

## Gemeinde Rust, Bebauungsplan „Austraße“ 1. Änderung

(Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauG)

### Gemeinsame **Begründung** der planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

#### Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
3	Verfahrensart und Verfahrensschritte.....	4
3.1	Verfahrensart.....	4
3.2	Verfahrensschritte.....	7
4	Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage und Übergeordnete Planung.....	8
5	Technische Erschließung und Infrastruktur.....	8
6	Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Höhe baulicher Anlagen, Bauweise.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze.....	9
6.4	Örtliche Bauvorschriften.....	9
7	Umweltbelange.....	10
8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Rückhalterausgleich.....	10
9	Bodenordnung.....	11
10	Städtebauliche Daten.....	11

## 1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2012 hatte die Gemeinde Rust den Bebauungsplan „Austraße“ als einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Zielsetzung war damals vor allem, immer wiederkehrende Unstimmigkeiten hinsichtlich der hinteren, so genannten „fiktiven“ Baugrenze zu beseitigen und für alle Grundstückseigentümer eine nachvollziehbare Regelung zu ermöglichen.

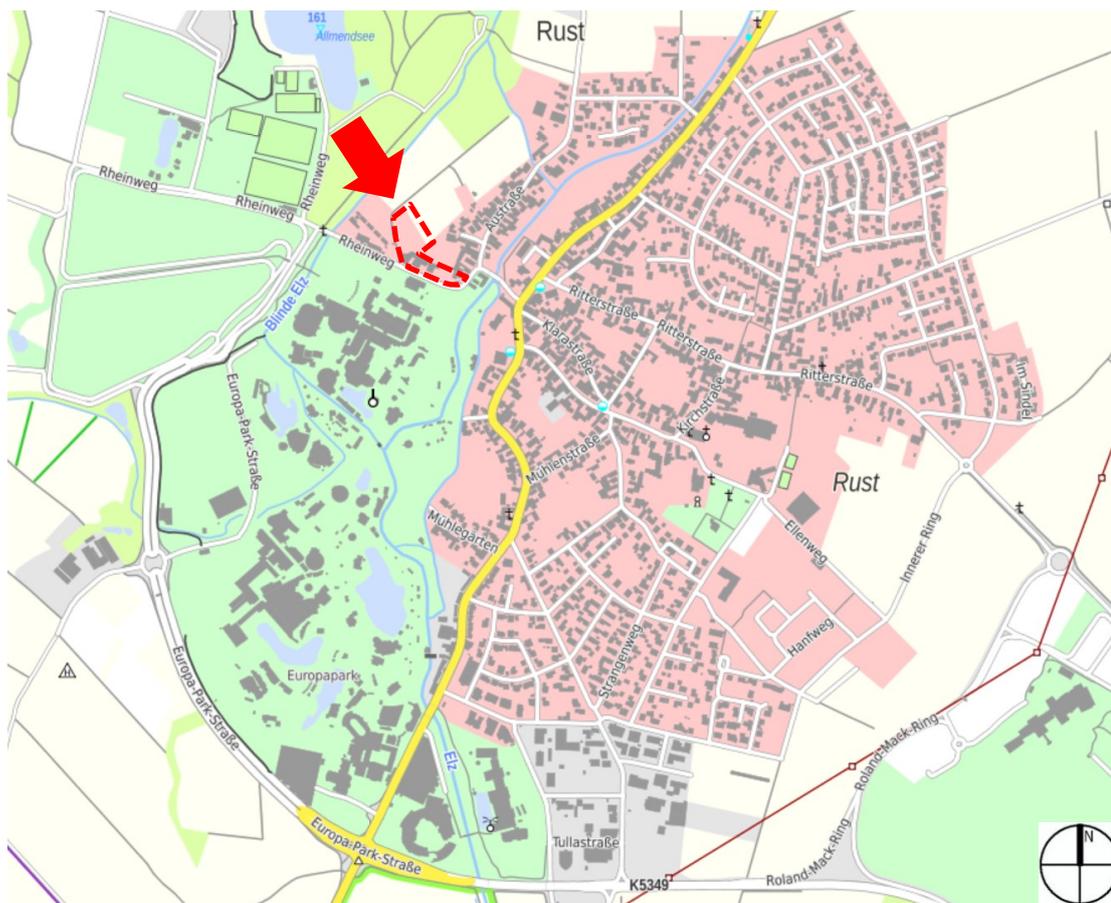
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit dem „Hotel am Park“ ein Beherbergungsbetrieb. Die Parkplatzanlage des Hotels war lange vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Austraße“ baurechtlich genehmigt worden, obwohl große Teile der Parkplatzanlage bei engerer Auslegung im baurechtlichen Außenbereich liegen. Nach einem Eigentümerwechsel wurde das „Hotel am Park“ ab 2018 grundlegend saniert bzw. es wurden Gebäudeteile abgebrochen und neu errichtet. Als weiterer Schritt im Zuge dieser begonnen Entwicklung ist der Eigentümer des „Hotels am Park“ mit einem Planungskonzept an die Gemeinde Rust herangetreten, den bisherigen, ebenerdigen Parkplatz durch eine dreigeschossige Hochgarage zu ersetzen. Der Gemeinderat und die Verwaltung der Gemeinde Rust stehen diesem Ansinnen positiv gegenüber, da in Rust durch die Besucher des am Ort befindlichen Freizeitparks „Europapark“ die Situation des ruhenden Verkehrs ein großes Problem darstellt. Viele Übernachtungsgäste checken am Morgen aus ihren Unterkünften aus und besuchen dann den „Europapark“ erneut, lassen die Fahrzeuge jedoch in den Parkmöglichkeiten der Beherbergungsbetriebe stehen. Am Nachmittag desselben Tags reisen dann bereits die neuen Übernachtungsgäste an, so dass für den Nachmittag / frühen Abend bis zum Schließen des Europarks nochmals geschätzt 50% mehr an Stellplatzkapazität vorhanden sein müsste, als dies rein nach Erfordernis der VwV Stellplätze baurechtlich erforderlich ist. Daher begrüßt die Gemeinde Rust es auch ausdrücklich, dass der Vorhabenträger mehr als die nach VwV Stellplätze auf Grund der Zimmerzahl erforderlichen Stellplätze schaffen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Rust folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung u.a. durch Vorgaben von Leitlinien hinsichtlich Ausdehnung baulicher Anlagen und Vorgaben zum Hochwasserschutz, Naturschutz
- Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen in bereits erschlossenen Bereichen der Gemeinde, somit Erfüllung der übergeordneten Zielvorgaben des flächensparenden Bauens
- Schaffung des rechtlichen Rahmens zu Erfüllung des Investitionsbedarfs zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der raumordnerischen Funktion der Gemeinde Rust (vgl. Plansatz 2.3.4 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein / hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus)

