Fertigung:.....

Anlage: .....

Blatt: .....

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan "SO Austraße/Rheinweg" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften**
- **zum Bebauungsplan "SO Austraße/Rheinweg"**

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung ***VORABZUG***

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Austraße/Rheinweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem Grundstück der ehemaligen Fischzucht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels mit Gastronomie, Tiefgarage und Parkplatz als Erweiterung des bestehenden "Hotels am Park" geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung im Ortszentrum und damit eine sinnvolle Ergänzung des Hotelangebotes ermöglicht, was zur Stärkung des touristischen Angebots beiträgt.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Ortszentrum nördlich des Rheinwegs sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

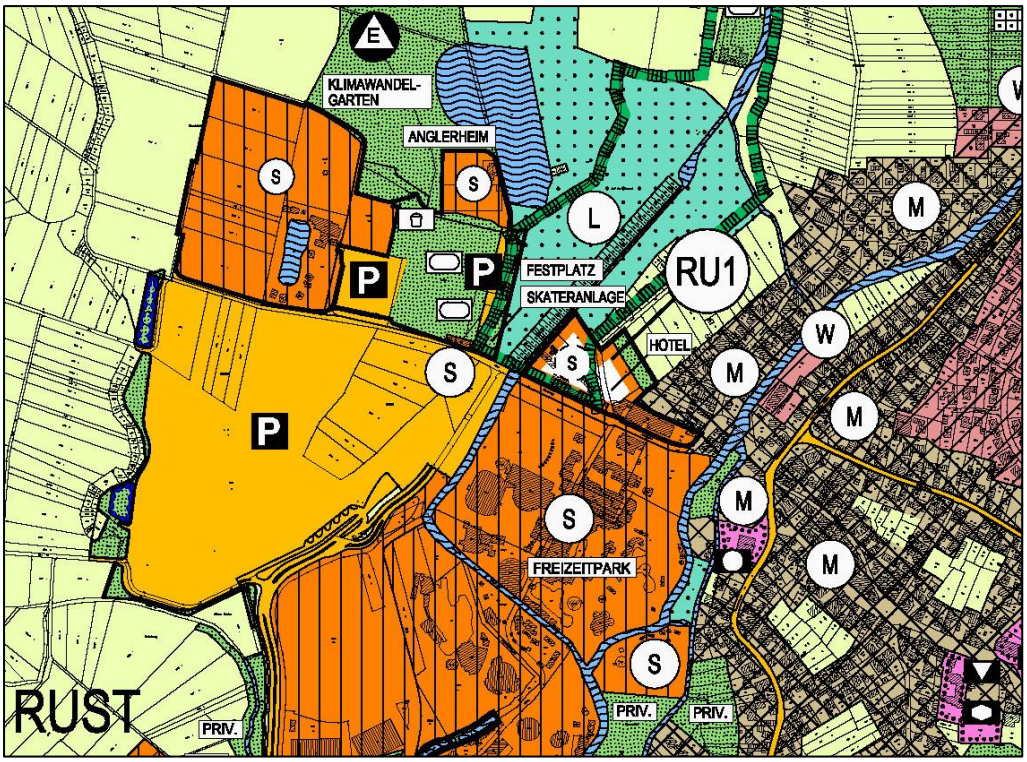
2.1 Regionalplan südlicher Oberrhein

Die Gemeinde Rust besitzt entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion (vgl. Plansatz 2.4.3 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein) auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus. Der Sicherung und Entwicklung der überregional bedeutsamen Freizeit- und Tourismusfunktionen im Umfeld […….] und am Standort Rust/Ringsheim soll bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Es liegt keine direkte Betroffenheit von regionalplanerischen Vorranggebieten vor. An das Vorhaben grenzt im Westen direkt der Regionale Grünzug an, mit einer Beeinträchtigung ist durch das Vorhaben nicht zu rechnen.

2.2 Flächennutzungsplan

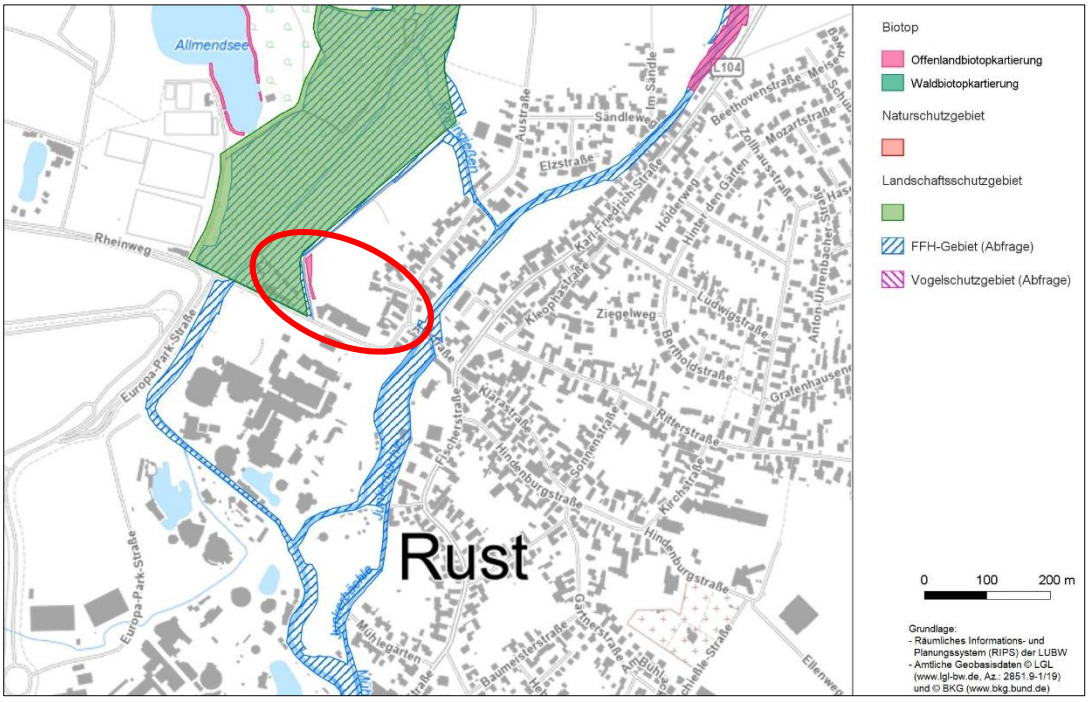
Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim wird im Parallelverfahren (7. Änd.) geändert. I. R. d. 7. Änderung wird die Fläche entsprechend dem B-Plan von einer Mischbaufläche und Grünfläche in eine geplante Sonderbaufläche "Hotel" und Grünfläche umgewandelt.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, Juli 2026)

2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von der Planung direkt betroffen, wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist.



