

Bebauungsplan "Innerer Ring Ost II" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB sowie der betroffenen Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 21 RO, Landesplanung	25.11.2025	Die raumordnerische Stellungnahme erfolgt im parallelem Flächennutzungsplanverfahren.	Nach telefonischer Rücksprache hat das Regierungspräsidium, Ref. 21 Raumordnung, keine raumordnerische Bedenken. Die Frist der Veröffentlichung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes endet am 16. Januar 2026.
Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 für Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18.11.2025	<p><u>Bodenkunde</u> Die Bodenfunktionsbewertung sollte vorrangig auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	Wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 1 Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 für Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18.11.2025	<p>Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant. Auf die Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 1 Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 für Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18.11.2025	<p><u>Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Von rohstoffgeologischer Seite wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am Rande nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden liegt (Vorkommen L 7712-17, Bearbeitungsstand 2011).</p> <p>Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBod-SchAG im baurechtlichen Verfahren“).</p> <p>Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p> <p>Landesbergdirektion Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	
2 Verband Region Südlicher Oberrhein	05.11.2025	<p>Der Bebauungsplan „Innerer Ring Ost II“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,4 ha und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.</p> <p>Es sollen hauptsächlich Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park errichtet werden.</p>	

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 2 Verband Region Südlicher Oberrhein	05.11.2025	Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erfolgt die 6. FNP-Änderung im Parallelverfahren.	
		Da in Rust, insbesondere für Europa-Park-Mitarbeiter, eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.	
		Unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass eine ortsbildverträgliche dichte Bebauung primär für Ein-Personen-Wohnungen vorgesehen ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die Gemeinde Rust hat Zugang zum Online-Portal Raum+ der von uns beauftragten Siedlungsflächenpotenzialermittlung (https://raum-plus.online/de/rvso/plattform). Um die dort ermittelten Daten aktuell zu halten, sollten die Flächen entsprechend angepasst werden.	
		Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind jedoch erst dann zu löschen, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Vorbehaltlich der Lösung des regionalplanerischen Flächenbedarfs im Rahmen der 6. FNP-Änderung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Das RP Freiburg, Ref. Raumordnung hat keine raumordnerischen Bedenken geäußert.
3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	16.10.2025	Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.	