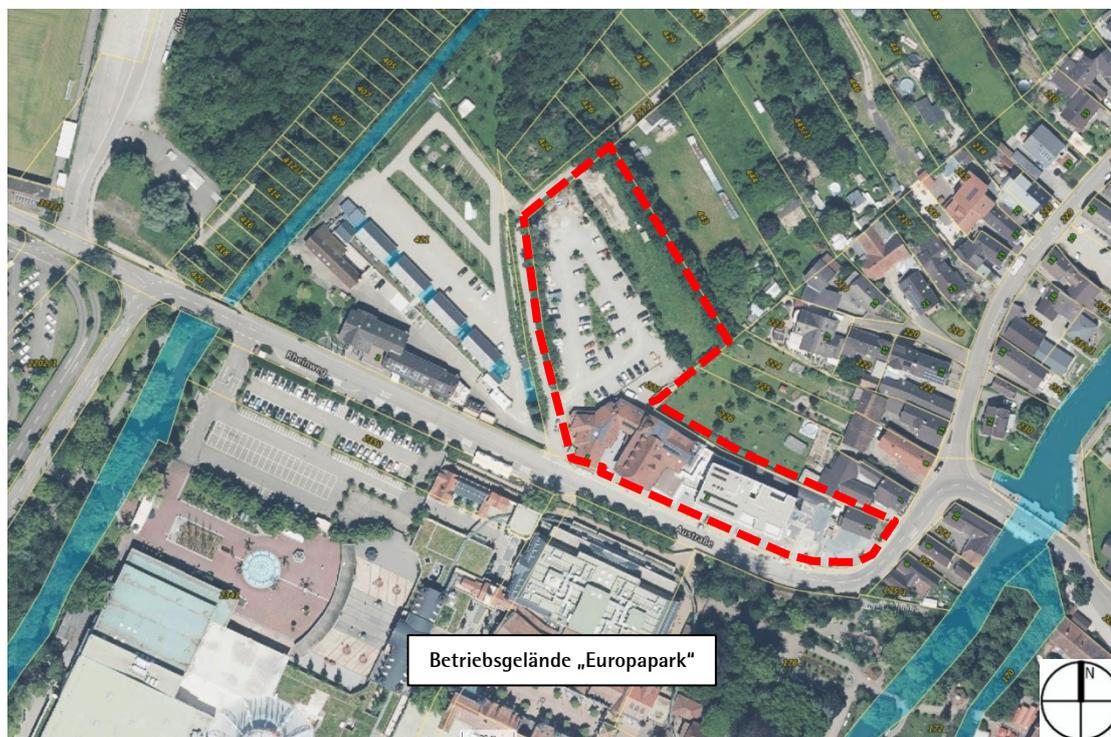
## 2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsetters, zwischen den Gewässern „Elz“ und „Blinder Elz“. Die südliche und östliche Grenze des Plangebiets bilden die namensgebende Austraße, westlich und nördlich begrenzt eine öffentliche Wegfläche das Plangebiet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Austraße. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 227 mit einer Gesamtfläche von 7.712 m<sup>2</sup>. Unmittelbar südlich der Austraße befindet sich das Betriebsgelände des „Europaparks“.



Lage des Plangebiets im Ort, Plangebiet rot umgrenzt

Quelle: ©LGL, www.lgl-bw.de



Luftbild mit Plangebiet, Plangebiet rot umgrenzt

Quelle: ©LGL, www.lgl-bw.de

### 3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

#### 3.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB durchgeführt. Es wird zusätzlich eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen für die Wahl des Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

#### Zweck des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden baulich mindergenutzte Flächen in bereits erschlossener Ortslage besser genutzt. Darüber hinaus wird mittels der durch die Planaufstellung ermöglichten baulichen Maßnahme die Vorgabe des § 13a (2) Nr. 3 BauGB umgesetzt, wonach dem Investitionsbedarf zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll. Der Bebauungsplan stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 6.196 m<sup>2</sup>.

Berechnungsgrundlage:

$$\text{Baugrundstücksfläche } 7.712 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \text{ 8}^* \quad = \quad 4.627,2 \text{ 6.196,6 m}^2$$

~~\*Da durch den Bebauungsplan keine Grundfläche festgesetzt ist, wird entsprechend § 12a (1) S. 3 BauGB ein Maximalmaß der voraussichtlich versiegelten Fläche angesetzt.~~

Eine Kumulation nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht angezeigt, da es keinen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gibt, der in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren steht.

#### Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

#### Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Notwendigkeit der Beachtung von Pflichten nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Folge hätten. Störfallbetriebe sind weder innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Rust noch der angrenzenden Gemeinden vorhanden.

#### Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter

Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten:

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	<p>Das Plangebiet weißt durch seine Nähe zum Europapark eine Vorbelastung von Freizeit- und Gewerbelärm auf. Ebenso geht von der Austraße als innerörtlicher Erschließungsstraß in einem gewissen Umfang Verkehrslärm aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans verändert sich die Situation nicht. Wohngebiete im direkten Umfeld sind nicht vorhanden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind gesetzliche Vorgaben zum Schallschutz vom Planer des Hochbaus eigenverantwortlich einzuhalten. Eine weitergehende Regelung im Rahmen des Bebauungsplans ist daher nicht angezeigt.</p> <p><i>Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich</i></p>
Pflanzen / Biotopverbund	<p>Die Flächen der 1. Änderung des B-Plans „Austraße“ weisen überwiegend sehr geringe bis geringe Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen auf, der Flächenanteil von höherwertigen Flächen (Feldhecke § 33 NatSchG BW) ist vergleichsweise gering, der Verlust der Feldhecke kann problemlos an anderer Stelle im Plangebiet ausgeglichen werden.</p> <p>Die Flächen der 1. Änderung des B-Plans „Austraße“ erfüllen keine wichtige Funktion im Biotopverbund. Das geschützte Biotop „Feldhecke“ Nr. 17712317247 ist weitestgehend isoliert und mit anderen geschützten Biotopen nicht verbunden.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Grenzen des FFH-Gebiets „Taubergießen, Elz und Ettenbach“, Schutzgebiet Nr. 7712341 und somit im räumlich-funktionalem Umfeld. Die Überprüfung der Einzelarten des FFH-Gebietes hat ergeben, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorhandenen Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann, siehe Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Vorprüfung von A. Toth 2022.</p> <p><i>Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich</i></p>
Tiere	<p>Reptilien: Da im UG keine Reptilien nachgewiesen wurden, werden artenschutzrechtliche Vorgaben bezüglich des Bauvorhabens gegenstandlos. Auf eine weitere Darstellung der Reptilien wird daher verzichtet.</p> <p>Brutvögel: Bei den Kartierungen im Frühjahr/ Sommer 2022 wurden insgesamt 25 Vogelarten nachgewiesen. Von den 25 festgestellten Arten, kommen 16 Arten innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. in der näheren Umgebung als Brutvögel vor. Die ornithologischen Untersuchungen ergaben, dass keine seltenen bzw. streng geschützten Vogelarten innerhalb des Eingriffsbereiches brüten.</p> <p>Fledermäuse: Dauerhaft genutzte Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) können in den Eingriffsflächen aufgrund der vorgefundenen Eigenschaften, den fehlenden Fledermauspuren und den Kontrollen ohne Nachweise ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich, das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ausgeschlossen werden.</i></p>

<b>Boden</b>	<p>Die ursprünglichen Böden im Plangebiet weisen eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz auf. Durch die vorhandene Bebauung (Hotel) und die Schotterfläche (Parkierungsfläche) wurden die Böden jedoch bereits stark beeinträchtigt und können somit keine der oben genannten Funktionen mehr vollständig erfüllen.  <i>Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich</i></p>
<b>Wasser</b>	<p>Grundwasser: Das Schutzgut Wasser besitzt im Plangebiet eine hohe Bedeutung, insbesondere für die Trinkwasserversorgung der Region.</p> <p>Oberflächenwasser/Hochwasser: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer (Stillgewässer, Fließgewässer) vorhanden. In Hinblick auf die mögliche Überflutung des Plangebiets in unterschiedlichen Hochwasserfällen (HQ50 / HQ100 / HQextrem) sind im Bebauungsplan Hinweise hinsichtlich besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und/oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erfolgt. Ebenso erfolgt eine Verpflichtung zum Rückhalterausgleich für den Verlust von Rückhaltevolumen durch Baumaßnahmen.  <i>Prognose der Umweltauswirkungen bei Einhaltung der Vorgaben zum Grundwasserschutz, Umsetzung des Rückhalterausgleichs sowie hochwasserangepasster Bauweise: unerheblich</i></p>
<b>Klima / Luft</b>	<p>Die lufthygienische und lokalklimatische Bedeutung der „Klimatope“ wird bestimmt von der Kaltluftproduktion, der Frischluftproduktion und dem Filtervermögen von Luftschadstoffen. Nach der Regionalen Klimaanalyse der Region Südlicher Oberrhein (REKLISO, 2006) ist die Kaltluftproduktion im Plangebiet gering. Die Frischluftproduktion ist mit der Kaltluftproduktion weitestgehend vergleichbar. Das Filtervermögen der Flächen im Plangebiet ist gering. Das flächenmäßig vorherrschende „Siedlungsklimatop“ besitzt insgesamt eine geringe Bedeutung.  <i>Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich</i></p>
<b>Landschaft</b>	<p>Das Plangebiet wird geprägt durch das Hotel und die zeitweise mit PKW voll belegte Parkierungsfläche. Durch die vorhandenen Bäume und die Feldhecke wird das Gebiet gegliedert und nach Außen eingebunden. Von der Austraße ist das Plangebiet nur schwer einsehbar. Die beiden Schutzgebiete sind durch vorhandene Wege vom Plangebiet getrennt.  <i>Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich</i></p>
<b>Kultur / sonst. Schutzgüter</b>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzes oder sonstige Sachgüter vorhanden bzw. bekannt.</p>
<b>Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen</b>	<p>Im Umfeld des Vorhabens sind keine weiteren Planungen bekannt oder geplant, die kumulierende Wirkungen auf die vorliegende Planung haben.</p>

