Fertigung: 4
Anlage: 3
Blatt: 1-6

Schriftliche Festsetzungen

zur 4. Änd. Bebauungsplan "Wasserpark"

des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit Ringsheim / Rust (Ortenaukreis)

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

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen, die sich mit der 4. Änd. des B-Plans ergeben wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.1 Bleibt unverändert

Punkt 1.2.2 wird wie folgt geändert:

1.2.2 Im südwestlichen sowie nordwestlichen Bereich ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters die Erstellung von Parkdecks zulässig.

1.2.3 bleibt unverändert

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bleibt unverändert

2.2 Bleibt unverändert

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Bleibt unverändert

Punkt 2.3.2 wird wie folgt geändert

2.3.2 Die max. zulässige Wandhöhe für die geplanten Parkdecks innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dürfen max. 15,00 m betragen, gemessen ab Höhenbezugspunkt von 166,00 m ü. NN bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- wird neu hinzugefügt -

15.1 Gehölze, die sich im Baufeld befinden, müssen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

15.2 Grundsätzlich gilt, dass so viele Bäume/ Gehölzbereiche wie möglich als Brutplätze/ Nahrungsquellen erhalten bleiben sollten. Es sollte nur so gering wie möglich in die bestehenden Gehölzstrukturen eingegriffen werden.
Insbesondere die Gehölze am Rand der Eingriffsfläche sollte nach Möglichkeit erhalten werden.
Baubedingt hinderliche Gebüsche sollten nach Möglichkeit nicht gerodet, sondern nur auf den Stock gesetzt werden. Dies ermöglicht nach Beendigung der Bauphase ein im Vergleich zu einer Neupflanzung schnelleres Wachstum.
Um Brutplätze für Frei -und Nischenbrüter und Nahrungsquellen (v.a. im Winter) herzustellen können die Seitenbereiche des Parkdecks begrünt werden. Hier würden sich beispielsweise Rankwände mit robusten Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Wildrosen) eignen. Durch die Begrünung werden zusätzlich Lärm und andere Störwirkungen minimiert, was sich vorteilhaft auf die lokale Avifauna auswirken kann. Ein weiterer Vorteil sind luftreinigende und klimaverbessernde Effekte der Begrünung.

15.3 Für den bundes- und landesweit gefährdeten Bluthänfling sind vorab zur Baumaßnahme (CEF-Maßnahme) im räumlich funktionalen Umfeld in geeigneten Bruthabitaten (offene bis halboffene Landschaft) auf 50m Länge geeignete Nistgehölze (dornenbewehrte Sträucher, z.B. Schlehe, Weißdorn oder Nadelgehölze z.B. Eibe) anzupflanzen. Die Maßnahme kann auf einer Fläche oder als Bestandteil eines Gehölzstreifens / Hecke umgesetzt werden. Die Anpflanzung soll überwiegend in kleinen Gruppen (ca. 2-5 Gehölze zusammen) erfolgen, da diese gegenüber Einzelsträuchern bevorzugt werden. Sofern nicht vorhanden, sind die Gehölzpflanzungen in Kombination mit einem mindestens 3 m breiten Saumstreifen anzulegen. Der Saum ist einmal pro Jahr oder alle 2 Jahre abschnittsweise (d. h. es ist auch im Winter ein Altgrasanteil vorhanden) ab August zu mähen mit Abtransport des Schnittgutes. Vorhandene Ziergehölze oder Brombeergruppen können in die Maßnahme einbezogen werden.

15.4 Als Ausgleich für den entstehenden Flächenentzug und dem Verlust von Gehölze sind entsprechende Neupflanzungen (einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher) in den Randbereichen bzw. innerhalb der Flurstückgrenzen durchzuführen. Des Weiteren sollten nicht bebaubare Grundstückszwickel möglichst als extensiv genutzte Grünflächen angelegt und mit hochstämmigen Streuobstbäumen (z.B. Vogelkirsche) bepflanzt werden. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

15.5 Begrünung von Flachdächern sofern möglich

15.6 Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Grundstücksflächen

15.7 Befestigung von Zufahrten, Stellflächen u.a. mit wasserdurchlässigen Belägen

15.8 Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen
Begrünung von Flachdächern und Wänden sofern möglich
Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Grundstücksflächen
Befestigung Zufahrten, Stellflächen u.a. mit wasserdurchlässigen Belägen
Pflanzung von Bäumen mit hohem CO2-Speichervermögen, wie z.B. Buchen, Eichen u.a.

15.9 Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen
Vertikale und horizontale Begrünung des Parkdecks sofern möglich
Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Grundstücksflächen
Pflanzung von Bäumen

15.10 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten (Grundwasserschutz)

15.11 Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutz)

15.12 Der Bodenabtrag im Bereich der unbefestigten Flächen ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915 und 19731) sind zu berücksichtigen (Bodenschutz)

15.13 Das anfallende Aushubmaterial ist auf Schadstoffe zu überprüfen und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden (Bodenschutz)

15.14 Baustelleneinrichtungen außerhalb des Änderungsbereichs sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen (Boden- /Pflanzenschutz)

15.15 Vorhandene Vegetationsbestände, insbesondere Einzelbäume, sind zu erhalten und gfls. zu schützen; die umweltfachliche Baubegleitung legt die erforderliche Schutzmaßnahme fest (Pflanzenschutz)

15.16 Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude horizontal und/oder vertikal zu begrünen. Zudem wird empfohlen gemäß § 21a NatSchG Freiflächen zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise bleiben von dieser Änderung unberührt.

9 - ***Die Hinweise werden um Ziffer 9 ergänzt*** -

9.1 Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.
Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel- Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarte (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz- und -stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

9.2 Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte" Technologie soll dich Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

Freiburg, den 01.12.2025 LIF-bi
02.02.2026 LIF-hoe
11.05.2026

Ringsheim/Rust, den 23. Sep. 2026

113Sch03_Wasserpark_4.Änd.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Zweckverband Tourismus-Dienstleistungen-Freizeit 2 Ringsheim/Rust 77977 Rust

Planer

Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des ZVT Ringsheim / Rust übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	25.06.2025
Veröffentlichung	07.04.2026 - 08.05.2026
Satzungsbeschluss	23.09.2026

Rust, 23. Sep. 2026

Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 30.10.2025
Durch Bekanntmachung in den Amtsblättern
von Ringsheim und Rust

Rust, 23. Sep. 2026

.....

Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands