durchlässigkeitsbeiwert	k_f	m/s	=	5,E-05
Versickerungsfläche i.M.	A_s	m²	=	4.302,00
	A_s/A_u	-	=	0,11
Zuschlagfaktor	f_Z	-	=	1,50
Häufigkeit	n	1/a	=	0,20

Bemessung

D in min	rD(0,2) in l/(s*ha)	V in m³
5	440,0	817,34
10	285,0	1.024,73
15	215,6	1.127,44
20	175,8	1.190,01
30	130,6	1.251,41
45	95,9	1.262,64
60	77,2	1.242,00
90	56,5	1.129,87
120	45,1	968,17
180	32,9	588,09
240	26,3	160,79
360	19,1	-778,80
540	13,9	-2.273,20
720	11,1	-3.824,26
1080	8,0	-7.053,88

Berechnungsergebnisse

Volumen erforderlich	V	m³	=	1.262,64
maßgebende Regendauer	D	min	=	45,00
maximale Einstauhöhe	z_M	m	=	0,29
Entleerungszeit	vorh. t_E	h	=	3,26
Sickerrate	Q_s	l/s	=	107,55

Die Mulde ist ausreichend groß dimensioniert, sodass auch der gem. DIN 1986-100 geforderte 30-jährliche Überflutungsschutz sichergestellt werden kann.
(Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in die Versickerungsmulde wurde mit der Entscheidung vom 05.08.2016 erteilt. Ein entsprechender Änderungsantrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis ist zeitnah zu stellen.)

8.3 Löschwasserversorgung

Über die bestehenden Unterflurhydranten im Bereich der Kreuzungen Erich-Spoth-Straße/Innerer Ring und Am Dreschschopf/Innerer Ring kann die Löschwasserversorgung für das geplante Bauvorhaben sichergestellt werden.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.

9 Hochwasserschutz

Die Planfläche liegt im südlichen Bereich in einem HQ_{extrem}-Bereich, d. h. die Flächen können bei einem Hochwasserereignis > HQ_{100} bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet werden. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung. Bei Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

10 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Da der Innere Ring sowie die angrenzende Erich-Spoth-Straße und die Zufahrt zum "Gemeinschaft Leben" bereits Bestand sind, ist eine Auffüllung des Baugebietes und damit ein Erdmassenausgleich nicht möglich.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,43 ha	= 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca.	0,43 ha	= 100,0 %

Freiburg, den 21.07.2025 LIF-hoe
03.09.2025 LIF-bi
25.09.2025
30.12.2025 LIF-hoe
07.01.2026 LIF-bi
09.03.2026 LIF-hoe

Rust, den .....

116Beg04_Innerer Ring Ost II.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. Kai-Achim 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. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

Anhang

Lageplan / Entwässerung (Büro Keller)