Weitere Informationen können dem Umweltbeitrag des Büros ‚Planungsgruppe Landschaft und Umwelt‘, Freiburg vom März 2023 (Anlage A2 zum Bebauungsplan) entnommen werden.

### 3.2 Verfahrensschritte

---

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen.	27.03.2023
<hr/>	
Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 27.03.2023 und Beschluss der Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit.	27.03.2023
<hr/>	
Ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitpunkt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt Nr. 15/2023 der Gemeinde Rust.	13.04.2023
<hr/>	
Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 27.03.2023.	24.04.2023 bis 26.05.2023
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2023 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	24.04.2023 bis 26.05.2023
<hr/>	
Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom xx.xx.xxxx und Beschluss der Durchführung der Offenlage.	xx.xx.xxxx
<hr/>	
Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. xx der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	xx.xx.xxxx
<hr/>	
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 3 (2) BauGB	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
<hr/>	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
<hr/>	
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
<hr/>	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. xx der Gemeinde Rust.	xx.xx.xxxx
<hr/>	
Rechtskraft	xx.xx.xxxx

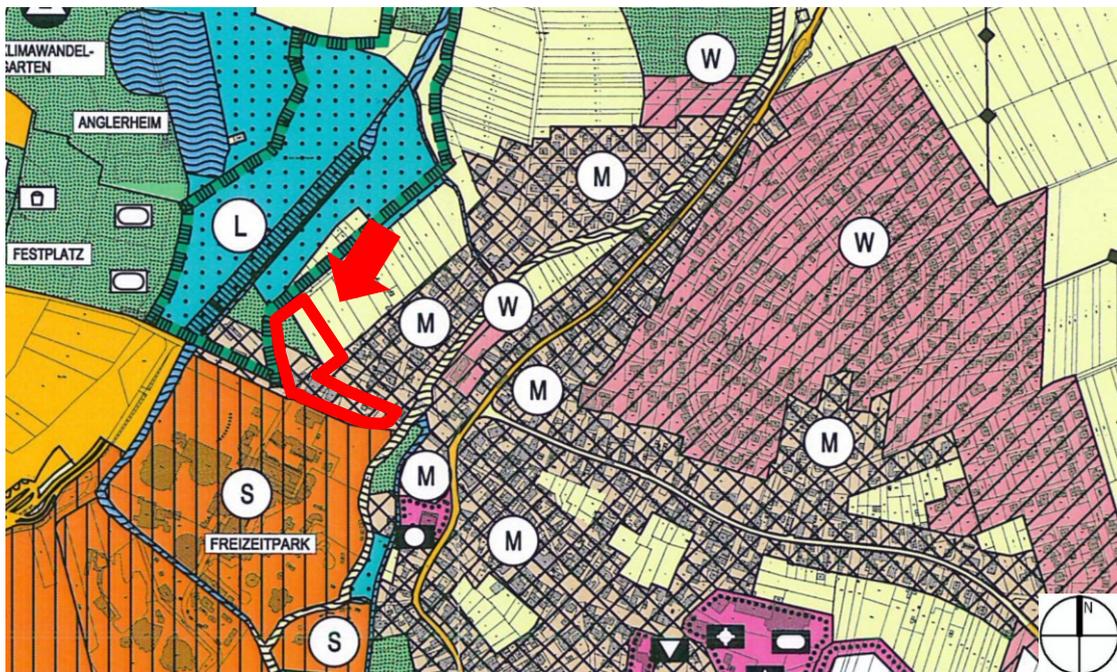
---

#### 4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage und Übergeordnete Planung

Beim Plangebiet handelt es sich teilweise um beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB, beim ehemaligen Flurstück 442/3, das mittlerweile im Flurstück 227 aufgegangen ist, handelte es sich um ein Grundstück im baurechtlichen Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ (2025) ist das Plangebiet als Mischbaufläche (M), Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es wird von der Regelung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht zwingend anzuwenden ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die vorhandene Mischbaufläche (M) wird auf den Bereich des ehem. Flurstücks 442/3 sowie der in Realität ohnehin nicht mehr vorhandene Grünfläche ausgedehnt.



Auszchnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet, Plangebiet rot umgrenzt

Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim

#### 5 Technische Erschließung, Infrastruktur und Entwässerung

Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze in der Austraße mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung für Schmutzwasser über das öffentliche Kanalnetz vorhanden. In Hinblick auf das im Plangebiet durch neu errichtete bauliche Anlagen anfallende Regenwasser wurde vom Büro ‚Keller planen und bauen‘ ein detailliertes, projektbezogenes Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage A4 beigefügt ist. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann das gesamte, von den Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück in einer Mulde versickert werden, die technischen Voraussetzungen sind hierfür gegeben. Die Mulde wird innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen privaten Grünflächen angeordnet. Somit wird das öffentliche Kanalnetz nicht durch weitere Einleitungen von Regenwasser zusätzlich beansprucht.