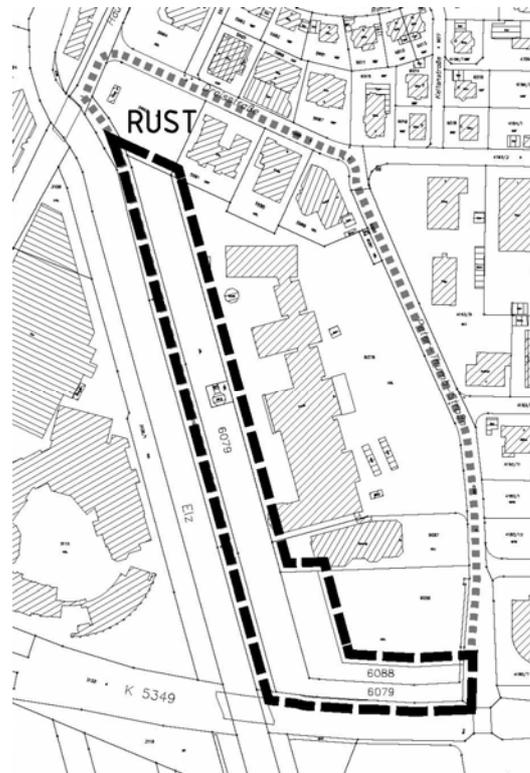


# Gemeinde Rust

## Bebauungsplan Oberfeld Gewerbegebiet II 2. Änderung

## Umweltbeitrag



Planungsgruppe Landschaft und Umwelt  
Waldstraße 3 - 79108 Freiburg-Hochdorf

**Auftraggeber:**

Gemeinde Rust  
Fischerstraße 51  
77977 Rust  
Tel. 07822 / 86 45 0  
Fax. 07822 / 73 53

**Auftragnehmer:**

Planungsgruppe Landschaft und Umwelt  
Waldstraße 3  
79108 Freiburg-Hochdorf  
Tel. 07665 / 3575  
Fax. 07665 / 40565  
Email: plubabik@t-online.de

Februar 2025



G.Babik

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Vorhaben	1
1.2 Umweltbeitrag	1
1.3 Planerische Vorgaben	3
1.4 Daten	4
1.5 Luftbild	4
2. Aktuelle Umweltsituation und Prognose der Umweltauswirkungen	5
2.1 Schutzgut Menschen	5
2.2 Schutzgut Pflanzen	6
2.3 Schutzgut Tiere	7
2.4 Schutzgut Boden	8
2.5 Schutzgut Wasser/Grundwasser	8
2.6 Schutzgut Wasser/Oberflächenwasser	9
2.7 Schutzgut Klima/Luft	9
2.8 Schutzgut Landschaft	10
2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	10
2.10 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen	10
2.11 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	11
3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	111
4. Ausgleich des Verlustes von grünordnerischen Flächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans	12
5. Ergebnis des Umweltbeitrags	122
Anhang	
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Oberfeld Gewerbegebiet II, 1. Änderung	
- Lageplan der alternativen Maßnahme „Biotopmosaik“ aus dem Bebauungsplan Betriebs- hof/Gärtnerei	

## 1. Einleitung

### 1.1 Vorhaben

Der Bebauungsplan " Oberfeld – Gewerbegebiet II " wurde 2005 rechtskräftig und 2011 bereits einmal geändert. Der Geltungsbereich (Abb. 1) der BPlanänderung umfasst ca. 0,42 ha, liegt am südlichen Ortsrand von Rust westlich der Peter-Thumb-Straße bzw. östlich der Elz. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des bestehenden Parkplatzes des Hotels Bell Rock sowie der angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen.

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

Im rechtswirksamen FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes, soll die geplante Erweiterung der Stellplatzanlagen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / private Stellplatzanlagen ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung entsprechend berichtigt.

Mit der 2. Änderung des BPlans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Stellplatzanlagen für das Hotel Bell Rock geschaffen werden. Des Weiteren werden Ausgleichsmaßnahmen für die entfallenden Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des BPlans sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Skulpturenallee entlang der Elz durch den Europa-Park geschaffen werden.

### 1.2 Umweltbeitrag

Bei der vorliegenden Planung sind die Voraussetzungen nach §13a BauGB erfüllt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Dies entbindet jedoch nicht davon, die abwägungserheblichen Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt im Umweltbeitrag, in dem die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen jedoch entfallen.