(Quelle: LUBW Abfrage, Juli 2026

Das Vorhaben liegt im **FFH-Gebiet "Taubergießen, Elz und Ettenbach"** (Nr. 7712341) und im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Rheinwald "Taubergießen"** (Nr. 3.17.003), (s. Ausführungen unter Ziff. 8.1 der Begründung).

Des Weiteren ist nach Aussage der LUBW das **gesetzlich geschützte Biotop "Feldhecke am Forellenhof westlich Rust"** (Nr. 177123171247) direkt von der Planung betroffen, (s. Ausführungen unter Ziffer 3.2 im Umweltbericht)

Nähere Ausführungen zu den Schutzgebieten können dem Kapitel Umweltprüfung entnommen werden.

3 Verfahren

Der in einem zweistufigen Verfahren durchgeführte Bebauungsplan wird als qualifizierter B-Plan aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im FFH-Gebiet "Taubergießen, Elz und Ettenbach (Nr. 77 1241) wurde im Vorfeld des B-Planverfahrens die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls zur überschlägigen Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, erforderlich. (s. Ziffer 8.1 der Begründung)

Des Weiteren hat sich im Vorfeld gezeigt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich wird. (s. Ziffer 8.2 der Begründung)

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst mit einer Fläche von ca. 1,76 ha die Flst.-Nrn. 421 und 227 sowie einen Teilbereich des Flst.-Nr. 373/1 nördlich des Rheinwegs und westlich der Blinden Elz. Von Norden grenzt der B-Plan an landwirtschaftliche Flächen bzw. bestehende Bebauung.

Der B-Plan "SO Austraße/Rheinweg" überlagert mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs des Flst.-Nr. 227 den rechtskräftigen B-Plan "Ausstraße".

Mit Inkrafttreten des B-Plans "SO Austraße/Rheinweg" wird dieser Bereich im rechtskräftigen B-Plan geändert.

5 Bedarfsbegründung Hotel und raumordnerische Anforderungen/Auswirkungen

Gem. § 15 (1) ROG prüft die zuständige Raumordnungsbehörde nach Maßgabe dieser Vorschrift in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 1 der Raumordnungsverordnung. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen „Hotelkomplex / sonstige große Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung“ gem. § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung.

In § 15 (4) ROG ist geregelt, dass der Vorhabenträger die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung bei der zuständigen Raumordnungsbehörde beantragen kann. Stellt der Vorhabenträger keinen Antrag, so zeigt er dies der zuständigen Raumordnungsbehörde vor Einleitung des Zulassungsverfahrens an.

Im Vorfeld des B-Planverfahrens wurde daher das Vorhaben "Hotel am Park 2.0" durch den Vorhabensträger beim RP Freiburg zur Prüfung der Erforderlichkeit einer Raumverträglichkeitsprüfung angezeigt.

Hierfür wurden neben einer Projektbeschreibung Aussagen zu regionalplanerischen Vorgaben, zu Natur- und Artenschutz sowie zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens getroffen.
Die Aussagen zu Natur- und Artenschutz werden im Weiteren im Rahmen des Umweltberichts detaillierter beleuchtet.

Um die raumordnerischen Auswirkungen näher zu untersuchen, wurden zum einen der Einzugsbereich und die Zielgruppe der Hotelbesucher untersucht sowie Aussagen zum Reisemotiv und zur Attraktionsbindung getroffen. Dabei wurden Angaben zum gesamten Areal "Hotel am Park" mit Bestand und Neubau herangezogen.

Auch die Auslastung des Hotels in den letzten Jahren spielt bei dieser Betrachtung eine wesentliche Rolle.
Die Daten zur Auslastung des Hotels am Park (Jahresvergleich 2024 zu 2025) zeigen in der Auswertung der Belegungsdaten eine signifikante und kontinuierliche Steigerung der Nachfrage über das gesamte Kalenderjahr hinweg.

Hier ist eine Steigerung der Gesamtauslastung zu verzeichnen: Im Gesamtjahresvergleich stieg die Zimmerauslastung von 82,96% im Jahr 2024 auf 91,40% im Jahr 2025. Dieser Netto-Zuwachs von knapp 8,5 Prozentpunkten innerhalb von 12 Monaten verdeutlicht den massiven und stetig zunehmenden Übernachtungsdruck, der primär durch den Europa-Park und den Wasserpark Rulantica generiert wird.

Auch zeigt sich eine Erweiterung der Relevanz in der Nebensaison. Besonders deutlich wird die direkte Kopplung an die erweiterten Betriebs- und Eventzeiten des Europa-Parks in den klassischen Wintermonaten. Die Zimmerauslastung im Januar stieg von 57,43% (2024) auf herausragende 70,23% (2025). Auch der März verzeichnete einen Sprung von 51,42% auf 67,20%. Dies belegt eine nachhaltige Ganzjahresnachfrage.

Ergänzend ist anzumerken, dass die kontinuierliche Erweiterung des Europa-Parks sowie die Inbetriebnahme der Wasserwelt Rulantica zu einer Veränderung der Gästeverweildauer führten. Die durchschnittliche Übernachtungsdauer im Hotel am Park stieg seit dem Jahr 2018 von 1,2 Nächten kontinuierlich auf 1,6 Nächte im Jahr 2025 an. Diese längere Verweildauer pro Buchung führt zu einer erhöhten Bindung der vorhandenen Zimmerkapazitäten und verstärkt die Auslastung des Betriebs.

