

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- **zur 2. Änd. des Bebauungsplans "Oberfeld-Gewerbegebiet II" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änd. des Bebauungsplans "Oberfeld-Gewerbegebiet II"**

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

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

1 Allgemeines / Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Oberfeld-Gewerbegebiet II" wurde 2006 rechtskräftig und 2011 bereits einmal geändert.

Mit der 2. Änd. des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Stellplatzanlagen für das Hotel Bell Rock geschaffen werden. Des Weiteren werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans für die entfallenden Grünflächen festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Skulpturenallee entlang der Elz durch den Europa-Park geschaffen werden.

Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da mit der Erweiterung der Stellplatzflächen eine Nachverdichtung im Sinne einer Intensivierung der vorhandenen Nutzung ermöglicht wird.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, da die vorhandene Stellplatzanlage erweitert wird. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass damit auch einer Außenentwicklung entgegengewirkt wird.

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. Ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.



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 2. Änderung des B-Plans nicht beeinträchtigt, da mit der teilweisen Umwandlung der Grünfläche in Parkplatzfläche die Nutzung im Bestand optimiert wird und zusätzlich Stellplätze für den Hotelbetrieb geschaffen werden, so dass ein geordnetes Parken ermöglicht wird.

3 Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes, soll die geplante Erweiterung der Stellplatzanlagen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / private Stellplatzanlagen ausgewiesen werden. Die Stellplatzanlage dient der Unterbringung von Stellplätzen für einen Beherbergungsbetrieb, der als Gewerbebetrieb i. S. d. BauNVO gilt. Stellplätze sind somit auf gewerblichen Flächen zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung einer Stellplatzanlage für einen vorhandenen Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Insofern gilt die B-Plan-Änderung als aus dem FNP entwickelt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst ca. 0,89 ha, liegt am südlichen Ortsrand von Rust westlich der Peter-Thumb-Straße bzw. östlich der Elz und nördlich der K5349. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des bestehenden Parkplatzes des Hotels Bell Rock sowie der angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen.

5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige B-Plan hat bisher nach Westen zur Elz hin eine ca. 20,0 m breite öffentliche sowie 20,0 m breite private Grünfläche vorgesehen. Ebenso war nach Süden zur K 5349 ein ca. 10,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen sowie ca. 10,0 m breiter privater Grünstreifen geplant.

Die für den Hotelbetrieb Bell Rock erforderlichen Stellplätze sind auf der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche nicht mehr in ausreichender Anzahl möglich. Die Erweiterung der Stellplatzfläche nach Süden und Westen hat zur Folge, dass die vorhandenen Grünflächen reduziert und in Parkplatzfläche umgewandelt werden müssen und der vorhandene Fußweg entsprechend nach Süden an die Grundstücksgrenze verschoben werden muss.

Die Grünflächen befinden sich inzwischen alle im Eigentum des Europa-Parks, so dass sie als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Da die Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, muss hier ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Des Weiteren soll entlang der Elz eine Skulpturenallee entstehen. Der Europa-Park möchte mit dieser Kunstaktion international renommierte Künstler nach Rust holen und diese Kunstwerke allen Besuchern von Rust und den Gästen des Europa-Parks Ressorts frei zugänglich machen.

Damit soll das touristische Angebot des Europa-Parks ergänzt werden.

Die Ausstellung ist auf Dauer angelegt, wobei die Kunstwerke regelmäßig wechseln sollen.

Die teilweise großformatigen Skulpturen benötigen zur Aufstellung Fundamente. Da diese innerhalb der Ausgleichsfläche liegen, bedarf es hier eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Zugrunde gelegt wurde bei der Bilanzierung die Versiegelung der Fundamente für die derzeit geplanten Skulpturen.

Hierzu wurde noch ein "Sicherheitszuschlag" eingerechnet, da die Kunstwerke regelmäßig wechseln sollen. Damit ist ein entsprechender Ausgleich, der extern im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche "Biotopmosaik" bei der Gärtnerei erbracht werden soll, gewährleistet.

Inhalt der B-Planänderung / Zeichnerischer Teil

Ein Teil der öffentlichen und privaten Grünflächen wird in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Stellplatzanlage umgewandelt, der vorhandene Fußweg in seiner Lage nach Süden verschoben.

Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden hinsichtlich der Ausweisung des Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ergänzt.

Des Weiteren werden die naturschutzrechtlichen Festsetzungen Ziff. 1.8.2.2, 1.8.2.3 und 1.8.2.6 hinsichtlich der reduzierten Grünfläche sowie der Zulässigkeit von bestehenden Betriebsgebäuden und Skulpturen sowie Ziffer 1.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sowie eine Festsetzung zur teilweisen Lage des Änderungsbereiches in einem HQ_{extrem}-Gebiet ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Festsetzungen zur Beleuchtung im Hinblick auf den Artenschutz ergänzt.

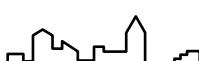
6 Umweltbeitrag (Büro PLU, Babik)

Zur 2. Änd. des B-Plans wurde ein Umweltbeitrag durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt erstellt.

Der Umweltbeitrag kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

6.1 **Ausgleich des Verlustes von grünordnerischen Flächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage für das Hotel Bell Rock verursacht im vorliegenden Fall einen Eingriff in die öffentliche und private Grünfläche und damit in die grünordnerischen Ausgleichsflächen F2 und F3, die in der 1. Änderung des B-Planes festgesetzt wurden.



Gemäß Schreiben des Landratsamtes (Verz.-Nr. 20241012) vom 11.12.2024 wird demzufolge ein Ausgleich für die entfallenen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Ermitteln und Bewerten der Ausgleichsmaßnahme

Verlust von Öffentlichen Grünflächen: 1.148 m²

Verlust von privaten Grünflächen: 356 m²

$1.504 \text{ m}^2 \times 6 \text{ ÖP}^1) = 9.024 \text{ ÖP} \times 2^2) = 18.048 \text{ ÖP}^3)$

- 1) Gemäß der Bewertung im Bebauungsplan 1. Änderung werden 6 ÖP je m² zugrunde gelegt
- 2) Da es sich im Bebauungsplan 1. Änderung um eine festgesetzt grünordnerische Maßnahme handelt wird der 2-fache Ausgleichsbedarf ange rechnet
- 3) Gemäß Antrag auf Änderung der artenschutzrechtlichen Maßnahme im Bebauungsplan Betriebshof/Gärtnerei entsteht ein Überschuss in Höhe von 70.270,80 Ökopunkten. Davon werden 17.808 Ökopunkte für die 2. Änderung angerechnet.

6.2 Naturschutzfachlich ist gemäß § 13a BauGB keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Der Verlust von grünordnerischen Ausgleichsflächen, die in der 1. Änderung des BPlanes festgesetzt sind, wird durch neue zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können potenzielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert werden.

Artenschutzfachlich betrachtet wird kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbeitrag, der der Bebauungsplanänderung beigefügt ist, wird verwiesen.)

7 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Keller)

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen vorgesehen, die Fahrgassen werden asphaltiert. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt nach Norden in die bestehende Mulde beim bestehenden Parkplatz, wo es zur Versickerung gebracht wird.

8 Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich mit Ausnahme kleiner Teilbereiche im Süden und Westen in einer Überflutungsfläche bei HQ_{extrem}. Diese Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.



Freiburg, den 31.01.2025 LIF-bi
26.03.2025

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

153Beg01.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.12.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust,

.....