

Fertigung:.....

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBEITRAG

- zur 1. Änderung des B-Planes "Oberfeld-Sondergebiet" und 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 / Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan "Oberfeld-Sondergebiet" wurde 2017 rechtskräftig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erholung der Verkaufsfläche von 1.352 m² auf 1.480 m² geschaffen werden. Durch ein Auflösen der nicht mehr benötigten Nebenflächen, kann die Verkaufsfläche um 128 m² erhöht werden. Die Kubatur des Marktes bleibt dabei unverändert. Der Lebensmittelvollversorger verfügt über eine lokale Versorgungsbedeutung in Rust und ist neben dem westlich ansässigen Discounter derzeit ein wesentlicher Träger der Nahversorgung. Bei der Erhöhung der Verkaufsfläche handelt es sich um eine standortsichernde Maßnahme.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll auch der vorhandene, dauerhaft angesiedelte Imbiss-Stand planungsrechtlich gesichert werden.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem die Verkaufsfläche im bestehenden Lebensmittelmarkt erhöht wird und damit die Nutzung intensiviert wird. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass damit auch einer Außenentwicklung entgegengewirkt wird.

Die maximale zulässige GRZ bleibt unverändert, so dass sich mit der Änderung keine zusätzliche Grundfläche ergibt.

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 und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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 städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da die Kubatur des Marktes unverändert bleibt und lediglich durch eine Änderung der Flächenaufteilung mehr Verkaufsfläche entsteht.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche "Großflächiger Lebensmittelmarkt" ausgewiesen.

Damit gilt der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst das Flst.-Nr. 4290 und grenzt im Westen an die Franz-Sales-Straße, im Süden an die K5349, im Norden an die bestehende Bebauung sowie im Osten an landwirtschaftliche Zwecke. Der Zeichnerische Teil wird nur durch ein Deckblatt im Bereich des Flst.-Nr. 4290 abgeändert, die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der B-Plan wurde 2017 rechtskräftig, der Lebensmittelmarkt ist inzwischen Bestand.

Projektplanung (BBE)

Der am Standort ansässige Edeka-Markt hat derzeit inklusive Bäckerei/ Café, Windfang und Vorkassenzone eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² (festgesetzt im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Verkaufsfläche von 1.352 m²).

Durch die Auflösung der in diesem Umfang nicht mehr benötigten Neben-/ Lagerflächen soll die Verkaufsfläche des Supermarktes erweitert werden. Eine Veränderung der baulichen Kubatur ist damit nicht verbunden. Auch Aspekte wie die Erreichbarkeit, die Werbewirksamkeit oder das angebotene Sortiment bleiben unverändert.

Dieses soll zukünftig lediglich großzügiger und für den Kunden attraktiver präsentiert werden. Die geplante Änderung wird daher nur für die ohnehin am Standort vorhandenen Kunden von Bedeutung sein.

Mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von max. 1.480 m² liegt die Planung im unteren Bereich der Verkaufsflächendimensionierung aktueller Supermarktkonzepte.

Der Edeka-Markt führt ein für Vollsortimenter branchenübliches Sortiment. Auch bei dem erweiterten Markt entfallen ca. 82 % der VKF auf das Hauptsortiment Lebensmittel und Getränke. 10 % der VKF werden auf Drogeriewaren und rd. 8 % auf die sonstigen Sortimente (u.a. Tierfutter, Schreib- und Spielwaren, Zeitschriften, Blumen, Haushalt) entfallen.

Zeichnerischer Teil

Der Zeichn. Teil wird im Bereich der Legende in der NZ 1 geändert. Da in der Nutzungsschablone die maximale Verkaufsfläche festgesetzt ist, muss diese entsprechend geändert werden. Des Weiteren wird der Zeichnerische Teil noch im Bereich südwestlich des Lebensmittelmarktes geändert. Für den dort bereits dauerhaft angesiedelten Imbiss-Stand wird die Ausweisung eines Bau-fensters erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Hinblick auf die NZ 1a und die darin getroffenen Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche entsprechend angepasst. Ebenfalls werden die Festsetzungen hinsichtlich der Zuläs-sigkeit des Imbiss-Standes in der NZ 1 und der max. Wandhöhe für diesen Stand ergänzt.

