

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Latscht-Reute II" (Tipidorf)  
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)**

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

**Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Entwurf**

### 1 Allgemeines / Erforderlichkeit der B-Planänderung

Der Bebauungsplan "Latscht-Reute II" wurde 2008 rechtskräftig und seitdem bereits mehrfach geändert. Zuletzt wurde dieser 2024 aufgrund einer Vielzahl an Änderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Masterplanes Verkehr vorab zeichnerisch und textlich neu gefasst.

Mit der 5. Änd. des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der inzwischen noch weiter konkretisierten Planungsüberlegungen geschaffen werden.

Die Änderung des B-Plans umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen 4. Änd. des B-Planes, mit Ausnahme der Fläche "Wohnmobilstellplatz" im Norden (Flst.-Nr. 1710 sowie Teilbereiche der Flst.-Nr. 1718 und 1594/1).

### 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Es ergibt sich mit der Änderung des B-Plans gegenüber der rechtskräftigen Änderung eine zusätzliche max. Grundfläche von 500 m<sup>2</sup>, die unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem im Bereich der teilweise bereits realisierten Anlagen durch die Anpassung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen die Nutzung über die in der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen hinaus in Teilbereichen noch einmal weiter intensiviert wird. Damit erhöht sich nochmals die Bebauungsdichte innerhalb einer gewachsenen städtebaulichen Struktur. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird damit einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Somit kann gemäß § 13 a 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 gemäß dem vorliegenden Umweltbeitrag 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 mit der 5. Änd. dieses B-Plans nicht beeinträchtigt, da die Nutzung im Bestand in städtebaulich verträglichem Umfang noch weiter intensiviert wird und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

Dem Vorhaben mit max. 120 Zimmern stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

### **3 Übergeordnete Planung**

Der FNP wird derzeit i. R. d. sich im Verfahren befindenden 6. Änd. des FNP der VG Ettenheim berichtet.

### **4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst mit einer Größe von ca. 4,84 ha nahezu den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen 4. Änd. des B-Plans mit Ausnahme der Fläche "Wohnmobilstellplatz" im Norden (Flst.-Nr. 1710 sowie Teilbereiche der Flst.-Nrn. 1718 und 1594/1).

### **5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Die Gemeinde Rust hat i. R. d. Umsetzung des Masterplanes vorab 2024 den Bebauungsplan als 4. Änderung neu gefasst.

Zwischenzeitlich wurden die damals bereits bestehenden Planungsüberlegungen im Zuge der Ausführungsplanung weiter konkretisiert. In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass durch diese Feinplanung in einigen Bereichen eine Anpassung der Baugrenzen, der Gebäudehöhen sowie deren Nutzungen erforderlich wird.

#### Inhalt der B-Planänderung / Zeichnerischer Teil

Mit der 5. Änderung sollen auf den Grundlagen der inzwischen vorliegenden konkretisierten Ausführungsplanung des Europa-Parks Baugrenzen im Bereich des bereits im Bau befindlichen Parkdecks angepasst werden.

Des Weiteren hat sich gezeigt, dass aufgrund der geplanten Höhenentwicklung eine Anpassung der Nutzungsschablone (Geschosszahl und max. Wandhöhe) für das Parkdeck (NZ 5) erforderlich wird.

Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes (NZ 4) ist bereits ein Baufenster für eine Entsorgungsstation und ein Lager vorgesehen. Hier wird ein größeres Baufenster benötigt.

Im Bereich des geplanten Gästehauses wurde in der NZ 1e das Baufenster entsprechend der vorliegenden Planung ebenso wie die zulässige Nutzung und die max. Wandhöhe entsprechend angepasst.



Im Bereich der NZ 1e, in der bisher das Gästehaus geplant war, sind jetzt zusätzlich zwei Shops, Yullbe, die Rezeption und die Brauerei sowie eine Kapelle vorgesehen. Insofern wurde die zulässige Nutzung im Einschrieb aber auch in der Festsetzung entsprechend angepasst.

Südlich des Gästehauses ist bereits ein Baufenster mit der NZ 1f für ein Wäschelager sowie ein Lager ausgewiesen. Hier war ursprünglich ein eingeschossiges Gebäude geplant, das aber nun mit zwei Vollgeschossen vorgesehen ist. Insofern ist hier die Geschoßzahl sowie die Wand- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone entsprechend anzupassen.

Eine Anpassung wird ebenso im Bereich des Baufensters der geplanten Blockhütten in der NZ 3 vorgenommen. Die maximale Grundfläche wird hier analog dazu ebenfalls angepasst.

Westlich der NZ 3 ist eine Minigolfanlage mit einer kleinen Hütte für die Schlägerausgabe geplant. Hierfür wird die NZ 3 entsprechend erweitert und die Minigolfanlage als zulässige Nutzung festgesetzt. Des Weiteren wird das Baufenster im südwestlichen Bereich für den Bau einer Schlägerausgabehütte erweitert.

Beim geplanten Restaurant (NZ 1a - 1d) wurde das Baufenster im nördlichen Bereich sowie im Bereich der überdachten Terrasse entsprechend angepasst.

Östlich des Sees wurde im Bereich der NZ 2 für Tipizelte eine geringfügige Anpassung des Baufensters erforderlich.

#### Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den NZ 1e, 3 und 4 ergänzt. Des Weiteren wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Änderungen im Zeichn. Teil angepasst. Es wird eine max. Grundfläche in m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei für die NZ 1a – 1h eine Grundfläche als Gesamtsumme für diese einzelnen NZ festgesetzt wird. Zur max. Grundfläche zählen neben den Hauptanlagen auch die Nebengebäude.

## **6 Umweltbeitrag (Büro PLU)**

Zur 4. Änderung des B-Plans wurde ein Umweltbeitrag durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt erstellt.

Der Umweltbeitrag kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

*Änderungen oder Ergänzungen, die sich i. R. d. 5. Änderung des B-Planes ergeben, wirken sich auf das Ergebnis des Umweltbeitrags nicht aus. Zusätzliche naturschutz- und artenschutzfachliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltbeitrags, der der B-Planänderung beigelegt ist, wird verwiesen.

## 7 Ver- und Entsorgung (Büro Keller)

Das im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes abgestimmte Entwässerungskonzept bleibt von dieser Änderung unberührt.

## 8 Hochwasserschutz

Der gesamte Änderungsbereich mit Ausnahme kleiner Teilbereiche liegt in einem geschützten Bereich bei HQ<sub>100</sub> Überflutungsbereich (Risikogebiet), d.h. bei Versagen der Hochwasserschutz-Einrichtungen werden die Flächen überflutet.

Freiburg, den 15.04.2025 LIF-hö  
28.04.2025 LIF-bi

Rust, den .....

**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

107Beg03.docx

