Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

Bauvorhaben in Rust

Hotel am Park 2.0 Areal Sigg



Planungsgruppe Landschaft und Umwelt • Waldstraße 3 • 79108 Freiburg – Hochdorf

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Landschaft und Umwelt
Waldstraße 3
79108 Freiburg-Hochdorf
Tel. 07665 3575
Email: plubabik@t-online.de

Freiburg, 20.02.2026

Anlass

In Rust ist die Errichtung eines mehrstöckigen Hotels mit Haupt- und Nebengebäuden geplant, das aktuell als Fischzuchtanlage von der Firma Sigg genutzt wird. Um das Bauvorhaben auf Flst. 421 umzusetzen, werden vorhanden Gebäude, Fischzuchtanlagen, Parkplätze und kleinere Grünflächen überbaut.

Abbildung 1: Plangebiet (Quelle Schmidtarchitekten)



Das Plangebiet wird unterteilt in 3 Teilgebiete (siehe Abb. 1)

Teilgebiet 1: Bestehende Hotelanlage mit angrenzenden Parkierungsflächen. Die gesamte Fläche bleibt unverändert. Eingriffe finden nicht statt.

Teilgebiet 2: Auf der Teilfläche 2 befinden sich mehrere Gebäude, Parkierungsflächen und kleine Grünflächen mit und ohne Gehölze. Die gesamte Fläche wird vollständig überbaut und verändert.

Teilgebiet 3: Die Teilfläche 3 wird überwiegend als Parkierungsfläche genutzt. Eine kleine Gehölzgruppe befindet sich am Rand des Gebietes. Das angrenzende Fließgewässer ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Zweck der Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß Anlage 2 zum BauGB bezieht sich auf die Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB.

Es wird überschlägig geprüft, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Vorhabenbeschreibung

Städtebauliche Einordnung

- drei- bis viergeschossige, gestaffelte Bauweise
- Gebäudevolumen bewusst zur Blinden Elz hin auf ein bzw. zwei Vollgeschosse abgestaffelt, um eine Beeinträchtigung des ökologisch wertvollen Bereichs zu Vermeiden
- Gestaltung als markantes Entree des Ortskerns im Westen und städtebauliches Gegengewicht zu Europapark-Eingangsgebäude, Dome und Voletarium
- Deutliche Gliederung des Gebäudevolumens zum Rheinweg mittels einer Glasfuge, dadurch gleichzeitig Öffnung und Verbindung zur Rheinweg des eher als still und Platz zum Verweilen angedachten Innenhofs

Erschließung und Stellplätze

- Außenstellplätze auf dem Grundstück
- Tiefgarage mit ca.136 Stellplätzen
- Zusätzlich 83 Außenstellplätze als Überlaufparkplatz: 219 Gesamt TG + Außenstellplätze für den Neubau
- Gesamtstellplätze aller Gebäude: ca.341 (HaP 2.0 + Bestandsgebäude B + C)
- Gesamtstellplatzschlüssel: 1,15

Beherbergungszimmer

- Neubau HAP 2.0: ca.194 Beherbergungszimmer
- Bestandszimmer Pension Sigg: 37 Beherbergungszimmer
- Zusätzliche Zimmer auf dem Areal Sigg:

  ca.157 Beherbergungszimmer (194 Abzüglich 37 Bestandszimmer)
- die Summe aus allen Gebäuden = ca.297 Zimmer

  (Gesamtzahl HaP Bestand (Gebäude A,B,C) + Neubau HaP 2.0)

Außenraum

- Terrasse zur Straße, die als Schwellenraum zwischen Hotel und Parkbesuchern dient
- Innenhof als intimer Rückzugsraum
- Raum zur Straße mit Sitznischen für Hotelgäste, Parkgäste und Bewohner

Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB

1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
	Das Plangebiet (Abb. 1) besitzt eine Größe von insgesamt 8.364 m²; dieses ist bis auf eine kleine Grünfläche am Rand nahezu vollständig bebaut. Die vorhandene Bebauung wird abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt. Der Unterschied zwischen Bestand und Planung ist vernachlässigbar gering Das Teilgebiet 2 (Abb.1) besitzt eine Größe in Höhe von 2.507 m². Der Parkplatz wird neu gestaltet und mit einem wasserdurchlässigen Pflaster (Rasengitter) versehen. Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser ist dieser vorteilhafter als der vorhandene durch das Befahren verdichtete wassergebundene Belag.
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst
	Das Plangebiet (Teilgebiete 3+4) liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Austraße“. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Auf der privaten Grünfläche sind Stellplätze und Zufahrten zulässig. Die Planung Hotel am Park 2.0 wird aus dem Bebauungsplan „Austraße“ entwickelt. Die geplante Nutzungskategorie ist noch nicht festgelegt. Die Auswirkungen der Planung sind im Vergleich zum Bestand unwesentlich größer bzw. vernachlässigbar gering.
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
	Das Plangebiet unterliegt bereits einer intensiven anthropogenen Nutzung. Die Schutzgüter (Boden, Fläche, Pflanzen/Tiere, Klima, Luft, Wasser, Biotoptypen und Kulturgüter) sind durch die vorhandene Nutzung bereits überformt und erheblich vorbelastet. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang bzw. im Rahmen eines Umweltberichtes zu bewältigen. Eine Zunahme der gesundheitlichen Belange ist voraussichtlich nicht zu erwarten, da das Quartier durch den vorhandenen Verkehr auf der Austraße und den Europapark vorbelastet ist. Die Auswirkungen sind im Rahmen eines Lärmgutachtens zu bewältigen.
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme
	Eine Zunahme der gesundheitlichen Belange ist voraussichtlich nicht zu erwarten, da das Quartier durch den vorhandenen Verkehr auf der Austraße und den Europapark vorbelastet ist. Die Auswirkungen sind im Rahmen eines Lärmgutachtens zu bewältigen. Von der geplanten Bebauung bzw. Nutzung gehen keine gesundheitsbelastenden Wirkungen aus.
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
	Im Wirkungsbereich liegen eine FFH-Gebiet und ein Landschaftsschutzgebiet. Die Auswirkungen sind im üblichen Umfang zu prüfen. Die Schutzziele für das Landschaftsschutzgebiet sind nicht betroffen und beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und vorbelastet. Auswirkungen auf geschützte Arten und Lebensraumtypen sind nach der vorliegenden Relevanzprüfung nicht vollständig auszuschließen. Detaillierte Untersuchungen zu national und europäisch geschützten Arten sind im weiteren Verfahren (Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, Natura 2000-Vorprüfung) notwendig.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
	Bei den Baumaßnahmen handelt es sich um einmalig auszuführende Maßnahmen. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Die vorhandene Bebauung wird abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt. Die vorhandenen Parkierungsflächen werden lediglich umgestaltet.

2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
	Nicht erkennbar.
2.3	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
	In Verbindung mit der Bebauungsplanänderung sind keine Risiken für die Umwelt und die Gesundheit erkennbar. Durch das Vorhaben ist mit erheblich störenden Immissionen oder sonstigen Unfällen und Gefahren auf die benachbarten Nutzungen nicht zu rechnen.
2.4	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen
	Mit Auswirkungen über die Grenzen des Plangebietes (Abb.1 Teilgebiete 2+3) und kommunale Grenzen ist nicht zu rechnen. Dies gilt auch für Verlagerungseffekte, Flächeninanspruchnahmen und Immissionen über den Geltungsbereich hinaus. Untersuchungen zum Artenschutz sind im weiteren Verfahren notwendig.
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
	Beim Änderungsgebiet handelt es sich um bereits bebaute und als Parkierungsfläche genutzte Bereiche, ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Durch die Bebauung und Umgestaltung der vorhandenen Parkierungsfläche kommt es zu keiner grundlegenden Umgestaltung des Plangebietes. Eine Verschlechterung oder Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.
2.6	Folgende Gebiete
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG,
	Das Bauvorhaben liegt im FFH-Gebiet 7712341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“. Kurzbeschreibung: Rheinauelandschaft mit naturnahen Wäldern, Wasserläufen, Altrheinarmen, Quelltöpfen, und Gießen. Mosaik aus Feuchtwiesen, Magerrasen (6210:80%), Wiesen und Gebüschen. Im Hinterland ausgedehntes Wiesengebiet entlang eines Flusslaufes, Randlich Wälder. Gemäß den Karten der LUBW BaWü ist das FFH-Gebiet flächenhaft betroffen; siehe Abbildung 4 Themenkarten. Da aber keine der im Datenerherbungsbogen genannten Lebensraumtypen und Arten beeinträchtigt werden, sind die Auswirkungen durch das Bauvorhaben vermutlich unerheblich. Zudem ist das Plangebiet anthropogen stark vorbelastet und beeinträchtigt. Detaillierte Untersuchungen sind im weiteren Verfahren (Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, Natura 2000-Vorprüfung) notwendig.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatschG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatschG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatschG
	Das Bauvorhaben liegt im LSG 3.17.003 Rheineald „Taubergießen“; siehe Abbildung 3 Themenkarten. Kurzbeschreibung: Letzte Reste der Rheinauenlandschaft mit gut erhaltener Weich- und Hartholzaue, durchflossen von Altrheinen und Gießen mit interessanten Wasserpflanzen- und Ufersaumgesellschaften; Brutgebiet der Reiherente. Gemäß den Karten der LUBW ist das Landschaftsschutzgebiet flächenhaft betroffen. Da keine der wertgebenden Merkmale und Ziele des LSG betroffen sind, sind die Auswirkungen durch das Bauvorhaben unerheblich. Zudem ist das Plangebiet anthropogen stark vorbelastet und nutzungsbedingt beeinträchtigt. Durch eine hochwertigere architektonische Gestaltung wird das Landschaft- bzw. Ortsbild aufgewertet.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatschG
	Nicht betroffen; siehe Abbildung 5 Themenkarten.