Die übrigen Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

6 **Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH)**

Im Vorfeld der B-Planänderung wurden eine aktuelle absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt. Diese hat zum Ziel, nachzuweisen, dass bei Realisierung der geplanten Verkaufsflä-chenerweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in Rust oder in den Nachbargemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

Die Untersuchung kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

*In Bezug auf die Gemeinde Rust ist in diesem Zusammenhang als Besonder-heit hervorzuheben, dass die **Gemeinde Rust** zusammen mit der Nachbar-gemeinde Ringsheim im Regionalplan Südlicher Oberrhein als **überregional bedeutsamer Standort für Freizeit und Tourismus** (Vorranggebiet für Frei-zeit und Tourismus Rust/Ringsheim) ausgewiesen ist.*

*Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächi-gen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Z 3.3.7 LEP Baden- Württemberg so-wie dem gleichlautenden Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans Südlicher Ober-rhein (**Konzentrationsgebot**) in der Regel nur in Ober-, Mittel-und Unterzen-tren zulässig.*

Bei der Gemeinde Rust handelt es sich um eine Gemeinde mit Eigenentwick-lung, so dass das Planvorhaben nur dann dem Konzentrationsgebot ent-spricht, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von dem auch künftig großflächigen Edeka-Markt keine überörtlichen Auswirkun-gen zu erwarten sind.

Für die Gemeinde Rust ist allerdings zu berücksichtigen, dass der örtliche Einzelhandel nicht nur die (Nah-)Versorgung der eigenen Bevölkerung, sondern auch die der zahlreichen Besucher und Übernachtungsgäste sicherstellen muss.

Dem gegenüberzustellen ist die derzeit insbesondere durch den zu erweiternden Edeka-Supermarkt, den benachbarten Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie den geplanten Drogeriemarkt erzielte Umsatzleistung im Bereich Lebensmittel und Getränke, die sich gemäß den Ausführungen in Kapitel 3 auf ca. € 16 Mio. beläuft.

Damit zeigt sich, dass derzeit per Saldo knapp 3 Mio. € lebensmittelrelevante Kaufkraft an umliegende Angebotsstandorte abfließt.

Auch nach der Erweiterung des Edeka-Marktes und unter Berücksichtigung der innerhalb von Rust stattfindenden Umsatzumverteilungen wird sich die Umsatzleistung nur geringfügig auf rd. 16,4 Mio. € erhöhen, so dass auch nach Realisierung des Planvorhabens Kaufkraftabflüsse bestehen bleiben.

Darüber hinaus konnte aufgezeigt werden, dass sich die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes in die Marktentwicklung stetig wachsender Verkaufsflächen einordnet und das Vorhaben somit als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten ist.

Insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen touristischen Rolle der Gemeinde Rust sowie der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist das Planvorhaben somit zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich, ohne dass nach den Erkenntnissen der zuvor dargestellten Auswirkungsanalyse überörtliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund kann die im Konzentrationsgebot formulierte Ausnahmeregelung für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Anspruch genommen werden.

Kongruenzgebot

Das in Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg formulierte Kongruenzgebot besagt, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so zu bemessen ist, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausgeht. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein legt hierzu in Plansatz 2.4.4.4 fest, dass bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches abzustimmen ist.

Der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (inkl. Europa-Park/Rulantica) wird nach den in der Analyse dargestellten Prognoserechnungen bei > 80 % liegen. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird somit mit maximal 20 % deutlich unter der landesplanerischen Abwägungsschwelle von 30 % liegen.

Das Planvorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen:

„Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

Diesbezüglich hat die Auswirkungsanalyse ergeben, dass die durch die geplante Edeka-Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungen nur gering ausfallen und die wirtschaftliche Existenz der Wettbewerber nicht in Frage stellen werden.

Mit einzelbetrieblichen Umverteilungsquoten von ca. 1 % bis maximal 5 % liegen die ausgelösten Umverteilungen durchweg deutlich unterhalb der im Einzelhandelserlass genannten Auswirkungsschwellen.

Das Vorhaben steht damit auch im Einklang mit dem Beeinträchtungsverbot.

