

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- **zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - Gewerbegebiet" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - Gewerbegebiet"**

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

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

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Oberfeld - Gewerbegebiet" wurde 1989 rechtskräftig und bereits dreimal geändert.

Die 4. Änderung umfasst das Flst.Nr. 4180/8. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da mit der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittelmarkt" dem ansässigen Lebensmittelmarkt ermöglicht wird, im Rahmen seines vorhandenen Gebäudes die Verkaufsfläche zu erhöhen. Die Innenentwicklung wird damit gestärkt. Es wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche im Bestand wird eine Verlagerung des Standorts vermieden und damit einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Durch die B-Planänderung ergeben sich keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb in Kippenheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,8 km, so dass bei der Umsetzung der Planung von keinen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen auszugehen ist.



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.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nach Rechtskraft des B-Plans ist der FNP gemäß der Ausweisung des Sondergebiets im B-Plan entsprechend zu berichtigen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flst.Nr. 4180/8, südlich der Tullastraße bzw. westlich der Franz-Sales-Straße.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der B-Plan wurde 1989 rechtskräftig, das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Die auf Flst.Nr. 4180/8 ansässige Fa. Lidl beabsichtigt die Erweiterung ihrer Verkaufsfläche von ca. 819 m² auf 1.015 m² im bestehenden Gebäude, d.h. eine Erweiterung des Baufensters bzw. Erhöhung der GRZ ist nicht erforderlich. Eine räumliche Erweiterung wird dadurch nicht ausgelöst. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.015 m² ist der Lebensmittelmarkt künftig als großflächiger Lebensmittelmarkt einzustufen. Hierfür wird die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung erforderlich.

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Rust sowie die umliegenden Städte und Gemeinden im Vorfeld zu prüfen, wurde die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zu erstellen.

Mit Vorlage dieser Auswirkungsanalyse kann i.R.d. B-Planänderung eine Abwägung auf fundierter Grundlage getroffen werden.

Die Bebauungsvorschriften werden hinsichtlich der neu festgesetzten Nutzungszone 4 entsprechend geändert bzw. ergänzt. Unter Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem geplanten Vorhaben ein Sondergebiet "großflächiger Lebensmittelmarkt" mit einer Verkaufsfläche von max. 1.015 m² festgesetzt. Die festgesetzte GRZ bleibt dabei unverändert.

Die Geschosshöhe sowie die Wandhöhen werden entsprechend der bestehenden Bebauung von einer bisher 3-geschossigen Bebauung mit einer Wandhöhe von 10,00 m auf eine eingeschossige Bebauung mit einer max. Wandhöhe von 6,00 m reduziert. Damit ergibt sich in der Folge auch eine Reduzierung der GFZ von ursprünglich 2,4 auf 0,8. Des Weiteren kann aufgrund der Reduzierung der Geschosshöhe auch die bisher festgesetzte max. Firsthöhe von 12,0 m entfallen.



Die ursprünglich im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte private Grünfläche im südlichen Bereich des Grundstücks wurde so nie umgesetzt. Da sich auf dieser Fläche schon immer Stellplätze befinden, wird der Zeichn. Teil entsprechend dem Bestand angepasst.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Derzeitige Situation und Standort

Derzeit existiert an der Tullastraße in der Ortslage von Rust bereits der von der Fa. Lidl betriebene Lebensmittelmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von ca. 793 m² zuzüglich ca. 26 m² für Eingangsbereich und Pfandvorraum. Das Leergutlager umfasst eine Fläche von ca. 197 m².

Für den Markt besteht eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde Rust.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die in fußläufiger Entfernung gelegene Bushaltestelle beim Hotel "Bell Rock" gegeben. Fußläufig ist der Markt durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege gegeben.

Der Markt ist auch von den nördlichen vorhandenen sowie den im Osten der Ortslage neu entstandenen Wohngebieten gut erreichbar.

Bei der Betrachtung des Standorts ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption "Neue Ortsmitte" eine Verlagerung der Ortsmitte in östlicher Richtung stattfindet, um die herum sich in nördlicher und vor allem in östlicher Richtung bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt hat.

Des Weiteren wurde der B-Plan für das Baugebiet "Ellenweg IV" inzwischen erschlossen und zu einem Großteil bebaut. Zusätzlich sind im rechtswirksamen FNP weitere Wohnbauflächen beidseits des Inneren Rings bis zur Ritterstraße im Norden ausgewiesen.