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden. Zufahrten und Abstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach Vorgaben der VwV-Feuerwehrlflächen auszuführen. Im Falle von Nutzungsänderungen bzw. Neubauten ist das Thema Brandschutz sowie Rettungswege im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den konkreten Einzelfall bezogen abzuprüfen.

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauG aufgestellt. Die im Bereich der Austraße vorhandene Mischgebietsnutzung erfüllt nach Auffassung der Gemeinde Rust die städtebauliche Zielsetzung, so dass keine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich ist.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung – GRZ, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sollen es ermöglichen, der Lage entsprechende und angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können. Die gewählte GRZ liegt innerhalb der Orientierungswerte, die § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete vorsieht. Es erfolgt eine Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in gestufter Form: Entlang der Austraße wird eine Höhe von knapp 16 m ermöglicht. Diese Höhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäudehöhen des Hotels am Park. Für die Hochgarage wird eine maximale Höhe von ca. 11,9,75 bis 11,50 40,75 m (vorhandenes Gelände fällt nach Norden hin ab) ermöglicht, um gegenüber der angrenzenden Landschaft einen harmonischeren Übergang zu erzeugen.

Die beabsichtigte Errichtung der Hochgarage erfordert die Zulässigkeit von Gebäudelängen von mehr als 50 m, daher wurde die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze

Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie der Festsetzung von privaten Grünflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Grünflächen als für das Mikroklima bedeutsame Kaltluftinseln im Sommer zu erhalten und auch ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen. Zugleich wird damit ein Ausgleich für die höhere Verdichtung auf den überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Überwiegend orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung, zusätzlich wird in Hinblick auf die beabsichtigte Errichtung der Hochgarage ein Baufenster für diese festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen werden. Zusätzlich wird dies in den textlichen Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass jedenfalls Dachüberstände von bis zu 60 cm sowie Vorbauten mit einer Breite von max. 5 m, die nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze vortreten, zugelassen werden können.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Gestattet werden als Abweichung hierzu jedoch Nebenanlagen, die der Rückhaltung von Regenwasser und/oder dem Rückhalterausgleich für den Hochwasserfall dienen und in Hinblick auf ökologische Belange auch in die privaten Grünflächen integriert werden können. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Grundstück zulässig, da Ihre Lage oftmals durch technische Rahmenbedingungen außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde bestimmt wird.