Integrationsgebot

Gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg wie auch Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.

Der Projektstandort befindet sich im direkten baulichen Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen von Rust. Gleichzeitig nimmt er eine zentrale Lage zwischen dem Europa-Park und dem Erlebnisbad Rulantica ein. Wenngleich das unmittelbare Standortumfeld neben dem benachbarten Lidl-Markt vor allem durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Küchenstudio, Restaurant) sowie dem Wohnen dienende Hotels bzw. Gästehäuser geprägt ist, beginnt bereits in ca. 150 - 200 m Entfernung die geschlossene Wohnbebauung von Rust.

Über die Franz-Sales-Straße ist der Projektstandort auch von den nördlich gelegenen Wohngebieten direkt und ohne große Zäsuren sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Über die Bushaltestellen „Supermärkte“ in ca. 100 m bzw. „Bell Rock“ in ca. 250 m fußläufiger Entfernung ist der Projektstandort auch bestens an das örtliche Busliniennetz angebunden. Somit ist der Standort auch für nicht motorisierte Kunden sehr gut erreichbar.

Durch die Lage an der Kreisstraße K 5349 ist der zu erweiternde Edeka-Markt zudem für die mit dem Pkw an- und abreisenden Besucher bzw. Übernachtungsgäste des Europa-Parks und des Rulantica-Erlebnisbades sehr gut und ohne Umwege zu erreichen.

In der Gesamtschau und insbesondere unter Berücksichtigung der in Plansatz 2.4.3 des Regionalplans Südlicher Oberrhein hervorgehobenen Funktion als überregional bedeutsamer Standort für Freizeit und Tourismus wird der am Vorhabenstandort bereits großflächig ansässige Edeka-Markt auch weiterhin dem Integrationsgebot entsprechen.

Fazit der Analyse

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des einzigen Supermarktes in der Gemeinde Rust wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte in Rust sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden auslösen.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Rust und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden können.

Vielmehr kann durch die geplante Einzelhandelsentwicklung vor allem die derzeitige Marktposition gefestigt werden, so dass der Markt auch zukünftig vor allem wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die in Rust lebende Bevölkerung bzw. die zahlreichen Tages- und Übernachtungsgäste übernehmen wird.

7 Umweltbeitrag

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-Sondergebiet" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

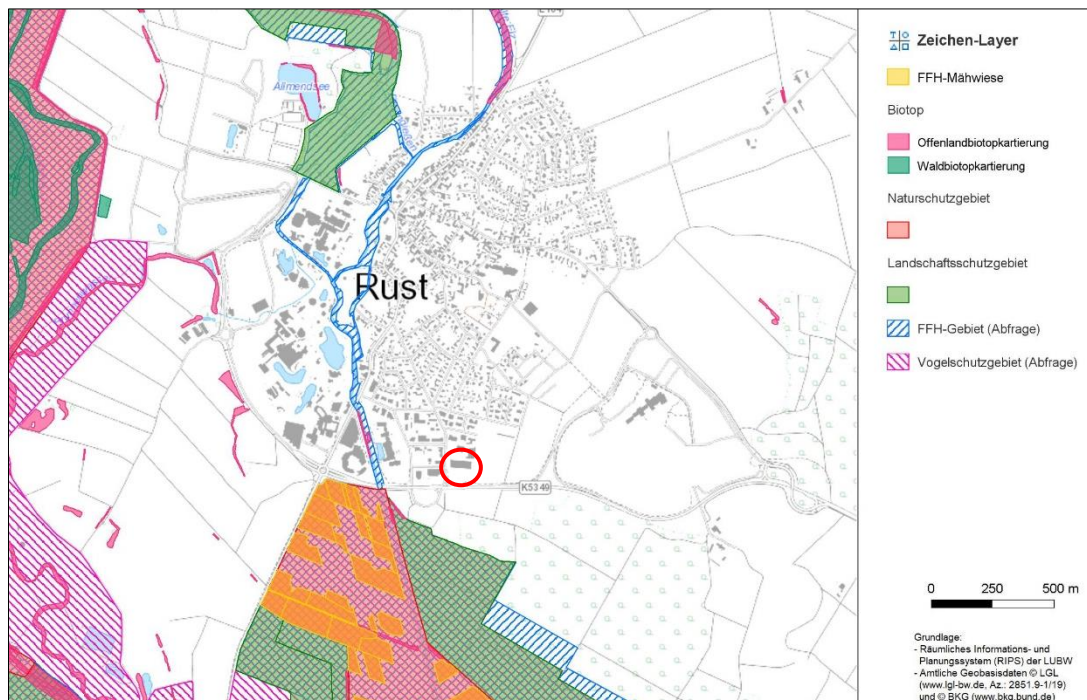
Luftbildausschnitt:



