

Fertigung:.....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- **zur 1. Änd. des Bebauungsplans  
"Betriebshof-Gärtnerei Europa-Park" und  
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

### 1 Allgemeines / Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Betriebshof-Gärtnerei Europa-Park" wurde 2022 rechtskräftig.

Mit der 1. Änd. des B-Plans soll die artenschutzrechtliche Maßnahme E 2 geändert werden in ein vielfältiges "Biotopmosaik".

Des Weiteren soll die bisher geplante artenschutzrechtliche Maßnahme E1 außerhalb des Geltungsbereichs (Flst.-Nr. 2690 und 2692) hinsichtlich der Minimierung einer faunistischen und optischen Barrierewirkung des aus entwässerungstechnischen Gründen erforderlichen Erdwalls beim Versickerungsbecken in ihrer Ausführung angepasst werden.

Der Zeichnerische Teil bleibt von der Änderung unberührt. Die Bebauungsvorschriften werden hinsichtlich der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme angepasst, die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt. Des Weiteren wird zusätzlich ein Umweltbericht zur Änderung der Ausgleichsmaßnahme E2 sowie ein artenschutzrechtlicher Bericht zur Maßnahme E1 beigelegt.

### 2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Mit der Änderung der Ausgleichsmaßnahmen E 2 und E1 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit der Änderung der Ausgleichsmaßnahme E2 kann anstatt auf 3 Einzelflächen auf einem Flurstück ein "Biotopmosaik" geschaffen werden, das aufgrund der größer zusammenhängenden Fläche einen höheren naturschutzfachlichen Wert erreichen und multifunktionaler wirken kann.

Mit der Änderung der Ausgleichsmaßnahme E1 kann deren Wirkung verbessert werden.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Da die Ausgleichsmaßnahme E2 geändert wird, war aber ein Umweltbericht zur Änderung mit Bilanzierung der neuen Maßnahme erforderlich

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.

### 3 Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist die künftige Ausgleichsfläche E2 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der FNP bleibt von der Änderung des B-Plans unberührt.

### 4 Geltungsbereich

Die B-Planänderung umfasst die Ausgleichsmaßnahme E2 außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans (Flst.-Nr. 2588) und liegt westlich des Betriebshofs bzw. der Gärtnerei sowie die Ausgleichsmaßnahme E1 (Flst.-Nrn. 2690 und 2692) nordwestlich angrenzend an die Gärtnerei.

### 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

#### Inhalt der B-Planänderung/Zeichnerischer Teil

Im rechtskräftigen B-Plan waren verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, CEF- und Ersatzmaßnahmen außerhalb vorgesehen.

#### Maßnahme E2

Mit der Ersatzmaßnahme E2 war auf 3 streifenförmigen Grundstücken des Europa-Parks ein locker baumbestandenes Extensivgrünland mit angepasstem Mähkonzept und hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Arten und Sorten vorgesehen.

Auf Vorschlag des Europa-Parks sollen diese Maßnahmen gebündelt auf einem Grundstück (Flst.-Nr. 2558) umgesetzt werden und ein "Biotopmosaik" geschaffen werden, das im Wesentlichen aus Wiesen, Obstbäumen und zahlreichen Kleinstrukturen wie z. B. Feldgehölzen, Benjeshecken, Natursteinmauern, Reisighaufen u. a. besteht. Im Vergleich zur ursprünglich geplanten Maßnahme erfüllt die Fläche deutlich mehr Funktionen im Biotopverbund sowie für den Artenschutz.

