

Fertigung:¹.....
Anlage:².....
Blatt:¹⁻⁶.....

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änd. des Bebauungsplans
"Sport- und Freizeitanlage Untere Reute" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zur 1. Änd. des Bebauungsplans
"Sport- und Freizeitanlage Untere Reute"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach
§ 13 a BauGB

1 Allgemeines / Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute" wurde 2012 rechtskräftig.

Mit der 1. Änd. des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Verkehr mit Ertüchtigung und Neuordnung des Festplatzes, Neugestaltung des alten Festplatzes als Parkplatz sowie Verlegung und Neugestaltung des Kinderspielplatzes und des Bolzplatzes geschaffen werden. Des Weiteren soll die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft in den beiden Vereinsheimen sowie die Errichtung einer Traglufthalle auf dem Tennisgelände ermöglicht werden.

Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Es ergibt sich mit einer max. Grundfläche für die NZ 8 eine zusätzliche Grundfläche von ca. 1.340 m², die weit unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² liegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, da im Bereich der NZ 6 und 7 eine städtebaulich intensivere Nutzung ermöglicht wird, indem in den Vereinsheimen auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig werden und in der NZ 8 auf den bestehenden Tennisplätzen die Errichtung einer Traglufthalle ermöglicht wird und so die Tennisplätze auch in den Wintermonaten genutzt werden können. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass damit auch einer Außenentwicklung entgegengewirkt wird.



Des Weiteren wird mit der temporären Nutzung der Stellplätze beim Sportplatz als Festplatz 2 bis 3 mal im Jahr die vorhandene wasserdurchlässige befestigte Fläche mehrfach genutzt und keine weitere Fläche für einen Festplatz in Anspruch genommen.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der 1. Änderung des B-Plans nicht beeinträchtigt, da mit der teilweisen Umwandlung der Grünfläche in Sonderbaufläche die Nutzung im Bestand optimiert wird. Mit der Neuanlage des öffentlichen Parkplatzes für den Sportbetrieb sowie den Klimawandelgarten auf dem Festplatz kann dieser Parkplatz realisiert werden, ohne zusätzliche, noch ungenutzte Flächen im Außenbereich dafür in Anspruch zu nehmen.

3 Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Sportanlagen, Spielplatz, Klimawandelgarten, Festplatz und Anglerheim" ausgewiesen. Der FNP ist im Bereich des Sondergebiets sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" entsprechend anzupassen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst ca. 4,57 ha, liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rust nördlich des Rheinwegs bzw. westlich der Blinden Elz. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Freizeitgeländes südlich des Naturzentrums mit Sportplatz, Festplatz, Vereinsheim und Parkplatz.

5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Masterplan Verkehr

Die Gemeinde Rust hat 2017 einen Masterplan Verkehr erstellt, um die Verkehrssituation insgesamt in Rust neu zu ordnen. Zielsetzung dieses Masterplans war es, den Tourismus-indizierten Verkehr sowie Pendlerströme und den regionalen Binnenverkehr neu zu ordnen, an Kriterien der Nachhaltigkeit auszurichten und somit die Bevölkerung und die Umwelt zu entlasten.

Auch in Zusammenarbeit mit weiteren Kommunen, Verbänden und Institutionen konnte ein umfassendes Konzept mit unterschiedlichen Bausteinen für die Mobilitätswende im ländlichen Raum erstellt werden.

Bis heute wurden zahlreiche Maßnahmen dieses Konzepts schon umgesetzt.

Ein großer Baustein, dessen Umsetzung jetzt ansteht, ist die verkehrliche Neuordnung im Bereich Großparkplatz. Hierzu hat der Gemeinderat bereits 2019 in Zusammenarbeit mit dem Europa Park ein Konzept i.R. einer umfassenden Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf der Grundlage der dort vorgetragenen Anregungen wurde das Konzept in den letzten Jahren sukzessive weiterentwickelt.

Die Umsetzung dieses Bausteins hat Auswirkungen auf 3 rechtswirksame B-Pläne in diesem Bereich. So werden der seit 1997 rechtskräftige B-Plan "Latscht-Reute" (Großparkplatz), aber auch die beiden nördlich angrenzenden B-Pläne "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute" (Sportplatz, Tennisplätze, bestehender Festplatz) und "Latscht-Reute II" (Tipidorf) von dieser Maßnahme tangiert, so dass für alle 3 B-Pläne Änderungen vorzunehmen sind.

Inhalt der B-Planänderung / Zeichnerischer Teil

Mit der 1. Änd. des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Verkehr der Gemeinde Rust mit Ertüchtigung und Neuordnung, Neugestaltung des alten Festplatzes als öffentlicher Parkplatz für die Sportanlagen und das Naturzentrum sowie Verlegung und Neugestaltung des Kinderspielplatzes und des Bolzplatzes geschaffen werden. Des Weiteren soll für die beiden Vereinsheime ein Gastronomiebetrieb ermöglicht werden.

Ein zentraler Punkt ist die Verlagerung des bisherigen Festplatzes westlich des Sportplatzes auf den Parkplatz östlich des Sportplatzes. Da der Festplatz nur temporär ca. 2 bis 3 mal pro Jahr genutzt wird, stellt diese Verlagerung eine flächensparende Lösung dar. Für diese Doppelnutzung wird die Zufahrt zum Tennisclub sowie Klimawandelgarten und Naturzentrum sowie die Stellplätze beim Sportplatz entsprechend ertüchtigt und mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt. Mit dieser Maßnahme wird das östlich angrenzende FFH-Gebiet sowie die angrenzende Waldfläche nicht in Anspruch genommen.

Mit der Verlagerung des Festplatzes kann auf der freigewordenen Fläche ein öffentlicher Parkplatz für Besucher der Sportanlagen sowie des Naturzentrums angelegt werden.

Im Zuge der angrenzenden Neustrukturierung des Tipidorfs wird eine Verlegung des Bolzplatzes erforderlich, indem dieser am gleichen Standort um 90° gedreht wird. Der vorhandene Kinderspielplatz im Bereich Tipidorf wird nördlich des neuen Bolzplatzes verschoben.

Zur Schaffung eines durchgehenden Radwegs östlich der Zufahrt Sportgelände, nördlich des Tipidorfs vorbei Richtung Taubergießen wird der Radweg nördlich der Sportplätze verlegt.

Um den dortigen Baumbestand zu erhalten sowie um eine Verlegung der vorhandenen Flutlichtanlage zu vermeiden, wird der südliche Bereich der Tennisanlage, der nicht für den Spielbetrieb genutzt wird, geringfügig zurückgenommen.

Die Vereinsheime des Sportvereins sowie des Tennisclubs waren bisher als Grünfläche "Sport" ausgewiesen. Da mit der 1. Änd. des B-Plans für beide Vereinsheime auch auf Wunsch der beiden Vereine die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft ermöglicht werden soll, müssen diese Bereiche künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Vereinsheim und Gastronomie" ausgewiesen werden.

Da der Tennisclub für den Winterbetrieb auf 2 Tennisplätzen temporär eine Traglufthalle errichten möchte, wird das ganze Areal als Sondergebiet "Tennisanlage" ausgewiesen.

Für die beiden Vereinsheime waren bisher schon Baufenster ausgewiesen, die noch geringfügig angepasst wurden. Für die Traglufthalle wurde ein neues Baufenster zusätzlich ausgewiesen.

Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden hinsichtlich einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung / Sonstiges Sondergebiet mit den differenzierten Zweckbestimmungen "Vereinsheim und Gastronomie" sowie "Tennisanlage" ergänzt.

Die hierfür erforderlichen NZ 6, 7 und 8 werden in die betreffenden Festsetzungen noch eingefügt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die öffentlichen Stellplätze westlich des Sportplatzes sowie westlich und östlich der Sportplätze getroffen, wobei der östliche Parkplatz noch den Zusatz "Festplatz" in der Zweckbestimmung erhält, da dieser 2 bis 3 mal pro Jahr als solcher genutzt werden soll.

Auf der Grundlage des Umweltbeitrags wurden ergänzend Festsetzungen zu Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich einer Festsetzung zu Werbeanlagen im Bereich des Sportplatzes ergänzt.

6 Umweltbeitrag (Büro PLU, Babik)

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

Der Umweltbeitrag kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Naturschutzfachlich sind gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden potenzielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert.

Artenschutzfachlich betrachtet wird kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbeitrag und in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung, die der Bebauungsplanänderung beigelegt sind, wird verwiesen.)

7 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Keller)

7.1 Oberflächenentwässerung

Allgemein

Das Entwässerungskonzept, das der B-Planänderung beigelegt ist und den ganzen Bereich der Umfahrung des Großparkplatzes mit den drei B-Planänderungen "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute", "Latscht-Reute" und "Latscht-Reute II" umfasst, sieht eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers vor. Hierfür existieren im Gesamtbereich bereits 7 Versickerungsmulden, für die eine erneute wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.. Ergänzend ist für das neue Becken 2.1 westlich des Großparkplatzes eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Entwässerungskonzept

Bei dem neu zu errichtenden Parkplatz wird zwischen den Stellplatzflächen ein 2,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, in welchem der Oberflächenabfluss der Stellplätze und der Fahrgassen versickert wird. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Sickerpflaster befestigt, wodurch über die Stellplätze zunächst eine breitflächige Versickerung erfolgt. Unterhalb der teilbefestigten Stellplatzflächen dient die Frostschutzschicht der Zwischenspeicherung der über die Stellplätze versickerten Oberflächenwassers.

Die Einleitung des überschüssigen Regenabflusses in den mittigen Grünstreifen erfolgt über die Oberfläche. Die Querneigung der Fahrgassen und Stellplätze sind entsprechend ausgestaltet.

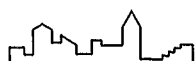
Die Versickerungsmulden zwischen den Stellplatzflächen werden für ein Niederschlagsereignis mit der Wiederkehrzeit $TN = 5$ a bemessen und mit einem zusätzlichen Freibord von 10 cm ausgestattet.

Die Versickerungsmulden werden mit einem Notüberlauf in das parallel zur Umfahrungsstraße verlaufende Versickerungsbecken 1 ausgeführt, sodass auch bei selteneren Niederschlagsereignissen als 1 mal in 5 Jahren eine Ableitung des Oberflächenabflusses gewährleistet ist. Die Höhe der Notüberläufe entspricht dem Stauziel bei $TN = 5$ a.

Der Nachweis der Regenwasserbehandlung wurde geführt, eine Regenwasserbehandlung ist für die Versickerungsmulde 1 nicht erforderlich. Vor der Einleitung wird ein Havarieschutz eingebaut.

7.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden SW-Kanal im Bereich des Rheinweges entlang dem Sportverein geführt und kreuzt im weiteren Verlauf das Gewässer Blinde Elz. Von dort verläuft ein neuer SW-Kanal DN 400 entlang des Rheinweges bevor dieser im Bereich zwischen Hotel am Park und Pension am Park in einen ebenfalls neu zu verlegenden SW-Staukanal DN 1400 mündet.



Dieser Staukanal verläuft auf einer Länge von rd. 98 m in nordwestlicher Richtung und endet in einem ebenfalls neuen SW-Pumpwerk. Von dort wird das anfallende Schmutzwasser über eine neue Druckleitung AD 315 mit einer Länge von rd. 1.060 m dem bestehenden SW-Kanal DN 400 im Bereich des Ortsausgangs von Rust in Richtung Kappel zugeführt.

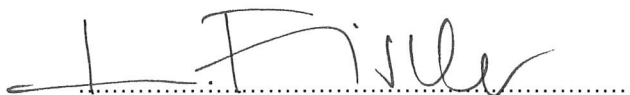
8 Hochwasserschutz

Ein kleiner Teilbereich der öffentlichen Stellplätze sowie der Grünfläche am östlichen Rand des Planungsgebiets liegt im HQ₁₀₀-Bereich. Ein Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG liegt nicht vor. Der übrige Bereich des Änderungsbereichs liegt in einem geschützten Bereich bei HQ₁₀₀-Überflutungsflächen (Risikogebiet), d.h. bei einem Versagen der Hochwasser-Schutzeinrichtungen werden diese Flächen überflutet.

Freiburg, den 11.09.2023 LIF-ta
10.10.2023
06.11.2023
25.01.2024 LIF-bi
30.04.2024


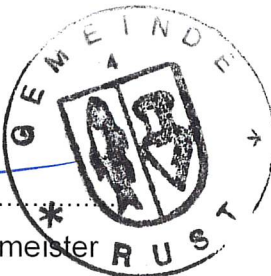
Rust, den 23.05.2024.....

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



Planer

 140Beg05.doc

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister