

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-9

Schriftliche Festsetzungen zur 2. Änd. B-Plan "Latscht-Reute" Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Hinweis: Da die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan veraltet sind und aufgrund neuer Rechtsgrundlagen werden die Bebauungsvorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änd. neu gefasst.

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan werden zur Vereinfachung und besseren Übersichtlichkeit in die Planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften integriert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Gewässerrandstreifen / Blinde Elz

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene ca. 5,0 m breite Bereich entlang der Blinden Elz entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze, der in einem kleinen Teilbereich unterschritten wird, dient als Gewässerrandstreifen. Im Gewässerrandstreifen dürfen keinerlei Bautätigkeiten und Ablagerungen stattfinden. Die Errichtung von Nebenanlagen ist untersagt. Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG wird verwiesen.

3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Blinde Elz als Gewässer 2. Ordnung wurde als Wasserfläche gemäß Bestand ausgewiesen.

3.2 Die vorhandenen bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Versickerungsmulden innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzepts entsprechend zu erhalten, zu erweitern und zu unterhalten. Im Einlaufbereich der Versickerungsmulde 7 ist ein Dibt-zugelassenes Hydrosystem der Fa. 3 P Filtertechnik zur Vorbehandlung zu installieren.

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen, z.B. Schadstoffeinträge in den Untergrund bzw. in das Grundwasser, zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind einzuhalten.

4.2 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915, 19731) sind zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub ist auf den Baugrundstücken zur Geländegestaltung wieder einzubauen. Ein Überschuss aus Bodenaushub ist zu vermeiden (§10 Abs.1 BauGB und §10 Nr.3 LBO)

4.3 Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Außenlampen, wie z.B. Leuchtdioden (LED) zu verwenden, sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Lampenkonstruktionen zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

4.4 Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen.

4.5 Rodungsarbeiten von Gehölzen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen auszuführen, d.h. nur zwischen Oktober und Februar.

4.6 Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

- 4.7** Das gesetzlich geschützte Biotop „Naturnaher Bachabschnitt Brunnenwasser südwestlich Rust“ (Nr.177123171249) ist während baulicher Tätigkeiten durch einen stabilen Bauzaun zu schützen.
- 4.8** Artenschutz/ Amphibien: Die wichtigste Vorgabe aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Entwertung (bodennahes Mähen und Kappen der Gehölze, Abräumen aller Verstecke) der betroffenen Amphibien- Landlebensräume, die sich mit den Arbeitsräumen entlang des westlich betroffenen Straßenabschnittes überlagern. Insbesondere betrifft dies die Beseitigung aller möglichen Versteckplätze im künftigen Baufeld (Gehölzbereiche, Steine, Holzhaufen) im westlichen Abschnitt.
- 4.9** Gehölzstrukturen sind behutsam zu beseitigen bzw. händisch auf den Stock zu setzen. Der anfallende Rückschnitt und liegendes Totholz sind in benachbarten, ungestörten Bereichen (z.B. angrenzende Gehölzgalerie) als kleinere, lockere Holzhaufen, die zudem gleichzeitig als Zufluchtsorte (Ruhestätten) betrachtet werden können, wieder aufzustapeln.
- Die künftigen Eingriffsflächen im westlichen Straßenabschnitt müssen sich nach der kompletten Entwertung als völlig strukturlose und nackte Fläche darstellen.
- Die Lebensraumentwertung bzw. Baufeldherstellung muss so schonend und sorgfältig wie möglich und immer nur von einer Seite in Richtung der bestehenden Gehölzflächen abseits der Arbeitsräume bzw. der Tabuflächen stattfinden. Dies ermöglicht potentiell vorhandenen Tieren eine zielgerichtete Flucht.
- 4.10** Sollten sich Tiere während der Entwertung regungslos unter Ästen, Steinen o.ä. befinden sind diese mit Handschuhen aufzunehmen und in ungestörten, unterholzreichen Waldbereichen wieder einzusetzen.
- 4.11** Die Entwertungsmaßnahmen müssen in den Aktivitätsphasen der Amphibien händisch mit einem Freischneider erfolgen, damit keine Amphibien, die sich hier aufhalten, verletzt oder getötet werden. Die Tiere müssen die Möglichkeit haben, in die angrenzenden Strukturen zu flüchten.
- Die Entwertungsmaßnahmen entlang des Wegabschnittes im westlichen Bereich sind demnach ab Mitte Februar vor Baubeginn bzw. vor den Erdarbeiten durchzuführen.
- 4.12** Die Eingriffsflächen (Arbeitsräume, BE-Flächen, Baustellenzufahren) sind zwingend auf die im Bauplan markierten Bereiche zu beschränken und einzuhalten.
- 4.13** Sämtliche an die Baumaßnahme angrenzenden Böschungsbereiche und Gehölzstrukturen fungieren zur Bauzeit v.a. als Ruhestätten (Verstecke). Diese Flächen sind, z.B. durch Flatterband oder Schutzzäune, vor Befahren, Materialablagerungen oder anderen Störungen zu schützen. Die Arbeiter sind darüber vor Beginn der Baumaßnahme durch die umweltfachliche Bauüberwachung in Kenntnis zu setzen.