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
	Das Plangebiet liegt im geschützten Bereich bei HQ100; jedoch betroffen nur bei einem HQExtrem; siehe Abbildung 6 Themenkarten.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des „§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetztes,
	Nicht betroffen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
	Nicht betroffen

Fazit: Das Vorhaben wurde vorab mit der UNB / LRA Ortenaukreis abgestimmt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Natura 2000-Vorprüfung erforderlich. Aufgrund der aktuellen Nutzung können erhebliche Beeinträchtigungen wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Eine endgültige Bewertung kann nach Ansicht der UNB erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die UNB geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass keine unüberwindbaren Hindernisse dem Vorhaben entgegen stehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erfoderlich ist.

Freiburg, Februar 2026

gez. G.Babik

Planungsgruppe Landschaft und Umwelt
Waldstraße 3 79108 Freiburg – Hochdorf

Themenkarten

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LUBW BaWü)



Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet (Quelle LUBW BaWü)

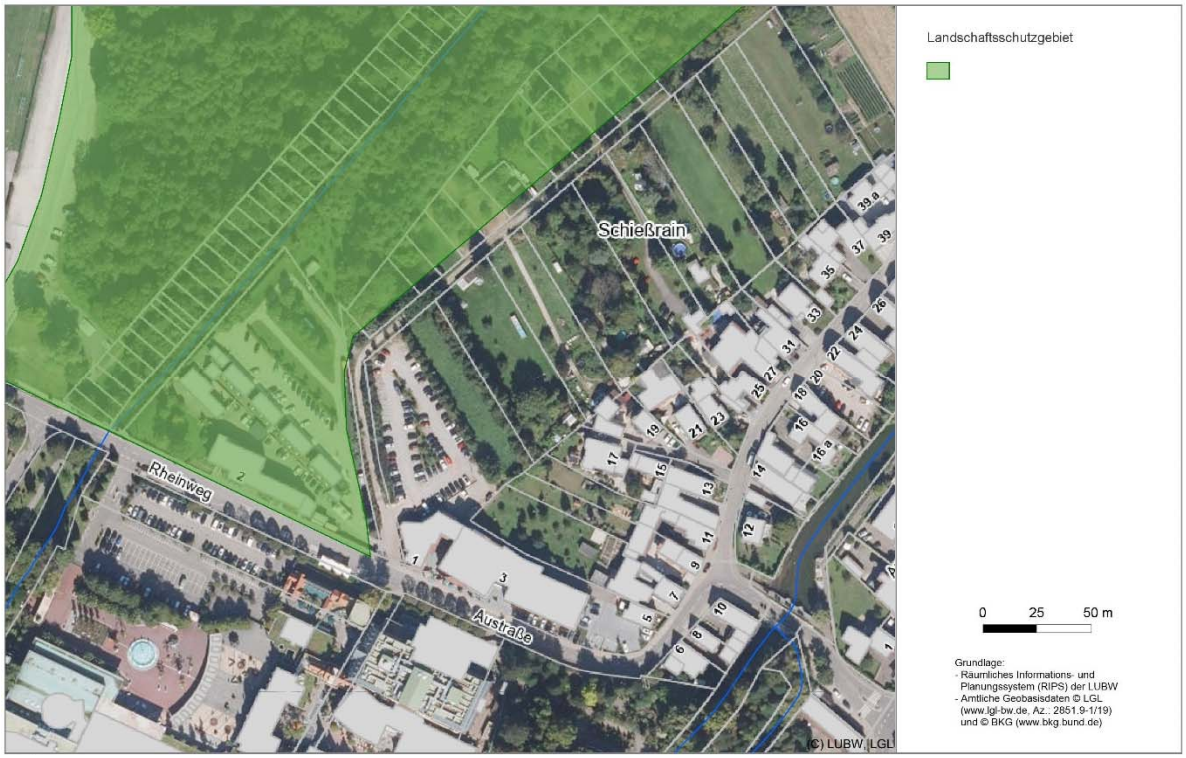


Abbildung 4: FFH – Gebiet (Quelle LUBW BaWü)