(Quelle: geodata und Büro Fischer, Mai 2025)

7.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Mai 2025)

Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Taubergießen, Elz u. Ettenbach / Nr.: 7712341 , ca. 200 m südlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: diverse Mähwiesen im NSG / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Elzniederung zwischen Kenzingen u. Rust / Nr.: 7712402 , ca. 200 m südlich	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name: Elzwiesen / Nr.: 3.174 , ca. 260 m südwestlich	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name Elzwiesen / Nr.: 3.17.020 , ca. 200 m südlich	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name:/ Nr.	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feldhecken südlich Rust / Nr. 177123171255 , ca. 230 m südwestlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere , feuchte Standorte gemäß § 21 des BNatSchG Suchraum Biotopverbund angrenzend	○

Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 des BNatSchG	/
Streuobstbestand gemäß § 33a des NatSchG	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG,	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG, geschützter Bereich bei HQ₁₀₀	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug , lt. RVSO, südlich K 5349	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für die Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	●
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Siedlungsfläche , lt. Digitaler Flurbilanz 2022 LEL	●
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

7.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

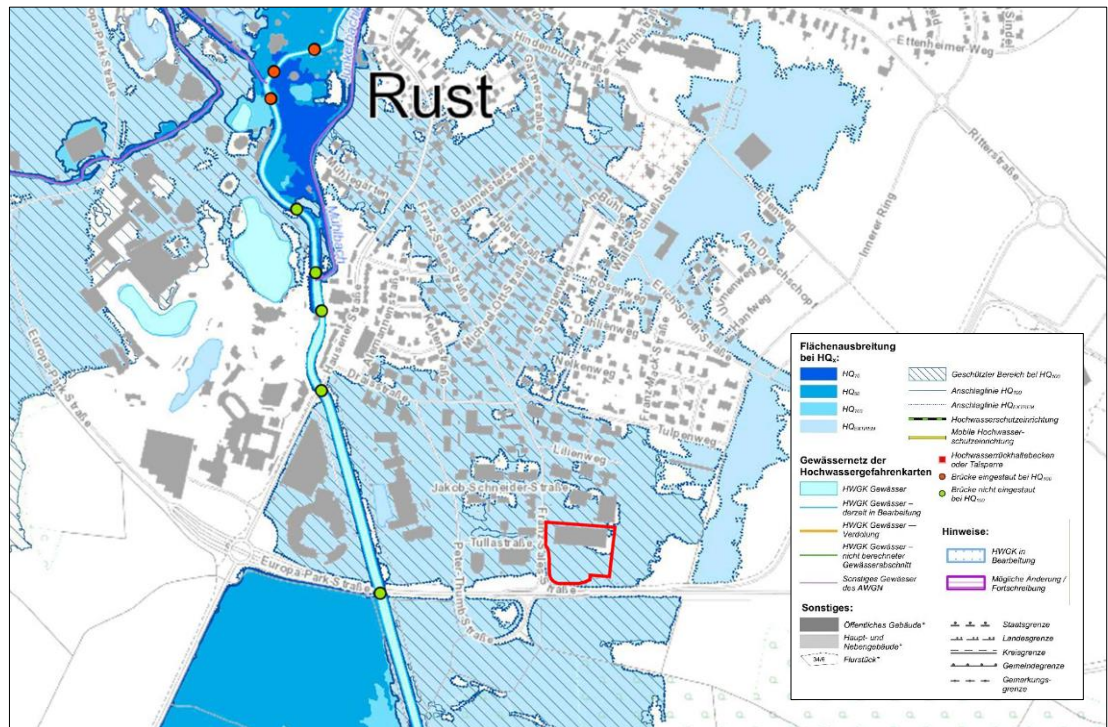
Das FFH-Gebiet **Taubergießen, Elz u. Ettenbach (Nr.: 7712341)** und das Vogelschutzgebiet **Elniederung zwischen Kenzingen und Rust (Nr.: 7712402)** befinden sich ca. 200 m südlich und somit in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