Somit hat sich aus städtebaulicher Sicht das Gesamtgefüge der Ortslage in den letzten Jahren bereits verändert und wird sich in den nächsten Jahren noch weiter entwickeln, so dass der Standort des bestehenden Markts bereits jetzt anders zu bewerten ist.

Mit der Umsetzung der Baugebiete "Ellenweg II, III und IV" wird sich insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von mehr als 600 Personen in diesem Bereich vollziehen. Damit liegen ca. 25 % (fast 1.100 Einwohner) der gesamten Wohnbevölkerung in einem 500 m Radius um den bestehenden Standort, so dass dieser damit als integrierter Standort zu bewerten ist.

Des Weiteren befindet sich im Einzugsgebiet das angrenzende Gewerbegebiet "Heidolph-Gelände" mit ca. 75 Einwohnern.

Insofern ist der Standort aus raumordnerischer Sicht als integrierter Standort zu werten.

6.2 Geplante Erweiterung der Verkaufsfläche

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) von 819 m² auf 1.015 m² soll innerhalb des bestehenden Gebäudes eine attraktive und ansprechendere Präsentation der Waren, aber auch großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten ermöglicht werden. Des Weiteren spielen die Reduzierung der Regalhöhen und die Ausweitung der Regalmeter eine Rolle bei der Umgestaltung und Erweiterung der Verkaufsfläche.

Die Erweiterung der VKF im bestehenden Gebäude wird durch die Auflösung des Pfandleergutlagers ermöglicht.

Mit diesen Maßnahmen kann die Fa. Lidl an diesem Standort ihren Marktauftritt optimieren und die erreichte Marktposition stabilisieren und ausbauen.

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.015 m² liegt der Markt damit immer noch deutlich unterhalb der Größe der Discounter der neuesten Generation, die i.d.R. über mind. 1.200 m² VKF verfügen.

Des Weiteren ist nicht vorgesehen, mit der Erweiterung der VKF den Sortimentsschwerpunkt des bisherigen Markts zu verändern. Der Schwerpunkt wird nach wie vor auf Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen. Non-food-Sortimente (v.a. Aktionswaren) werden auch künftig nur im untergeordneten Umfang angeboten. Die Erweiterung der VKF soll der Diversifizierung des Nahversorgungsangebots, einer großzügigeren Warenpräsentation, einer verbesserten Kundenführung sowie einer Optimierung der inneren Logistikabläufe dienen.

Des Weiteren werden durch die Erhöhung der Verkaufsfläche keine räumlichen Erweiterungen ausgelöst, die Änderungen am Baufenster oder in der Festsetzung der GRZ bzw. Bauweise erforderlich machen würden.

6.3 Strukturelle Auswirkungen (Vorgaben des Einzelhandelserlasses)

Die Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsfläche wurden in der Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Dezember 2020, untersucht und bewertet. Diese Wirkungsanalyse wurde im Vorfeld der B-Planänderung mit dem RP Freiburg - Ref. Raumordnung, dem RVSO, der IHK Südl. Oberrhein sowie dem Handelsverband abgestimmt und liegt der 4. Änderung des B-Plans zugrunde.

Die BBE kommt dabei in ihrer Wirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot besagt, dass die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig ist. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsräumen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen zusammengewachsen sind.

Bei der Gemeinde Rust handelt es sich um eine Gemeinde mit Eigenentwicklung, sodass das Planvorhaben nur mit dem Konzentrationsgebot übereinstimmt, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der projektrelevante Einzelhandel in der Gemeinde Rust, der insbesondere durch einen Edeka-Supermarkt und einen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt repräsentiert wird, derzeit mit Lebensmittel und Getränken einen Umsatz von rd. 9,4 Mio. € erwirtschaftet.

Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Gemeindegebiet lässt sich mit Hilfe der Umsatz-Kaufkraft-Relation bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung in der Gemeinde Rust dar.

Die Gemeinde Rust weist in den projektrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Getränke bei einem jährlichen Umsatz von ca. 9,2 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von ca. 11,0 Mio. € eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von insgesamt ca. 85 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 15 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 1,6 Mio. € festzustellen sind.

Durch die Erweiterung des Lidl-Markts steigt der Umsatz in den Sortimenten Lebensmittel und Getränken in der Gemeinde Rust – unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen gegenüber dem Edeka-Supermarkt in Rust – um rd. 0,9 Mio. € auf rd. 10,1 Mio. € an, sodass auch nach der Realisierung des Planvorhabens weiterhin Kaufkraftabflüsse (rd. 0,9 Mio. €) bestehen werden. Hinzu kommt das touristisch bedingte Kaufkraftpotenzial, das bei dieser Betrachtung unberücksichtigt geblieben ist.