Hinsichtlich der Auslastung lassen sich auch Bezüge zu den Öffnungszeiten des Europa-Parks ablesen.

Kontinuierliche Vollauslastung in den Hauptmonaten: In den Monaten Mai bis November (Hauptsaison sowie Eventphasen des Europa-Parks) liegt die Zimmerauslastung im Jahr 2025 durchgehend über 90%, mit absoluten Spitzenwerten im August (97,30%) und Oktober (98,18%).

Bettenauslastung im Familien- und Gruppensegment: Die Bettenbelegung korreliert in den absatzstarken Monaten fast linear mit den Zimmerkapazitäten (z. B. August 2025: 94,93% Bettenauslastung bei 97,30% Zimmerauslastung). Dies dokumentiert die für den Europa-Park-Tourismus typische Vollbelegung von Mehrbett- und Familienzimmern. Ein logistischer oder wirtschaftlicher Puffer existiert in diesen Zeiträumen nicht mehr.

Im Ergebnis zeigt sich, dass das "Hotel am Park" als direkter Kapazitätspartner für die nationalen und internationalen Besucherströme des Europa-Parks fungiert. Die Betriebsdaten dokumentieren darüber hinaus unmissverständlich, dass das bestehende Hotel am Park während der Kernbetriebszeiten des Europa-Parks seit zwei Jahren an seiner Kapazitätsgrenze operiert.

Eine Umfrage der Gäste im Mai 2026 zeigt deutlich das Reisemotiv sowie die Attraktionsbindung an den Europa-Park.
So reisen ca. 77,75% der Gäste wegen eines Besuchs des Europa-Parks und 25,92% von Rulantica an. Ein geringer Anteil von 1,4 % gab als Reisemotiv die Region Ortenaukreis und hier ca. 0,29 % das Naturschutzgebiet Taubergießen an.

Daraus ist ersichtlich, dass die überwältigende Mehrheit der Gäste des "Hotel am Park" ausschließlich wegen des Europa-Parks und der Wasserwelt Rulantica anreist. Lokale Ausflugsziele (wie der Ortenaukreis oder das Taubergießen) spielen als Buchungsmotiv fast keine Rolle und werden primär als Zusatzaktivität von den Parkbesuchern "mitgenommen" (Mehrfachnennung).

Die Besucherzahlen für den Europa-Park und Rulantica betrugen 2025 insgesamt nach Angaben des Europa-Parks ca. 7 Millionen (Europa-Park 6 Millionen, Rulantica 1 Million Besucher). 2019 lagen die Besucherzahlen nur für den Europa-Park (ohne Rulantica) nach Angaben der KI bei ca. 5,8 Millionen. Diese steigende Besucherzahl wirkt sich in der Folge auch auf die Auslastung des "Hotel am Park" aus.

Mit der Auswertung von Übernachtungszahlen der umliegenden Städte und Gemeinden im Vergleich der Jahre 2004, 2014 und 2024 konnte nachgewiesen werden, dass die Zunahme an Hotels bzw. Übernachtungen keine Auswirkungen auf die Übernachtungszahlen in diesen Bereichen hatte.

Betten	2004	2014	Diff. in %	2024	Diff. in %
Freiburg	7.086	8.285	+ 17	12.345	+ 49
Ettenheim	934	825	- 12	1.063	+ 29
Kappel-Grafenhausen	176	228	+ 30	370	+ 62
Ringsheim	240	284	+ 18	1.319	+ 364
Rust	2.868	6.080	+ 112	9.595	+ 58

Übernachtungen	2004	2014	Diff. in %	2024	Diff. in %
Freiburg	959.841	1.357.965	+ 42	2.173.134	+ 60
Ettenheim	35.038	46.348	+ 32	102.734	+ 122
Kappel-Grafenhausen	19.171	30.788	+ 61	53.649	+ 74
Ringsheim	27.178	30.822	+ 13	200.076	+ 549
Rust	419.719	920.610	+ 119	1.601.486	+ 74

Aktuelle Touristische Kenndaten im Zeitraum von 2004 - 2014 - 2024
(Grundlage Stat. Landesamt 2015 + 2026
Betriebe/Campingplätze mit mind. 10 Schlafgelegenheiten/Stellplätzen)

Es zeigt sich vielmehr in der Auswertung der statistischen Daten, dass bereits durch die Entwicklung des Europa-Parks und dessen zusätzlichen Hotels im Europa-Park und Rulantica keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Städte, Gemeinden bzw. die Stadt Freiburg erkennbar waren und damit in der Folge für die Zukunft wohl auch durch den Neu- und Erweiterungsbau des Hotels am Park keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Betrachtung der raumordnerischen Auswirkungen zählt des Weiteren auch das Verkehrsaufkommen.
In einem ersten Verkehrskonzept wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Hotelerweiterung am Park analysiert.

Ziel ist es, das durch die Erweiterung des Hotels generierte Verkehrsaufkommen (Gäste, Mitarbeiter, Lieferanten) zu quantifizieren und Maßnahmen festzulegen, um die Verkehrsspitze am Morgen und die Belastung der innerörtlichen Straßen (Austraße, Rheinweg) zu minimieren.
Die Strategie basiert auf einer aktiven Gästekommunikation und einer intelligenten Steuerung der An- und Abreisezeiten.

Auch die Trinkwasserversorgung spielt in Rust aufgrund der großen Anhäufung von Hotels eine große Rolle, so dass auch zu diesem Thema im Vorfeld Untersuchungen durchgeführt wurden.
Das Trinkwasser wird über Tanks im Gebäude gepuffert, die tagsüber bzw. nachts gefüllt werden, um so die Spitzenlast im täglichen Hotelbetrieb abfangen zu können. Die Löschwasserversorgung wird im Hinblick auf mögliche tageszeitabhängige Ergebnisse im Trinkwassernetz durch die Anlage eines Löschwasserbrunnens sichergestellt.