- 4.14** Die korrekte Umsetzung aller Maßnahmen muss vor Ort im Rahmen der umweltfachlichen Bauüberwachung angeleitet, kontrolliert und dokumentiert werden.
- 4.15** **Artenschutz/Vögel: Gehölze, die sich im Baufeld befinden, sind außerhalb der Brutzeiten gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar zu entfernen.**
- 4.16** Grundsätzlich gilt, dass so viele Altbäume/Gehölzbereiche wie möglich als Brutplätze, Nahrungsquellen sowie zur lokalen Klimaregulation erhalten bleiben sollten. Es sollte nur so gering wie möglich in die bestehenden Gehölzstrukturen eingegriffen werden.
- 4.17** Hochwertige Gehölzbereiche im Seitenbereich der Eingriffe müssen mit dem Aufstellen eines stabilen 2 m hohen Schutzzaunes vor unerlaubtem Betreten, Befahren oder Materialablagerungen geschützt werden. Einzelbäume, die sich im Umfeld der Arbeitsräume befinden, sind mit einem entsprechenden Einzelstammschutz zu versehen, um sie vor Verletzungen und Beeinträchtigungen (Stamm, Wurzelteller) zu schützen.

5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind mit dem Rückbau der Stellplatzflächen zu versetzen bzw. neu anzupflanzen.

6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 6.1** Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neubepflanzung zu ersetzen.
- 6.2** Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neubepflanzung zu ersetzen.

7 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (wie z.B. Kassenkontrollhäuschen, ... usw.) sind innerhalb der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche zulässig.

8. Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135 a - c BauGB)

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Umsetzung der Maßnahme in Höhe von 174.324 Ökopunkten entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch die Maßnahme E 1 sowie die Maßnahme Nr. 20 aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust zu erbringen.

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Boden, die durch die Umsetzung der Maßnahme in Höhe von 38.310 Ökopunkten entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch die Maßnahme Nr. 20 aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust zu erbringen.

E 1: Das vorhandene Biotopmosaik (Wiesen, Bäume, Hecken und Versickerungsflächen) zwischen den Kleingärten und dem Großparkplatz ist nach Norden und nach Süden mit angrenzenden Flächen und Strukturen verbunden. Infolge der Flächenverluste durch das Vorhaben wird die Funktion im Biotopverbund erheblich beeinträchtigt.

Die erhebliche Beeinträchtigung der Biotopvernetzungsfunktion wird durch die beiden Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken 2117 (3.100m²) und 2151 (2.700m²) kompensiert, die in direkter Verbindung mit dem Biotopverbund stehen. Beide Flurstücke werden derzeit ackerbaulich benutzt. Geplant sind die Entwicklung einer extensiven Wiesennutzung und die Pflanzung von regionalen Obstbäumen sowie Heckenstrukturen und Refugialstreifen im Randbereich. Die Flächen bieten sich auch alternativ als potenzielle Retentionsfläche für die Oberflächenentwässerung der geplanten Straße und des Großparkplatzes an. Nach dem aktuellen Stand des Entwässerungskonzeptes wird das Flst.-Nr. 2117 künftig als Retentionsfläche gestaltet.

Nr. 20: Stellfallen Magerwiese mit bisher traditioneller Wässerung wird zu einer Magerwiese ohne Wässerung entwickelt.

9. Monitoring und ökologische Baubegleitung

Um die Erhaltungs- und Schutzziele, die nach dem Naturschutzgesetz gefordert werden, zu erreichen, werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. In einem Monitoring muss überprüft werden, ob die formulierten Ziele erreicht werden. Das Monitoring sollte mindestens 3 - 5 Jahre lang jährlich durchgeführt werden und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 10 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 10.1** Das Planungsgebiet befindet sich in einem geschützten Bereich bei HQ₁₀₀. Diese Flächen werden bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Gestaltung der Parkplatzflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.1 Gestaltung befestigter Flächen

Die Flächen der Parkstände sind entsprechend mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Altlasten

1.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

1.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen aus Auenlehm und Holozänem Auensediment Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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.

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.

Freiburg, den 11.09.2023 LIF-ta
10.10.2023
06.11.2023
15.01.2024
06.02.2024 LIF-hö
29.04.2024 LIF-bi

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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

Planer

110Sch06.doc

Rust, den 23.05.2024

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