Wie bereits dargelegt, sind das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftritts als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, da sie der Stabilisierung der erreichten Marktposition des Lidl-Markts dienen. Insbesondere unter Berücksichtigung der in der Gemeinde Rust bestehenden Kaufkraftabflüsse im Sortiment Lebensmittel / Getränke ist das Planvorhaben insgesamt zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich, ohne dass überörtliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund kann auch eine Ausnahme zum Konzentrationsgebot gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein geltend gemacht werden. Denn während die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig (Z 2.4.4.2 (1)) ist, kommen abweichend hiervon auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsräumen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen zusammengewachsen sind (Z 2.4.4.2 (2)).

Kongruenzgebot

Gemäß LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune nicht wesentlich überschreitet.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert diese Regelung und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollen.

Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebs aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (inklusive Europa-Park) wird sich unter den gemachten Annahmen bei rd. 80 % bewegen. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird mit rd. 20 % somit bei deutlich unter 30 % liegen. Das Kongruenzgebot wird nicht verletzt.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann 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“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Mögliche durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen. Als Hauptwettbewerber sind die größeren Lebensmittelmärkte zu bewerten, die im Falle der Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes in Rust am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären. Hierbei werden voraussichtlich die größeren Lebensmittelmärkte im Standortumfeld des Lidl-Markts relativ am stärksten betroffen.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Planvorhaben nicht verletzt werden. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten.

Beim Edeka-Supermarkt (als einzigem sonstigem relevantem Wettbewerber in der Gemeinde Rust) liegt im Falle einer Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarkts die erwartete Umverteilung mit max. 7 % des derzeitigen Umsatzes auf etwas höherem Niveau.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Wettbewerbsposition und Leistungsfähigkeit des Edeka-Marktes kann eine durch die Erweiterung des Lidl-Marktes bedingte Aufgabe jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Außerhalb der Gemeinde Rust werden Lebensmittelmärkte lediglich von einer Umsatzumlenkung in einer Größenordnung (max. 1 Prozent des aktuellen Umsatzes) betroffen sein, bei der Existenzgefährdungen einzelner Betriebe ebenfalls grundsätzlich auszuschließen sind.

Integrationsgebot

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Der Planstandort liegt außerhalb eines Ortskerns. In unmittelbarer Nähe des Planstandortes ist mit einem neuen Edeka-Supermarkt noch ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig. Darüber hinaus wird das Standortumfeld insbesondere durch den nahegelegenen Europa-Park sowie ein Schiesser-Outlet-Store, ein Küchenstudio und mehrere Hotels bestimmt. Die nächsten Wohnsiedlungsbereiche befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 300 Metern nördlich des Planstandortes.

Insgesamt wird das unmittelbare Standortumfeld im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wobei es sich bei den Nutzungen nicht um „klassische Gewerbebetriebe“ handelt.

Durch die Straßenanbindung über die Franz-Sales-Straße und die Peter-Thumb-Straße kann der Lidl-Standort gut von den nördlich gelegenen Wohngebieten aus erreicht werden. Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die Bushaltestelle „Hotel Bell Rock, Rust“ in fußläufiger Entfernung gegeben. Auch für nicht-motorisierte Kunden ist der Standort durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege gut zu erreichen, so dass insgesamt eine verbrauchernahen Versorgung gewährleistet wird.

Im Hinblick auf die verfügbaren Einwohnerpotenziale ist zu berücksichtigen, dass im Südosten des Gemeindegebiets in einer Entfernung von rd. 1,3 Kilometern zum Planvorhaben bereits zwei neue Baugebiete („Innerer Ring Ost“ und „Ellenweg IV“) erschlossen wurden, in denen neue Wohneinheiten für rd. 580 Einwohner geschaffen werden sollen. Auch diese neuen Wohngebiete werden über die Ringstraße und bestehende Fahrradwege gut an das Planvorhaben angebunden sein.

Auch liegt der Planstandort – wie bereits erwähnt – an der Kreisstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Europa-Park bzw. zu den Hotels des Freizeitparks. Das hohe Kaufkraftpotenzial der Besucher und Gäste bzw. der Beschäftigten des Parks stellt einen Sonderfall dar.

Die Versorgungsqualität in der Gemeinde Rust würde durch das Planvorhaben erhalten und verbessert.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse zeigt sich, dass mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lidl-Markts *keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.*

7 Umweltbelange

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2020)

Da es sich bei der 4. Änderung des B-Plans "Oberfeld - Gewerbegebiet" 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 Bebauungsplans 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 Umweltauswirkungen 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.