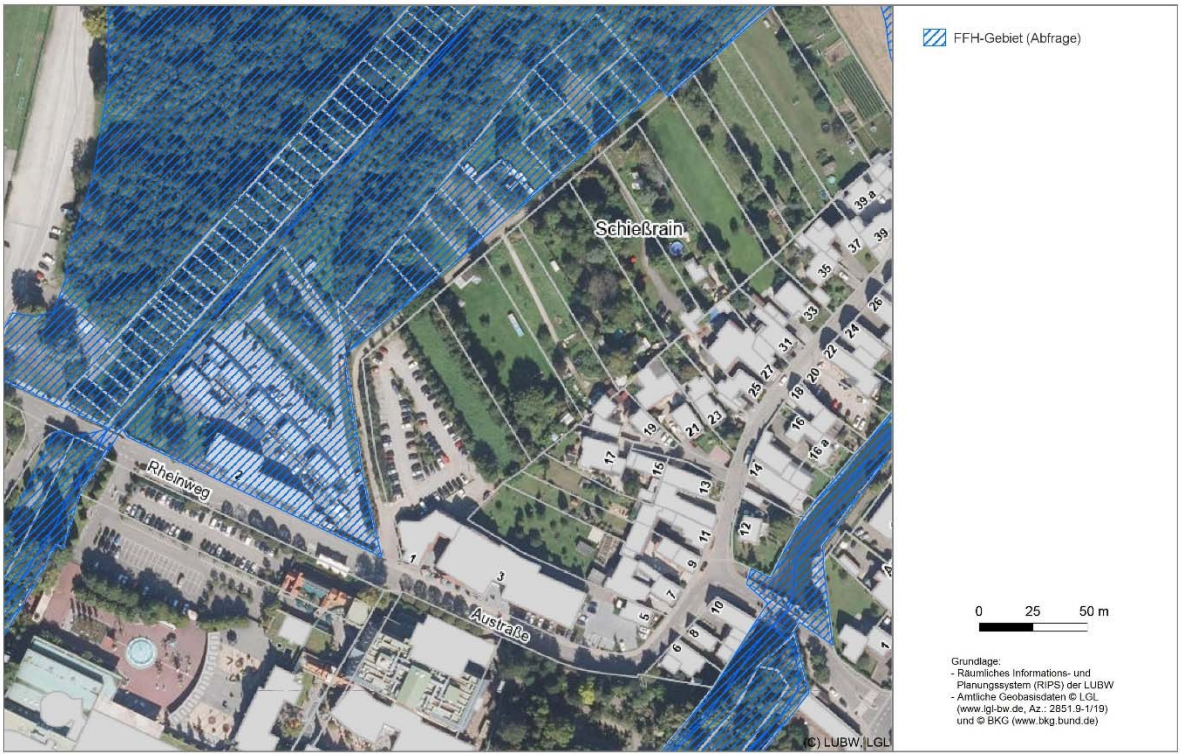
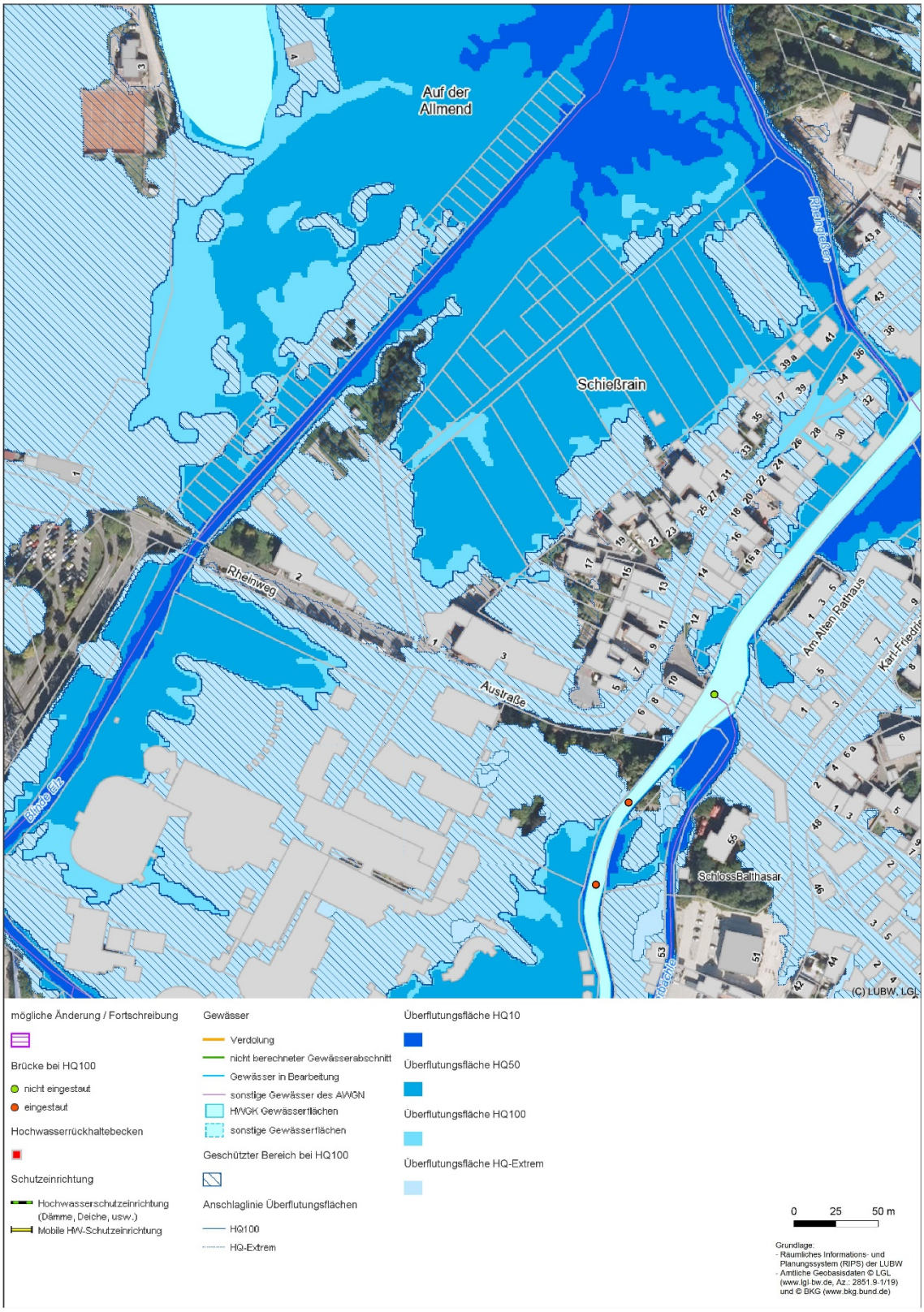


Abbildung 5: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle LUBW BaWü)



Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW BaWü)



Ausgewählte Photos



Vorhanden Parkierungsflächen



Vorhanden Bebauung mit Fischteichen



Vorhanden Bebauung mit Parkierungsflächen



Angrenzendes Fließgewässer (Blinde Elz)



Befestigte Flächen



Vorhandene Bebauung und Stellplätze



Vorhandene Bebauung



Parkierungsflächen (Wassergebunde Decke durch Befahren verdichtet)