7.1.2 Hochwasserschutz

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte liegt das Planungsgebiet in einem geschützten Bereich HQ₁₀₀.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW-Abfrage, Mai 2025; Büro Fischer; rot: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung)

Aufgrund der Lage in einem bei HQ₁₀₀ geschütztem Bereich ist § 78b Abs. 1 WHG (Risikogebiet) zu berücksichtigen.

7.2 Belange des Artenschutzes

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.2.2 Relevanzprüfung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Sondergebiet“ ist die Anpassung der maximalen Verkaufsfläche für die Nutzungszone 1 sowie die Ausweisung eines Baufensters für den dort bereits dauerhaft angesiedelten Imbiss-Stand.

Durch diese Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedürfen. Die Durchführung von tierökologischen Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

In der nachfolgenden Tabelle werden die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, die durch die Anpassung der maximalen Verkaufsfläche für die Nutzungszone 1 sowie durch die Ausweisung eines Baufensters für den dort bereits dauerhaft angesiedelten Imbiss-Stand entstehen, beurteilt.

Luftbildausschnitt:



(Quelle: google maps und Büro Fischer, Mai 2025)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[] ja	[x] nein*1
	Siedlungsstruktur	[] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[] ja	[x] nein*3
	Zerschneidung	[] ja	[x] nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist das Planungsgebiet als Sonderbaufläche "Großflächiger Lebensmittelmarkt" dargestellt. Diese Gebietsart wird beibehalten.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.</p> <p>*3 Mit Realisierung des Bebauungsplans findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand statt.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine bereits bebaute Fläche in der Ortslage handelt.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
Wertstufe lt. Flurbilanz 2022 - Ortenaukreis: Siedlungsfläche			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>*5 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet durch die Änderung der Verkaufsfläche und der Festlegung einer Baugrenze für den bereits dauerhaft angesiedelten Imbiss-Stand keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*6 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet durch die Änderung der Verkaufsfläche und der Festlegung einer Baugrenze für den bereits dauerhaft angesiedelten Imbiss-Stand keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.</p>			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, <u>Hochwasser</u>)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p>			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*8
<p>*8 Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung.</p>			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> - Gebäude - Parkplatz - kleine Grünflächen mit einzelnen Bäumen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
	<u>Natura 2000-Gebiete:</u> - FFH-Gebiet "Taubergießen, Elz u. Ettenbach" (Nr.: 7712341), ca. 200 m südlich - Vogelschutzgebiet "Elniederung zwischen Kenzingen und Rust" (Nr.: 7712402), ca. 200 m südlich	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	<u>Artenschutz:</u> s. Relevanzprüfung Kap. 6.2.2	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<p>*9 Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung und somit keine Veränderungen bei den Biotoptypen.</p> <p>*10 Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebiets zum Vorhaben sind Auswirkungen ausgeschlossen.</p> <p>*11 Durch diese Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedürfen. Die Durchführung von tierökologischen Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*12 Mit Auswirkungen auf das Ortsbild ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu rechnen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche - Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - Sondergebiet" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - Sondergebiet" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Schutzgebiete/-objekte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass durch die Anpassung der maximalen Verkaufsfläche für die Nutzungszone 1 sowie durch die Ausweisung eines Baufensters für den dort bereits dauerhaft angesiedelten Imbiss-Stand artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Die Durchführung von tierökologischen Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.


Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung

Die Konzeption zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes bleibt von der 1. Änderung unberührt. Insofern wird hier auf die Aussagen des rechtskräftigen B-Plans verwiesen.

Freiburg, den 15.05.2025 LIF/FEU-hoe
03.06.2025

Rust, den

 135Beg03_1.Änd.Oberfeld-Sondergebiet.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