Die Höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg kam mit Schreiben vom 23.07.2026 zu der Einschätzung, „dass nicht zu erwarten ist, dass das Vorhaben zu raumbedeutsamen Konflikten mit den Erfordernissen der Raumordnung oder mit anderen raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen führen wird“.

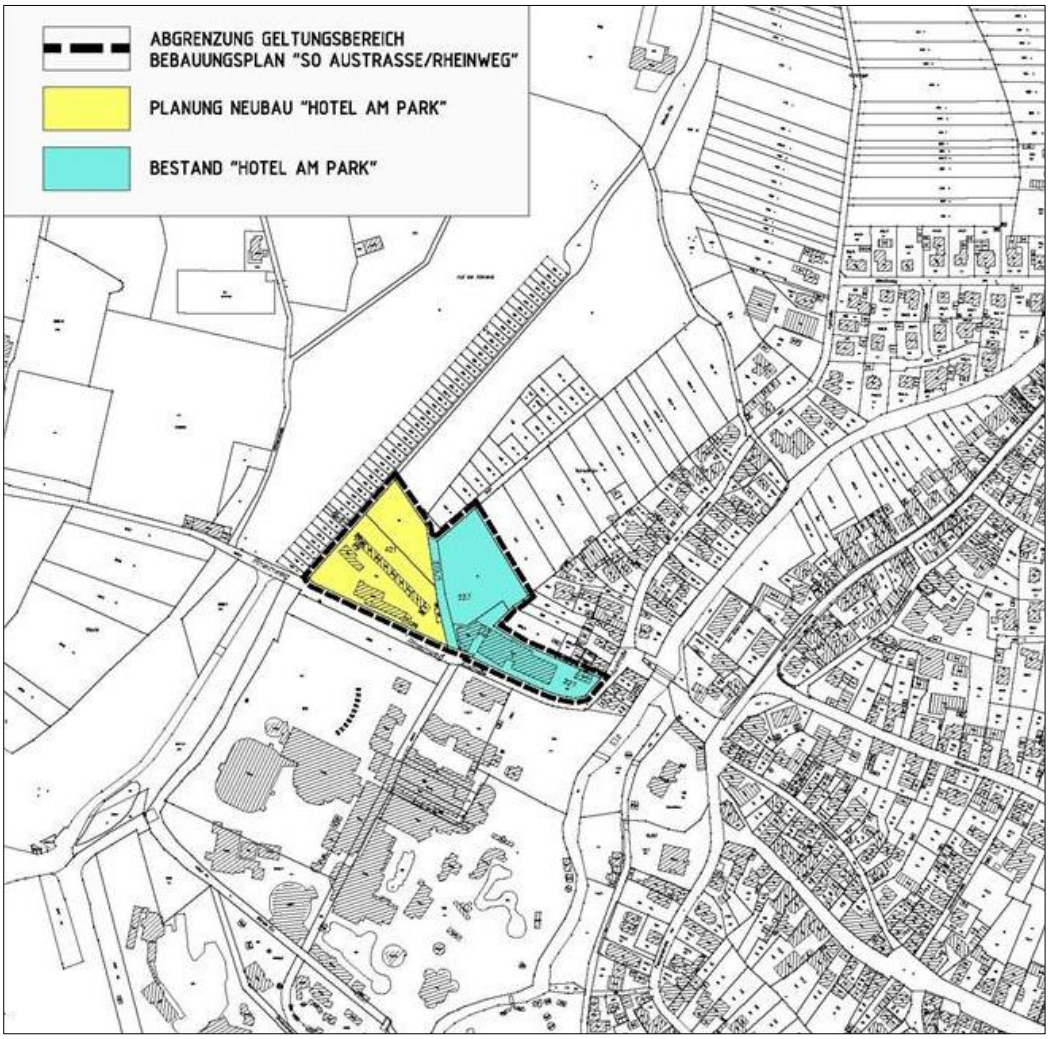
6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Vorhaben

Geplant ist der Bau eines Hotels mit ca. 195 Zimmern (430 Betten), einer Tiefgarage mit 126 Stellplätzen sowie eines Parkplatzes mit 71 Stellplätzen. Der neu überplante Bereich (siehe Plan, gelbe Fläche) umfasst ca. 0,84 ha.

Für das Vorhaben einschl. dem bestehenden Hotel (siehe Plan, blaue Fläche, ca. 0,92 ha) wird ein B-Plan erstellt (B-Plan "SO Austraße / Rheinweg"). Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Größe von ca. 1,76 ha.

Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll das Projekt in einem Bauabschnitt realisiert werden. Als Planungsziel für die FNP-Änderung und den B-Plan ist das 3./4. Quartal 2027 angedacht, der geplanter Baubeginn ist für 2028 vorgesehen.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, Juli 2026)

6.2 Standort

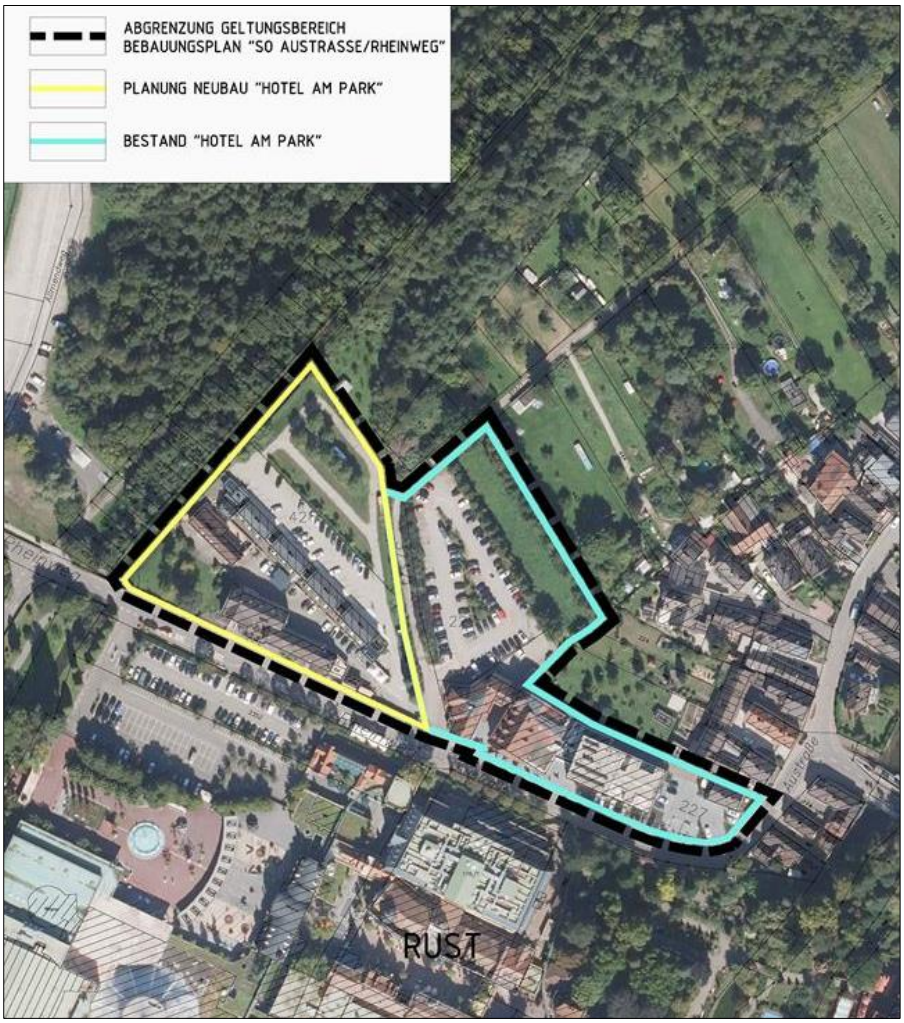
Der Standort lässt sich mit der geplanten Erweiterung des bereits bestehenden „Hotel am Park“ (bestehend aus Altbau von 1998 und Neubau von 2019 (Darstellung blau im Plan) begründen und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Hotel-Areals nördlich des Rheinwegs zwischen bestehendem Hotel und Blinder Elz dar.

Das Grundstück der ehemaligen Fischzucht Sigg wurde 2023 vom Vorhabenträger erworben.

Die Gemeinde Rust unterstützt das Vorhaben ausdrücklich und sieht mit einer Nachverdichtung dieser Fläche im Ortszentrum darin eine sinnvolle Ergänzung ihres Hotelangebotes in der Gemeinde, was wiederum zur Stärkung des touristischen Angebotes beiträgt.

6.3 Derzeitige Flächennutzung

Derzeit befinden sich auf der überplanten Fläche mehrere Gebäude, Parkierungsfläche und kleine Grünflächen (siehe Plan/Luftbild/Planung/Bestand). Die Gebäude sollen abgebrochen werden. Auf der bisherigen Parkierungsfläche werden künftig auch Parkierungsflächen entstehen.



(Quelle: geodata Luftbild, Darstellung Abgrenzungen Planungsbüro Fischer, Juli 2026)

6.4 Art, Lage und Größe des Vorhabens

Mit dem Vorhaben soll ein Hotelkomplex mit barrierefreiem Frühstücksraum, Innenhof und Tiefgarage entstehen.

Es sind 195 Zimmer vorgesehen, wobei mit dem Abbruch 37 Zimmer entfallen, so dass sich in der Folge zusätzlich 158 Zimmer ergeben. Insgesamt werden damit 430 Betten entstehen.

Mit der Tiefgarage werden 126 Stellplätze neu geschaffen. Auf dem nördlich gelegenen Überlaufparkplatz sollen 71 Stellplätze angelegt werden.

Das Gebäude ist in seiner Höhenentwicklung abgestuft und verfügt über max. 4 Vollgeschosse. Zur Blinden Elz hin sind max. 1-2 Vollgeschosse, entlang des Rheinwegs max. 3 Vollgeschosse vorgesehen.

Im Bereich der Zufahrt im Übergang zum bestehenden Hotel am Park erhält das Gebäude wieder eine Abstufung auf ein Vollgeschoss. Im rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung mit max. 4 Vollgeschossen geplant, die wiederum zur Blinden Elz hin bis auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse abgestuft wird. Somit wird ein in der Höhenentwicklung gut gegliederter Baukörper mit einem gelungenen Übergang zum Naturraum geschaffen.

Die Erschließung erfolgt fußläufig über den Rheinweg sowie mit dem Pkw über die vom Rheinweg abgehende Zufahrt / Wirtschaftsweg. Über diese Zufahrt erfolgen auch die Zufahrten zur Tiefgarage und zum Parkplatz sowie die Anlieferung für den Hotelbetrieb.

Parallel zur Zufahrt wurden im Bereich des bestehenden Parkplatzes noch 2 Busparkplätze sowie eine Wartezone für Kurzzeitparker, z. B. zum Be- und Entladen bei An- und Abreise geschaffen.

6.5 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" ausgewiesen. Zulässig sind innerhalb des Sondergebietes Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Zweckbestimmung dienende Tiefgaragen und Stellplätze.

6.6 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechten Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand im Übergang zum Naturraum Blinde Elz ergeben.

6.6.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Für die NZ 1 und 2 wird eine Bebauung mit maximal 1-4 Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Abstufung in der Höhenentwicklung durch die Abgrenzung einer unterschiedlichen Höhenfestsetzung im Baufenster im Zeichn. Teil festgesetzt ist.

Reine Garagengeschosse wie Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen und bleiben daher bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der verdichtenden Planung und wird mit 0,8 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze durch Flächen für Garagen/Tiefgaragen mit Zufahrten überschritten werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ durch die Ausweisung von Pkw- und Fahrradstellplätzen / Tiefgarage mit Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten.

Um die Freiflächen entsprechend von den Hotelgästen nutzen zu können, müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Tiefgarage überdeckelt und mit einer Substrathöhe von 0,60 m intensiv begrünt wird, so dass dieser Bereich wie Erdreich zu betrachten ist und ein Teil der Tiefgarage mit einem Aufbau von 0,60 m mit einem Abflussbeiwert von $\Psi = 0$ vorgesehen ist. Weiterhin sind aufgrund der hohen Anzahl an Zimmern und Mitarbeitern eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen nachzuweisen. Dies führt in der Summe zu einer erhöhten Versiegelung auf dem Grundstück und erfordert eine abweichende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die max. Geschossflächenzahl wurde entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO für Sonstige Sondergebiete festgesetzt und ermöglicht eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche.

6.6.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen gestaffelt festgesetzt. Die Abstufung in der max. Gebäudehöhe wird durch die Abgrenzung einer unterschiedlichen Höhenfestsetzung im Zeichn. Teil festgesetzt. Der obere Bezugspunkt wird dabei als absolut höchster Punkt der baulichen Anlage definiert. Dabei darf die max. Gebäudehöhe mit technischen Einrichtungen wie Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen sowie PV-Anlagen im technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden. Abluftanlagen sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der max. Gebäudehöhe wird für die NZ 1 und 2 differenziert festgesetzt. Bei der NZ 1 ist der untere Bezugspunkt (die OK der Tiefgarage Erdüberdeckung) im Zeichn. Teil mit 165,30 m üNN, in der NZ 2 ist der untere Bezugspunkt in Anlehnung an die Straßenhöhe der Austraße mit 162,50 m üNN im Zeichn. Teil festgesetzt.

Des Weiteren werden für die beiden Stellplatzanlagen Höhen in m üNN entsprechend der Planung bzw. dem Bestand festgesetzt.

6.7 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht dabei der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass in den NZ 1 und 2 Baukörper mit einer Länge von max. 125 m zulässig sind.

6.8 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Nördlich der NZ 1 sowie nordwestlich der NZ 2 sind im Bereich der geplanten bzw. bestehenden Stellplatzanlagen Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Des Weiteren sind nördlich angrenzend an die Austraße Flächen für Stellplätze gemäß dem Bestand ausgewiesen. Der Stellplatz nördlich der NZ 1 wird in seiner Höhenlage entsprechend angehoben um hier benötigtes Retentionsvolumen für den Bereich westlich der Zufahrt zu schaffen.

Stellplätze sind darüber hinaus nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit wird die Fläche zwischen Rheinweg und Baufenster von Stellplätzen freigehalten und kann als Freifläche mit entsprechender Aufenthaltsqualität angelegt werden.

6.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen können auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden.

6.10 Grünflächen

Entlang der Blinden Elz wird ein 5,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab OK Böschung, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche ist eine bauliche Nutzung unzulässig.

Nordwestlich der NZ 2 ist eine Teilfläche der Flst.Nr. 227 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme“ ausgewiesen. Die dort vorhandene Wiesenvegetation sowie der Baumbestand werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind dort weitere Anpflanzungen vorgesehen als Ausgleich für den Entfall der Feldhecke entlang der Zufahrt.
(siehe auch Aussagen in Ziffer 3.2 des Umweltberichtes)

6.11 Zufahrten

Von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt vom Rheinweg/Austraße) aus sind Zufahrten zu dem Baugrundstück nur im Bereich der festgesetzten Stellen zulässig.

Damit soll der Besucher- aber auch der Lieferverkehr entsprechend strukturiert und geleitet werden.

Im Bereich der Austraße sind Zufahrten zum nördlich angrenzenden Baugrundstück zulässig, da dies teilweise im Bestand so bereits genutzt wird.

Im Bereich des Rheinweges sind Zufahrten zum nördlich angrenzenden Baugrundstück nicht zulässig. Hier steht die Gestaltung des Bereiches zwischen Rheinweg und Baufenster im Vordergrund, der mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität angelegt werden soll.

6.12 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt fußläufig über den Rheinweg sowie mit dem Pkw über den vom Rheinweg abgehenden Zufahrts-/Wirtschaftsweg. Über diese Zufahrt erfolgen auch die Zufahrt zur Tiefgarage, den Pkw-Parkplätzen und Busstellplätzen sowie die Anlieferung für den Hotelbetrieb. Für die Anlieferung durch Lkws sowie für die beiden Bus-Stellplätze wurde im Vorfeld die Wendemöglichkeit im Bereich der Anlieferung durch Schleppkurven geprüft und nachgewiesen. Durch eine Anpassung der Radien der Ein- und Ausfahrt in den Rheinweg durch Markierungen soll der Verkehr aktiv in Richtung Westen über die Umfahrung des Großparkplatzes des Europa-Parks Richtung Autobahn gesteuert werden.

Des Weiteren versucht das Hotel am Park hier durch gezielte Information seine Gäste entsprechend zu lenken.

6.13 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Überplanung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, die neu überplante Fläche wird derzeit schon baulich genutzt.

7 Lärmschutz (Ing.büro Heine + Jud)

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Realisierung eines Hotelneubaus im Hinblick auf Verkehrslärm aber auch die Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung betrachtet hat.

Im B-Plan werden zum Lärmschutz keine Festsetzungen getroffen, da Schallschutz bei einem Bauvorhaben durch die zeitgemäße Art des Bauens gegeben ist und i.R.d. konkreten Bauantrages entsprechend zu prüfen und zu beachten ist.

Durch eine schalloptimierte Ausführung des Baukörpers, eine entsprechende Gestaltung des Außenbereichs sowie organisatorischen Maßnahmen bestehen im Ergebnis keine grundlegenden schalltechnischen Hindernisse für die Umsetzung des B-Planes.

Daher wird die vorliegende schalltechnische Untersuchung dem B-Plan nur informativ beigefügt.

8 Umweltprüfung

8.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 7 Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien. Eine UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Prüfung

Für den Bebauungsplan "SO Austraße/Rheinweg" wurde von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg, eine Vorprüfung des Einzelfalls, Stand 20.02.2026, durchgeführt, da das Vorhaben in der Anlage 1 aufgeführt ist. Die Vorprüfung wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Bei der Vorprüfung war insbesondere zu beachten, dass das Vorhaben im **FFH-Gebiet "Taubergießen, Elz und Ettenbach"** (Nr. 7712341) und im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Rheinwald "Taubergießen"** (Nr. 3.17.003) liegt.