7.1 Beschreibung der Planung

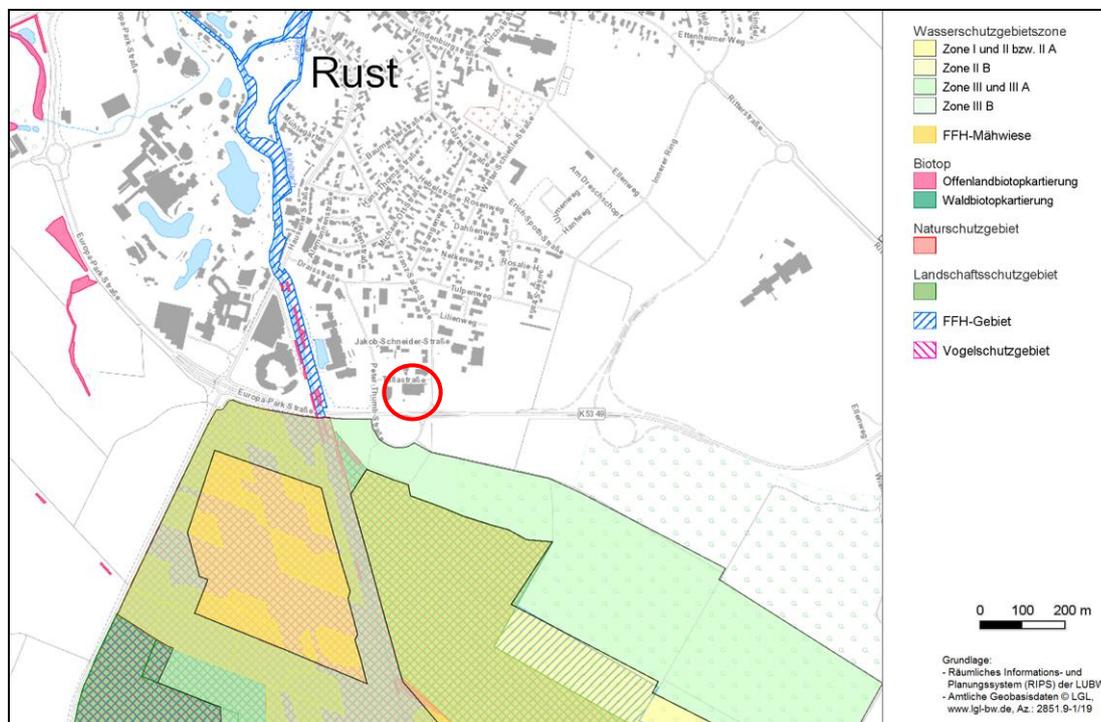
Die auf Flst.Nr. 4180/8 ansässige Fa. Lidl beabsichtigt die Erweiterung ihrer Verkaufsfläche im Bestand. Eine Erweiterung des Baufensters bzw. Erhöhung der GRZ ist nicht geplant. Die Geschosshöhe sowie die Wandhöhen werden entsprechend der bestehenden Bebauung von einer bisher 3-geschossigen Bebauung mit einer Wandhöhe von 10,00 m auf eine eingeschossige Bebauung mit einer max. Wandhöhe von 6,00 m reduziert.

Die ursprünglich im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte private Grünfläche im südlichen Bereich des Grundstücks wurde so nie umgesetzt. Da sich auf dieser Fläche schon immer Stellplätze befinden, wird der Zeichn. Teil entsprechend dem Bestand angepasst.

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist der Lebensmittelmarkt künftig als großflächiger Lebensmittelmarkt einzustufen und die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung wird erforderlich.

7.2 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2020)

Tabelle:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Taubergießen, Elz und Ettenbach / Nr.: 7712341 (Teilfläche ca. 115 m südwestlich)	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Magere Flachland-Mähwiese Europa Park Rust II / Nr.: 6500031746193436 (Teilfläche ca. 160 m südöstlich)	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name: Elzwiesen / Nr.: 3.174 (ca. 155 m südwestlich)	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: Elzwiesen / Nr.: 317.020 (ca. 115 m südwestlich)	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feldhecken südlich Rust / Nr.: 177123171255 (ca. 115 m südwestlich) Name: Röhrichte und Feuchtgebüsch am Elzuferdamm S Rust / Nr.: 177123171256 (ca. 170 m westlich)	/
Gesetzlich geschützte Biotop 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 BNatSchG	
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: Rust WVV Südl. Ortenau "Feindschießen" / Nr.: 317.354 (ca. 65 m südwestlich)	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
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	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet

In ca. 155 m Abstand liegt südwestlich zum Änderungsbereich das Naturschutzgebiet "Elzwiesen" (Nr. 3.174) und das Landschaftsschutzgebiet "Elzwiesen" (Nr. 317.020) in ca. 115 m.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsschutzgebietes zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Eine Teilfläche des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops "Feldhecken südlich von Rust" (Nr. 177123171255) liegt in einem Abstand von ca. 115 m südwestlich.