Die geänderte Ausgleichsfläche, die dem Artenschutz dient, wurde mit dem beauftragten Biologen im Vorfeld abgestimmt. Dieser kam zu folgender Einschätzung:

Gemäß Abstimmung mit dem Artenschutz, Herrn Manuel Jansen (Büro Laufer), der den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan bearbeitet hat, ist folgendes festzuhalten:

*Die Lage der alternativen Maßnahme ist günstig, da sie im räumlichen Umfeld der ursprünglichen drei Obstgehölzstreifen liegt. Das Gestaltungskonzept kann aus artenschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden. Ergänzend zum Gestaltungskonzept sind Reisighaufen zusätzlich anzulegen, die Wiesen sollten aus kurzgrasigen und langgrasigen Bereichen bestehen; die Wiese sollte nicht auf 1x gemäht werden, sodass auch Altgrasbereiche stehen bleiben. Die Fläche kann unter diesen Bedingungen artenschutzfachlich die Funktion erfüllen und als Baustein im Biotopverbund beitragen.*

*Aus artenschutzfachlicher Sicht steht einem Wechsel bzw. Tausch der Maßnahmen, d.h. einer Realisierung der alternativen Maßnahme nichts entgegen. Es bleibt anzumerken, dass der Überschuss an Ökopunkten im Baurechtlichen Ökokonto gutgeschrieben werden kann.*

Auch mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA wurde die Änderung der Ausgleichsmaßnahme im Vorfeld abgestimmt. Diese kam zu folgender Einschätzung:

*Grundsätzlich spricht aus fachlicher Sicht nichts gegen den Tausch der Ausgleichsflächen. Eine größere zusammenhängende Fläche mit vielfältigen Strukturen kann einen höheren naturschutzfachlichen Wert erreichen als drei Streifen mit Obstgehölzen und wirkt insgesamt multifunktionaler. Insbesondere erfüllen Teile der neu anzulegenden Strukturen ihre Funktion größtenteils schneller als neu gepflanzte Obstgehölze.*

*Wichtig ist, dass die neue Fläche ebenso ihre Funktion als CEF-Maßnahme für den Steinkauz erfüllt. Sofern die Vegetation wie beschrieben auch aus größeren kurzrasigen Abschnitten besteht und die Obstgehölze nicht zu dicht gepflanzt werden, ist dies meiner Einschätzung nach gegeben.*

#### Maßnahme E1

Mit der Aufstellung des B-Plans "Betriebshof / Gärtnerei Europa-Park" wurde nordwestlich der Gärtnerei außerhalb des Geltungsbereichs ein Versickerungsbecken geplant. Aufgrund des hochstehenden Grundwassers wurde das Becken höher gelegt und durch einen vorab nicht vorgesehenen 2 - 3 m hohen Erdwall eingefasst. Für das Becken waren bisher bereits Maßnahmen festgesetzt. Um die faunistische und optische Barrierewirkung des Erdwalls zu minimieren, werden zielführende und artgerechte Maßnahmen festgelegt, die den im Gebiet vorher vorkommenden Arten zugutekommen sollen.

Der Zeichnerische Teil bleibt von diesen Änderungen unberührt.

#### Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden auf der Grundlage des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Berichts zur Änderung der Ausgleichsmaßnahmen E2 und E1 geändert bzw. ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

## 6 Umweltbericht / Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zur 1. Änd. des B-Plans wurde ein Umweltbericht durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büro EPE, A. Toth, erstellt.

Der Umweltbericht kommt dabei für die Maßnahme E2 zu folgendem Ergebnis:

*Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht einem Wechsel bzw. Tausch der Maßnahmen, d. h. einer Realisierung der alternativen Maßnahme, nichts entgegen. Der Überschuss an Ökopunkten kann dem baurechtlichen Ökokonto gutgeschrieben werden.*

Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt dabei für die Maßnahme E1 zu folgendem Ergebnis:

*Durch die geplanten Maßnahmen wird die faunistische Barrierewirkung durch die gezielten Strukturanreicherungen gemindert. Zusätzlich wird die optisch, wallartige Wirkung durch die Begrünung und Bepflanzung abgeschwächt.*

(Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht zur Änderung der Ausgleichsmaßnahme E2 und in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung zur Ausgleichsmaßnahme E1, die der Bebauungsplanänderung beigelegt sind, wird verwiesen.)

## 7 Ver- und Entsorgung

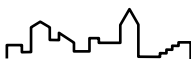
### Entwässerungskonzept

Die Ver- und Entsorgung hat keine Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept.

Freiburg, den 20.01.2025 LIF-bi

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

📎 116Beg01.docx

.....  
Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