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	16.10.2025	<p>Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durch-zuführen.</p> <p>Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Verbands Region Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p> <p>Die zu überplanende Fläche ist in der derzeit laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Wohnbaufläche dargestellt (Fläche RU 2). Nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung mehr.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht: <u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> Ziffer 1.1: Ferienwohnungen sind in § 13 a BauNVO geregelt. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Ziffer 2.1: Für die Bebauung des Gebiets existieren bereits konkrete Pläne, nach denen Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vorgesehen sind (s. Begründung). Zur Einforderung dieser verdichteten Planung, auf diese u.a. auch die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO abzielt, könnte die Zahl der Vollgeschosse als Mindestzahl festgesetzt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Ziffer 5.5.1: Dort wird beschrieben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine über die Orientierungswerte des § 17 BauNVO hinaus geplante bauliche Verdichtung erfolgen soll. Unter der Überschrift „Geschossflächenzahl“ wird § 16 Abs. 6 BauNVO zitiert, welcher bestimmte Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht. Diese Vorschrift muss u.E. nicht bemüht werden. Denn bei den Werten des § 17 BauNVO handelt es sich nicht mehr um Höchst- sondern Orientierungswerte für Obergrenzen. Diese Formulierung ermöglicht die Berücksichtigung der städtebaulichen Belange bei der Festsetzung der GRZ und GFZ.</p>	<p>s. Stellungnahmen RP Freiburg und VRSO</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schreibfehler wird korrigiert.</p> <p>Da eine konkrete Planung vorliegt, die auch so umgesetzt werden soll, wird eine Änderung der Festsetzung nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	16.10.2025	<p>Aus städtebaulicher Sicht könnten sich Spielräume, die die Anwendung von Orientierungswerten eröffnen sollen, ggf. daraus ergeben, dass mit der Festlegung der Obergrenzen in § 17 BauNVO die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen nicht generell erfasst werden können. Die Zusammenhänge können sich ggf. auch aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben. Je weiter sich die im Bauleitplan vorgesehenen Bestimmungen von den Obergrenzen entfernen, umso gewichtiger müssen die für die Abweichung sprechenden Gesichtspunkte sein. Es bedarf hierfür auch entsprechender Darlegungen. (Rd-Nr. 12 Kommentar Ernst/Zinkahn zu § 17 BauNVO).</p> <p>U.E. sind die in der Begründung aufgeführten Aspekte und städtebaulichen Erwägungen ausreichend, um die erforderliche Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ und der GFZ darzulegen.</p> <p>Auch wird von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, in dem die zulässige Grundfläche von einem Teil der Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 0,03 überschritten werden darf. Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO, wie vorgesehen, Abweichungen „nach oben“ beinhalten, d.h. es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Zu den Maßnahmen gehören insbesondere weitere Festsetzungen im Bebauungsplan. (Rd-Nr. 21 Kommentar Ernst/ Zinkahn zu § 19 BauNVO). Auch dieser Aspekt wurde u.E. in der Begründung ausreichend dargelegt und in Ziffer 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
- Amt für Vermessung und Flurneuordnung		<p><u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Vermessung und Flurneuordnung - Amt für Landwirt- schaft	16.10.2025	<u>untere Flurbereinigungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	21.11.2025	<u>Flächeninanspruchnahme</u> Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 0,4303 ha welche sich vollständig im Außenbereich befindet. Die überplante Fläche an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche beträgt ca. 0,4032 ha welche als Ackerland genutzt werden. Laut Digitaler Flurbilanz 2022/23 handelt es sich bei der Änderungsfläche des o.g. Bebauungsplans auf Flurstück-Nr. 4596 (Gemarkung Rust/ 4905) um keine Fläche der Vorrangs-/ bzw. Vorbehaltsflur. Das Flst. Nr. 4596 wird laut 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Veröffentlichung vom 07.11.2025 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei den direkt angrenzenden Ackerflächen handelt es sich jedoch laut digitaler Flurbilanz 2022/23 um Flächen der Vorrangflur. Diese Wertigkeit muss auch für Flst. Nr. 4596 analog angenommen werden. So bedeutet der Bebauungsplan und die Bebauung des Flurstückes letztendlich ein weiterer, wenn auch schon absehbarer, Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Mit der Überplanung werden nach Aussage der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) landwirtschaftliche Flächen der Stufe Vorrangflur in Anspruch genommen. Der Innere Ring ist in diesem Bereich nur an der westlichen Seite bebaut. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erscheint es naheliegend, auch an der Ostseite eine Baufläche auszuweisen, um eine einseitige Erschließung zu vermeiden. Des Weiteren ist hier beabsichtigt, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeiter des Europa-Parks zu schaffen. In der Abwägung sind daher die Planungsziele höher zu gewichten als die Belange der Landwirtschaft.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft	21.11.2025	<p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere auf Gemarkung Rust als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Die Standorte der Rheinebene mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Jeder Flächenverlust schwächt die betroffenen Betriebe.</p> <p><u>Zerschneidung und Erschließung</u> Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den Flurstücksgrenzen, das Flurstück bildet keine Flächeneinheit mit über 1 ha, sodass die wirtschaftlichen Flächenstrukturen nicht weiter beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Das Planungsgebiet wird auf allen vier Seiten von einer Straße begrenzt, an die östlich und südlich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Diese landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit teilweise als Ackerfläche (südlich) oder Grünlandfläche (östlich) genutzt werden.</p> <p>Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, ...) zu rechnen. Diese haben Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die von unbeteiligten Dritten genutzt werden. Um die Auswirkungen zu verringern und den Schutz von Anwohnern und Umstehenden zu gewährleisten, ist es notwendig, einen Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.</p> <p>Zum Schutz vor Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen (südlich) ein Abstand von 10 m einzuhalten. Durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist der Immissionsschutz bereits gegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft	21.11.2025	<p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u> Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen liegen vor. Diese reichen jedoch nicht aus die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/ Biotope auszugleichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen liegen bisher nicht vor, bzw. sollen über zu erwerbende Ökoprojekte vollumfänglich kompensiert werden.</p> <p>Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.</p> <p>Die hochwertigen Standorte im Rheintal und seinen Nebentälern mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.</p> <p>Die sinnvolle Lenkung der Kompensation auf ertragsschwache Flächen oder naturschutzrelevante Flächen die tatsächlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region.</p>	<p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust (Nr. 20, Stellfalle / Wiesenwässerung)</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft	21.11.2025	<p>Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz-, Natura 2000- und Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans zu lenken. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik <p>Untermauert wird die Bedeutung der Digitalen Flurbilanz Vorrangflur und Vorbehaltsflur I durch § 15, Abs. 3 BNatSchG. Demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) bedeutet weiterhin, dass eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen ist.</p>	