In der Vorprüfung wurde erläutert, dass auf das **FFH-Gebiet** (Beschreibung siehe Kap. 8.2) die Auswirkungen durch das Vorhaben vermutlich unerheblich sind, da keine der im Datenerhebungsbogen genannten Lebensraumtypen und Arten beeinträchtigt werden. Zudem ist das Plangebiet anthropogen stark vorbelastet und beeinträchtigt.

Bei dem betroffenen **LSG** handelt es sich gemäß der Kurzbeschreibung im Steckbrief um letzte Reste der Rheinauenlandschaft mit gut erhaltener Weich- und Hartholzaue, durchflossen von Altrheinen und Gießen mit interessanten Wasserpflanzen- und Ufersaumgesellschaften und um ein Brutgebiet der Reiherente.
In der Vorprüfung wurde erläutert, dass davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet unerheblich sind, da keine der wertgebenden Merkmale und Ziele des LSG betroffen sind und eine starke anthropogene Vorbelastung vorliegt. Durch eine hochwertigere architektonische Gestaltung kann das Landschaft- bzw. Ortsbild aufgewertet werden.

Die Vorprüfung kam zu nachfolgendem 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 erforderlich ist.

(Auf die ausführliche Darstellung in der Vorprüfung, die diesem Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen).

8.2 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

Rechtliche Vorgaben

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 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Eine Natura 2000-Vorprüfung hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebiets möglicherweise durch das geplante Baugebiet "Trauerau West" beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Projekte und Pläne, die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind, hervorgerufen werden, sondern insbesondere auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Projekten oder Plänen entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete in ihren für die Erhaltungsziel maßgeblichen Bestandteile resultieren.

Prüfung

Da das Vorhaben im **FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“** (Nr. 7712341) liegt, wurde das Büro EPE-Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung beauftragt.

Bei dem FFH-Gebiet handelt es sich gemäß dem Steckbrief um eine Rheinauelandschaft mit naturnahen Wäldern, Wasserläufen, Altrheinarmen, Quelltöpfen und Gießen. Es handelt sich um ein Mosaik aus Feuchtwiesen, Magerrasen (6210:80%), Wiesen und Gebüschen. Im Hinterland erstrecken sich ausgedehnte Wiesengebiete entlang der Fließgewässer mit randlichen Wäldern.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen durch das Vorhaben vermutlich unerheblich sind, da keine der im Datenerhebungsbogen genannten Lebensraumtypen und Arten beeinträchtigt werden. Zudem ist das Plangebiet anthropogen stark vorbelastet und beeinträchtigt.

Nach Vorlage der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung im weiteren Verfahren, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird, wird das Ergebnis eingearbeitet.

8.3 Umweltbericht

Rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt und somit eine Umweltprüfung durchgeführt.

Prüfung

Für den Bebauungsplan "SO Austraße/Rheinweg" liegt ein Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, in der Fassung vom August 2026 vor. In dem Umweltbericht wurden die umweltrelevanten Belange dargestellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auswirkungen auf den Artenschutz

Das Büro EPE - Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg wurde mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt, in der geprüft wurde, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Die Aussagen des Zwischenberichts EPE wurden in den Umweltbericht der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt eingearbeitet.

Das Büro EPE führte für das Bauvorhaben im Jahr 2026 Untersuchungen für die Artengruppen Reptilien, Amphibien, Vögel, Fledermäuse und Tagfalter durch, die im Herbst 2026 abgeschlossen werden.
(Hinweis: endgültiges Ergebnis lieg bis zur Veröffentlichung vor).

Nachfolgend das Ergebnis des Zwischenberichts:

Reptilien

Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes (Flst 421) wurden mehrere Individuen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Da trächtige Weibchen sowie Jungtiere in diesen Bereichen nachgewiesen wurden ist eine Fortpflanzung der Art belegt.

Amphibien

Es konnten keine temporären Laichgewässer im Vorhabengebiet festgestellt werden. Im Bereich der Retentionsfläche wurde eine wassergefüllte Fahrspur gefunden. Hier wurden jedoch keine Amphibien nachgewiesen. Die im Grenzbereich verlaufende Elz ist als Laichhabitat aufgrund ihrer vorgefundenen Eigenschaften ungeeignet. Amphibien wurden nicht nachgewiesen.

Vögel

Unter anderem konnten gebäudebrütende Arten wie Bachstelze, Hausrotschwanz und Straßentaube an den abzureißenden Gebäuden festgestellt werden. Die Gehölze innerhalb der Fläche wurden nicht als Brutstätten genutzt. Im Umfeld (Wald, Siedlungen, Gärten) brüten Arten der verschiedensten Brutgilden.

Fledermäuse

Bei den bisherigen Erfassungen konnten eine erhöhte Aktivität der Mückenfledermaus festgestellt werden. Sie nutzt vor allem den Bereich der Blinden Elz zur Nahrungssuche. Da im Umfeld eines Gebäudes mit Quartiermöglichkeiten (Spalten am Dach) auch Sozialrufe der Art nachgewiesen wurden, ist es nicht auszuschließen, dass das Gebäude als Quartier genutzt wird. Hierfür werden weitere Untersuchungen notwendig. Weiterhin konnten unter anderem der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus bei der Nahrungssuche im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Tagfalter

Im Uferbereich der Elz konnten Eiablage– und Raupenfutterpflanzen (Stumpfblättiger Ampfer) des Großen Feuerfalters (streng geschützt) nachgewiesen werden. Ein Nachweis der Art erfolgte bisher nicht.