Teilbereiche des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops "Röhrichte und Feuchtgebüsch am Elzuferdamm S Rust" (Nr. 177123171256) befindet sich ca. 170 m westlich des Planungsgebiets.

Mit einer Beeinträchtigung der Biotope ist durch die 4. Änderung des B-Plans "Oberfeld - Gewerbegebiet" aufgrund der Entfernung nicht zu rechnen.

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 kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegt westlich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Taubergießen, Elz und Ettenbach" (Nr. 7712341) in einem Abstand von ca. 115 m.

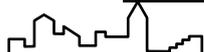
Mit einer Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietes "Natura 2000" ist durch die 4. Änderung des B-Plans "Oberfeld - Gewerbegebiet" nicht zu rechnen, da die ansässige Firma Lidl nur im Bestand ihre Verkaufsfläche erweitert.

Die Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ist somit nicht erforderlich.

7.3 Auswirkungen der Planung

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*1 Im rechtskräftigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach Rechtskraft der B-Planänderung erfolgt eine Berichtigung des FNP. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand – Gewerbegebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet keine zusätzliche Versiegelung statt. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um bestehende Bebauung handelt.			



Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Mit der 4. Änd. des B-Plans wird die Verkaufsfläche im Bestand erhöht. Da die GRZ nicht verändert wird, ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu rechnen.			
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
*6 Mit der 4. Änd. des B-Plans wird die Verkaufsfläche im Bestand erhöht. Da die GRZ nicht verändert wird, ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu rechnen.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
*8 Mit der 4. Änd. des B-Plans wird die Verkaufsfläche im Bestand erhöht. Da die GRZ nicht verändert wird, ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nicht zu rechnen.			
Arten und Biotope			
	<u>Biototypen (derzeitiger Bestand Oktober 2020):</u> - Lebensmitteldiscounter mit Parkplatz	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
	<u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*9 Mit der 4. Änd. des B-Plans wird die Verkaufsfläche im Bestand erhöht. Dadurch werden keine Biototypen in Anspruch genommen.			
*10 Mit der 4. Änd. des B-Plans wird die Verkaufsfläche im Bestand erhöht. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Mit der 4. Änd. des B-Plans wird die Verkaufsfläche im Bestand erhöht. Da das Gebäude sowie der Parkplatz unverändert bleiben, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Ortsbild.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Mensch			
Lärm	Kann der B-Plan 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 B-Plans 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

In der 4. Änderung des B-Plans "Oberfeld - Gewerbegebiet" verändert sich aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche im Bestand die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet. Eine Erweiterung des Baufensters bzw. Erhöhung der GRZ ist nicht erforderlich.

Es ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7.4 Artenschutz

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.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da eine Erweiterung des Baufensters bzw. Erhöhung der GRZ nicht erforderlich ist und sich aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche im Bestand die Art der baulichen Nutzung nur von Gewerbegebiet in Sondergebiet verändert.

Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung für die 4. Änderung des Bebauungsplans durch einen Biologen wurde daher von Seiten der Gemeinde Rust nicht in Auftrag gegeben.

7.5 Zusammenfassung

Da es sich bei der 4. Änderung des B-Plans "Oberfeld - Gewerbegebiet" 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.

Unter Berücksichtigung, dass mit der Erhöhung der VKF keine räumliche Erweiterung ausgelöst wird und eine Erweiterung des Baufensters bzw. Erhöhung der GRZ nicht erforderlich ist und sich nur im Bestand die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet verändert, ergibt sich die Einschätzung, dass die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich ist.

Durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Hochwasserschutz / Risikogebiet gemäß § 78 b WHG

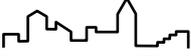
Die Planfläche wird nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis > HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Bei Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich (hochwasserangepasste Bauweise).

Freiburg, den 05.10.2020 LIF-FEU-ta
21.10.2020 LIF-ta
01.02.2021

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

 173Beg04.doc

.....
Dr. Klare, Bürgermeister