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft	21.11.2025	<p>Dabei sind agrarstrukturelle Belange, wie ausreichende Schlaggröße oder zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten einzubeziehen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt für Waldwirtschaft	16.10.2025	Der Wald ist weder direkt, noch indirekt betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Straßenbauamt	16.10.2025	Die Belange des klassifizierten Straßennetzes sind von dem Vorhaben nicht berührt. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt f. Gewerbeaufsicht, Immissionschutz u. Abfallrecht	16.10.2025	<p>In der gutachtlichen Stellungnahme AZ 6551 des Büros der Bauingenieure – Bauphysik GmbH vom 8. August 2025 wurden die Geräuschbelastungen der geplanten Baufläche durch den Straßenverkehr sowie den Betriebslärmwirkungen ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 3.5 „Schallschutzmaßnahmen“ aufgeführte Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109-1) beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen werden unsererseits bevorzugt und sollten, wenn irgendwie möglich auch angewendet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine vorgesehen. Somit ist mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärmreduzierung, sowie die erforderliche Be- und Entlüftung für die schutzbedürftigen Räume sicherzustellen.</p>	<p>Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen findet im Bauantrag Berücksichtigung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt f. Umweltschutz	21.11.2025	<u>Artenschutz</u> In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros EPE vom 28.08.2025 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Es konnten lediglich einige Vogelarten im erweiterten Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Die in Kapitel 5.3 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Eingriff in Natur und Landschaft</u> Die im Umweltbericht des Planungsbüros PLU vom Oktober 2025 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 52.692 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich ist bis zur Offenlage noch darzustellen.	Der Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust (Nr. 20, Stellfalle / Wiesenwässerung).
		<u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u> Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.	Eine Dachbegrünung ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Hinsichtlich der Fassadenbegrünung wird noch eine Empfehlung aufgenommen. Hierzu ist in den örtlichen Bauvorschriften bereits eine Festsetzung enthalten.
		<u>Ergebnis</u> Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind noch zu benennen.	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	21.11.2025	<p>Zu dem mit Schreiben vom 16. Oktober 2025 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p><u>I. Oberflächengewässer</u></p> <p>Sachstand</p> <p>Laut Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Planungsgebiet in einem hochwassergefährdeten Gebiet (Geschützter Bereich bei HQ100 bzw. HQextrem). HQextrem-Überflutungsflächen sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.</p> <p>Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), oder Verklausungen an Engstellen wie etwa an Brücken Durchlässen oder Versagen durch Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung</p> <p>Die derzeitige in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) ausgewiesene Höhe eines Extremem Hochwassers HQextrem (Richtwert) = 164,7 m (üNN) ist für die bauliche Vorsorge zu berücksichtigen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,</p> <p>1. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;</p>	<p>Das Gebiet ist als solches im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet.</p> <p>Der Richtwert wird noch in der Festsetzung zum HQ_{extrem} ergänzt.</p> <p>Wird noch als Hinweis in die Bauvorschriften übernommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	21.11.2025	<p>2. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;</p> <p>3. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwasser-sicher nachgerüstet werden;</p> <p>4. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.</p> <p>Hinweise Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.</p> <p><u>II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u> Sachstand Wie den Ausführungen des Ing. Büro Keller in der Begründung zu entnehmen ist, soll das anfallende Oberflächenwasser über eine bereits bestehende Versickerungsanlage auf Flst.-Nr. 4094/5 entsorgt werden. Weiter ist zu entnehmen, dass diese Mulde ausreichend dimensioniert sei.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Ring“ grenzt unmittelbar an das Gebiet „Ellenweg IV“. Mit Verweis auf die jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren zur Erschließung des Baugebietes „Ellenweg IV“ - Entscheidung vom 12.10.2018 und 23.05.2022 – ist uns eine Zuordnung zu den damals beantragten Versickerungsanlagen auf den Flst. Nrn. 4570, 4550/1, 4552, 4556 und 4557 und der seitens des Ing. Büro Keller aufgeführten Flst. Nr. 4094/5 nicht möglich. Wir bitten bei einer erneuten Vorlage um Mitteilung, um welche Mulde es sich konkret handelt und ob sich durch den beabsichtigten Gebietsanschluss (Geltungsbereich „Innerer Ring Ost II“) relevante Änderungen bzgl. der damaligen Bemessungskenngrößen ergeben. In diesem Zusammenhang wird auf das DWA Regelwerk A 138-1 sowie auf die entsprechende wasserrechtliche Entscheidung (Erschließung „Ellenweg IV“) verwiesen.</p>	<p>Das Ingenieurbüro Keller hat hierzu wie folgt Stellung genommen: Es ist sichergestellt, dass es durch die Baumaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches "Innerer Ring Ost II" keine Auswirkungen auf die genannten Bebauungspläne "Innerer Ring" und "Ellenweg IV" und die dortigen wasserrechtlichen Entscheidungen geben wird. Die dort bestehenden Versickerungsanlagen sind baulich nicht mit dem Planungs-bereich verbunden und es ist auch kein Anschluss geplant. An der Versickerungsanlage auf Flst.-Nr. 4570 ist aktuell das Baugebiet Ellenweg IV angeschlossen. Auf dem Flst.-Nr. 4556 ist die neue Sporthalle angeschlossen. Diese Versickerungsmulden befinden sich in nördlicher Richtung rd. 350 m bzw. rd. 500 m von der Versickerungsmulde auf Flst.-Nr. 4094/5 entfernt.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	21.11.2025	<p>Grundsätzlich kann der beabsichtigten Art und Weise der Oberflächenentwässerung über eine regelkonforme Versickerungsanlage zugestimmt werden.</p> <p>III. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</p> <p>Allgemeiner Hinweis:</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.</p> <p>Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.</p>	<p>Die bestehende Versickerungsmulde auf Flst.-Nr. 4094/5 wurde damals mit einer angeschlossenen Fläche von 36.897 m² bei einer Versickerungsfläche von i.M. 3.350 m² beantragt und genehmigt.</p> <p>Durch den Anschluss der zusätzlichen Flächen ergibt sich eine neue angeschlossene Flächen von 39.422 m² bei einer bestehenden Versickerungsfläche von i.M. 4.302 m².</p> <p>Der Einstau bei einem Regenereignis TN=5a bleibt damit unverändert bei 0,29 m.</p> <p>Der Nachweis wurde mittels DWA-A 183-1 geführt.</p> <p>Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt, ein Lageplan der Versickerungsmulde als Anhang beigelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	21.11.2025	<p>I. Grundwasser</p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) • Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs • Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten • Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung) • Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten • Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers <p>II. Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend</p>	Das Schutzgut Grundwasser wurde im Umweltbericht entsprechend betrachtet.
- Gesundheitsamt	16.10.2025	Im Rahmen des Gutachtens wurden in einigen Fällen die Grenzwerte für Lärm überschritten. Die Umsetzung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen ist vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	16.10.2025	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:</p>	Wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfall- wirtschaft	16.10.2025	<p>Abfallwirtschaft Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>	
4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen d. Bundeswehr	20.10.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
5 Polizeipräsidium Offenburg	20.10.2025	Seitens des Polizeipräsidiums Offenburg ergeben sich zu dem Vorhaben keine Einwände. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sollte darauf geachtet werden, dass die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt ausreichend Sichtbeziehung für Ausfahrende auf den Individualverkehr der Erich-Spöth-Straße ermöglicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
6 IHK Südlicher Oberrhein	23.10.2025	Die Planung, mit der in Rust bedarfsorientiert weitere Wohnmöglichkeiten für Mitarbeitende des Europa-Parkes geschaffen werden sollen, wird in Gesamtschau begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		Keine Stellungnahme.	