Zur Veröffentlichung werden nach Fertigstellung des Artenschutzbeitrags erforderliche Artenschutzrechtliche Maßnahmen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

I.R. d. Umweltberichts wurde eine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

Schutzgut Menschen

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Pflanzen

*Die Auswirkungen sind erheblich; es besteht Ausgleichsbedarf. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch das Vorhaben verursacht werden, ist durch weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das Defizit in Höhe von **4.992 Ökopunkten** muss durch externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes oder durch Maßnahmen aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust kompensiert werden.*

Schutzgut Tiere

Bei Ausführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Einhaltung der ausgewiesenen Bauflächen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen sind erheblich; es besteht Ausgleichsbedarf. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch das Vorhaben verursacht werden, ist durch weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das Defizit in Höhe von ***8.162 Ökopunkten*** *muss durch externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes oder durch Maßnahmen aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust kompensiert werden.*

Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Klima/Luft

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen sind unerheblich; es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von

	13.154 ÖP (Schutzgut Pflanzen und Boden)
abzüglich	- 7.000 ÖP (Kompensation durch Dachbegrünung)
gesamt	**6.154 ÖP**

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Eingriffe mit den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen und einer zusätzlichen Maßnahme aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust, die bis zur Veröffentlichung noch festgelegt wird, vollumfänglich kompensiert werden.

(Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen, der diesem Bebauungsplan beigefügt ist.)

9 Ver- und Entsorgung (Ing.-Büro Keller)

9.1 Allgemein

Das bestehende Hotel am Park sowie der bestehende Parkplatz auf Flst.-Nr. 227 sind von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen und werden beim Entwässerungskonzept nicht weiter berücksichtigt.

9.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende Wasserleitung im Rheinweg. Das Trinkwasser wird über Tanks im Gebäude gepuffert, die tagsüber bzw. nachts gefüllt werden, um so die Spitzenlast abfangen zu können.

9.3 Schmutzwasser

Im Rheinweg befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 400, der 2025 neu verlegt wurde.
Dieser ist ausreichend groß dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

9.4 Regenwasser

9.4.1 Nutzungszone 1

Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser im Zuge einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung dezentral zu versickern. Hierfür soll unterhalb der geplanten Stellplätze nördl. des geplanten Hotelneubaus eine Rigolenversickerung errichtet werden. Im Zuge der Planung wird sichergestellt, dass ein Meter Flurabstand zum MHW eingehalten wird.

<u>Parkflächen</u>

Die geplanten Stellplatzflächen werden mit Sickerpflaster ausgeführt. Die Fahrgassen werden asphaltiert.

Das im Bereich der Parkplatzfläche anfallende Oberflächenwasser soll über die Querneigung in eine offene Versickerungsmulde eingeleitet werden die sich in der Mitte der geplanten Stellplätze befindet.

Gem. der nachstehenden Flächenermittlung ergibt sich die daran angeschlossene undurchlässige Fläche AU zu 1.175 m². Gem. der Berechnung nach DWA-A 138-1 und unter Zugrundelegung eines kf-Wertes von 5x10-5 wird eine Versickerungsfläche von i. M. 100 m² benötigt. Die Mulde ist mit einer Tiefe von 50 cm auszubilden. Der Einstau bei einem Bemessungsregen r5,5 ergibt sich zu 30 cm.

Die Berechnungen im Detail sind der Machbarkeitsstudie / Entwässerung, die dem B-Plan beigefügt wird, zu entnehmen.

Die Rigolen werden auf die Direkteinleitmenge aus den Dach- und Freiflächen der Hotelanlage zusätzlich der Sickerrate der Versickerungsmulde dimensioniert und müssen ausreichend Volumen für den 30 jährigen Überflutungsnachweis bieten.

Versickerungsmulde

Nach den Vorgaben der DIN 1986-100 ist ein 30-jährlicher Überflutungsschutz sicherzustellen.

Im Bereich der Versickerungsmulde kann das zur Verfügung stehende Speichervolumen inkl. Freibord in der Mulde in Ansatz gebracht werden. Die geplanten Versickerungsmulden sind ausreichend tief, um auch bei Auftreten eines selteneren Regenereignisses als TN = 5 a (Bemessungsereignis) den Regenabfluss schadlos zwischenzuspeichern.

In der nachstehenden Berechnung ist der Einstau für die Versickerungsmulden bei einem Regenereignis TN=30 a dargestellt. Der Einstau ergibt sich zu 48 cm.

Die Rigolenboxen werden unter dem geplanten Parkplatz nördlich des Hotelneubaus geschaffen.

9.4.2 Nutzungszone 2

Für die bestehenden Parkflächen nördlich des bestehenden Hotel am Park wurden i. R. d. Bauantrages (Nov. 2017) nachgewiesen, dass für das anfallende Oberflächenwasser auf dem nördlichen Teil des Flst.-Nr. 227 ein entsprechendes Retentionsvolumen geschaffen wird.

Die Fläche wurde im Zeichn. Teil entsprechend als Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

9.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Hinblick auf mögliche tageszeitabhängige Engpässe im Trinkwassernetz durch Anlage eines Löschwasserbrunnens sichergestellt.
(In NZ 1, im Bereich des geplanten Parkplatzes)

9.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch eine 2. Trafostation sichergestellt. Auf dem Hotelgebäude sind PV-Anlagen vorgesehen.

10 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Da die Austraße, der Rheinweg sowie das bestehende Hotel am Park bereits Bestand sind, ist eine Auffüllung des Baugebietes nicht möglich.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	17.590 m² =	100,0 %
Verkehrsfläche	ca.	765 m² =	4,3 %
Private Grünfläche (Gewässerschutz/Ausgleichsmaßnahme/ Retentionsfläche)	ca.	2.709 m²=	15,4 %
Sonstiges Sondergebiet/ Nettobaufläche			
NZ 1	ca.	7.501 m² =	42,7 %
NZ 2	ca.	6.615 m² =	37,6 %

Freiburg, den 01.07.2026 LIF-bi
22.07.2026
29.07.2026
11.08.2026 FEU-hoe
14.09.2026

Rust, den .....

153Beg06_SO Austraße-Rheinweg.docx

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

....

Planer Dr. Klare, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 22.12.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Rust, ...

Dr. Klare, Bürgermeister