Die Unzulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der privaten Grünflächen soll deren beabsichtigte Funktion sicherstellen.

### 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Die Vorgaben zu Dacheindeckungen sowie die Vorschrift zur Begrünung unterhalb einer bestimmten Dachneigung dienen dem Hochwasserschutz sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Ebenfalls dem Hochwasserschutz sowie der Förderung der Grundwasserneubildung dienen die Vorgaben zur Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück. von Rückhaltung von Regenwasser mittels Retentionszisternen.

Vorgaben zur Gestaltung von nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sowie dem Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster dienen dem Umweltschutz und der Verbesserung des Mikroklimas.

Vorgaben zu Farben der Dacheindeckungen und zu Einfriedungen dienen dem Schutz des Ortsbilds.

## 7 Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wird federführend durch die „Planungsgruppe Landschaft und Umwelt“, Freiburg der Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage A2 beigelegt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung und FFH-Vorprüfung erfolgte durch das Büro EPE Andre Toth und ist dem Bebauungsplan als Anlage A3 beigelegt. Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen bilden die Grundlage für nachfolgend dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

### Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Der Bedarf der Maßnahmen ergibt sich als Ausgleich für die Eingriffe in nachfolgender Tabelle dargestellte Schutzgüter:

Schutzgut	Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Tiere	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Vorgaben zu Rückschnitt- / Rodungsfristen; ökologische Baubegleitung bzw. ornithologische Fachbetreuung; Schonung Gehölzbestände / benachbarter Gehölzbestände;  Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen: Anbringen von Nistkästen/Halbhöhlen; Ausgleichspflanzungen; ökologische Baubetreuung; Vorgaben zur Beleuchtung der Baustelle sowie der späteren Gebäudebeleuchtung
Landschaft und Klima/Luft	Pflicht zur Fassadenbegrünung der Hochgarage; Gestaltungs- und Bepflanzungsplan sowie Umsetzung der Bepflanzung auf privaten Grünflächen
Wasser	Grundwasserschutz: Vorgaben zu unbeschichteten Metaldachflächen, Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

## 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Rückhalterausgleich

Das Plangebiet umfasst Überflutungsflächen HQ<sub>50</sub> und HQ<sub>100</sub>. Rechtlich ist der Verlust HQ<sub>100</sub> volumengleich bei Umsetzung von Baumaßnahmen auszugleichen. In der Regel ist der Rückhalterausgleich auf der Ebene des Bebauungsplans abzuwickeln. Im September 2022 sowie **abschließend im April 2024** wurden diesbezüglich mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als zuständiger Fachbehörde Abstimmungsgespräche geführt und man kam überein, dass der Rückhalterausgleich per Festsetzung auf dem Baugrundstück und auf Kosten des Vorhabenträgers des Hochbaus erfolgen kann. Entsprechend wurde eine solche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. **Die technische Umsetzung / Machbarkeit wurde im Rahmen des Entwässerungskonzepts des Büros „Keller planen und bauen“, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage A4 beigelegt ist, dargelegt. Die erforderlichen Flächen werden innerhalb der privaten Grünflächen sowie unter dem nördlichen Teil der Hochgarage liegen.**

9 **Bodenordnung**

Die Grundstücksfläche verbleibt in Privatbesitz, die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen, eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

10 **Städtebauliche Daten**

Fläche Baugrundstück (davon ca. 2.330 4.882 m <sup>2</sup> private Grünfläche)	7.712 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	0 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich	<u>7.712 m<sup>2</sup></u>

Rust, den xx.xx.xxxx

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: info@mathis-jaegle.de

\_\_\_\_\_  
(Dr. Klare, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)