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
8 Deutsche Telekom Technik GmbH	17.10.2025	<p>Innerhalb Ihrer Baugrenze werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>An der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 4596 befinden sich bereits 3 Kabelkanalrohre der Telekom, die gegebenenfalls für den Anschluss der geplanten Gebäude verwendet werden können. Falls gewünscht, kann eine Beauftragung der Hausanschlüsse über den Bauherrens-service der Telekom durchgeführt werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
9 Vodafone BW GmbH	11.11.2025	<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
10 Netze BW GmbH, Rheinhausen	06.11.2025	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen.</p> <p>Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</p> <p>Bitte weisen Sie den/die zuständige(n) Planer/in darauf hin, den benötigten Leistungsbedarf möglichst frühzeitig über unsere Website www.netze-bw.de anzumelden.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
11 badenovaNETZE GmbH, Freiburg	28.10.2025	Keine Einwendung Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens. Keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage.	Wird zur Kenntnis genommen.
12 Transnet BW Stuttgart	16.10.2025	Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Ring Ost II“ in Rust betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
13 Abwasserzweckverband Südl. Ortenau	11.11.2025	Seitens des Abwasserzweckverband Südliche Ortenau bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
14 Landesnaturschutzverband, Stuttgart		Keine Stellungnahme	
15 Gemeindeverwaltung Rheinhausen		Keine Stellungnahme	
16 Gemeindeverwaltung Ringsheim		Keine Stellungnahme	
17 Gemeindeverwaltung Kappel-Grafenhausen		Keine Stellungnahme	

<i>Private</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
----------------	----------------	-------------------	---

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen

Zusammengestellt: Freiburg, den 27.10.2025 LIF-hoe
20.12.2025
07.01.2026 LIF-bi

(116TÖB02_Innerer Ring Ost II.docx)

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