Die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage für das Hotel Bell Rock verursacht im vorliegenden Fall einen Eingriff in die öffentliche und private Grünfläche und damit in die grünordnerischen Ausgleichsflächen F2 und F3, die in der 1. Änderung des BPlanes festgesetzt wurden. Gemäß Schreiben des Landratsamtes (Verz.-Nr. 20241012) vom 11.12.2024 wird demzufolge ein Ausgleich für die entfallenen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Dem wird im vorliegenden Umweltbeitrag Rechnung getragen.

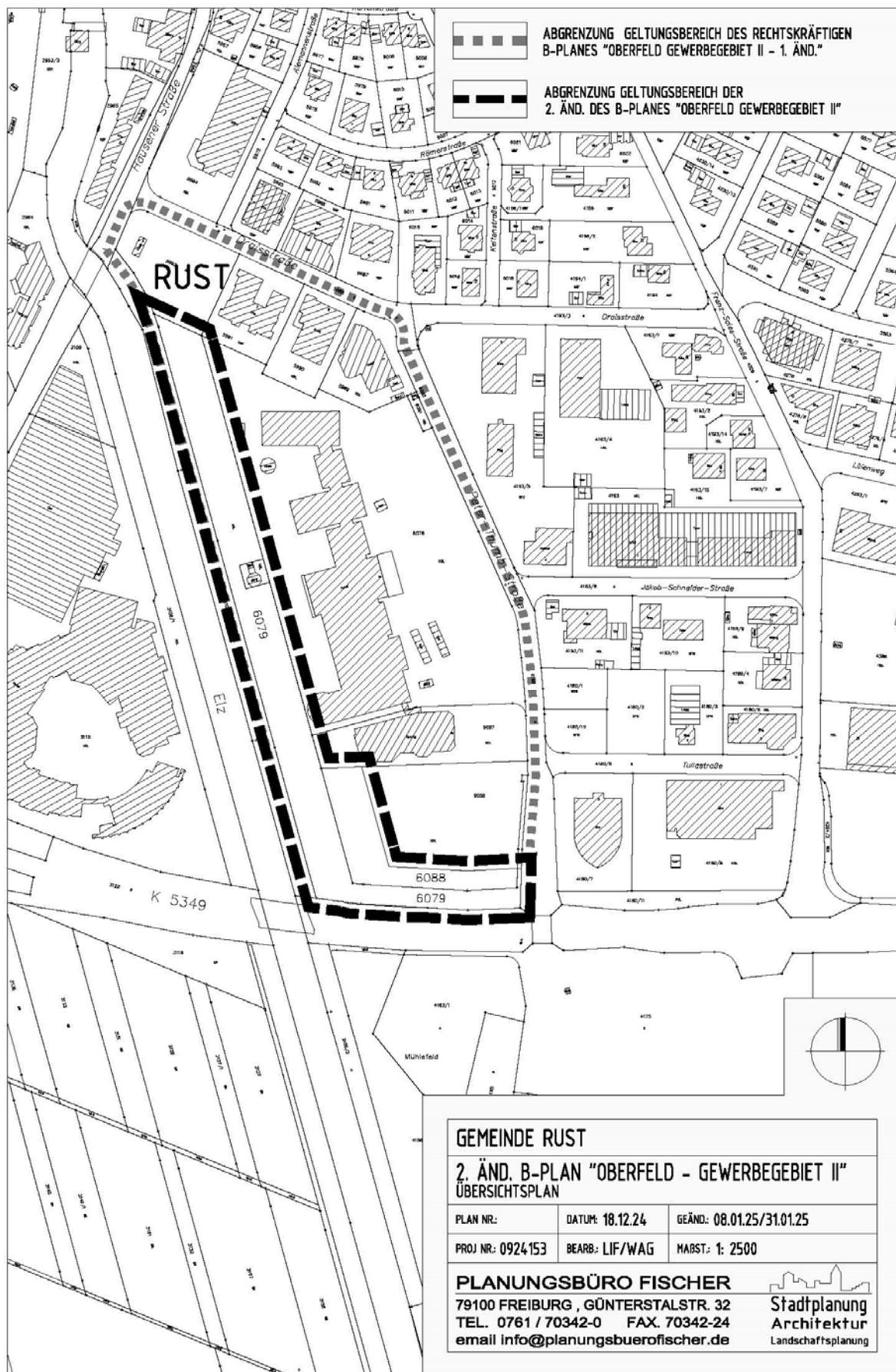


Abb.1: Geltungsbereich (Quelle: Büro Fischer)

### 1.3 Planerische Vorgaben

Im rechtswirksamen FNP (Abb. 2) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

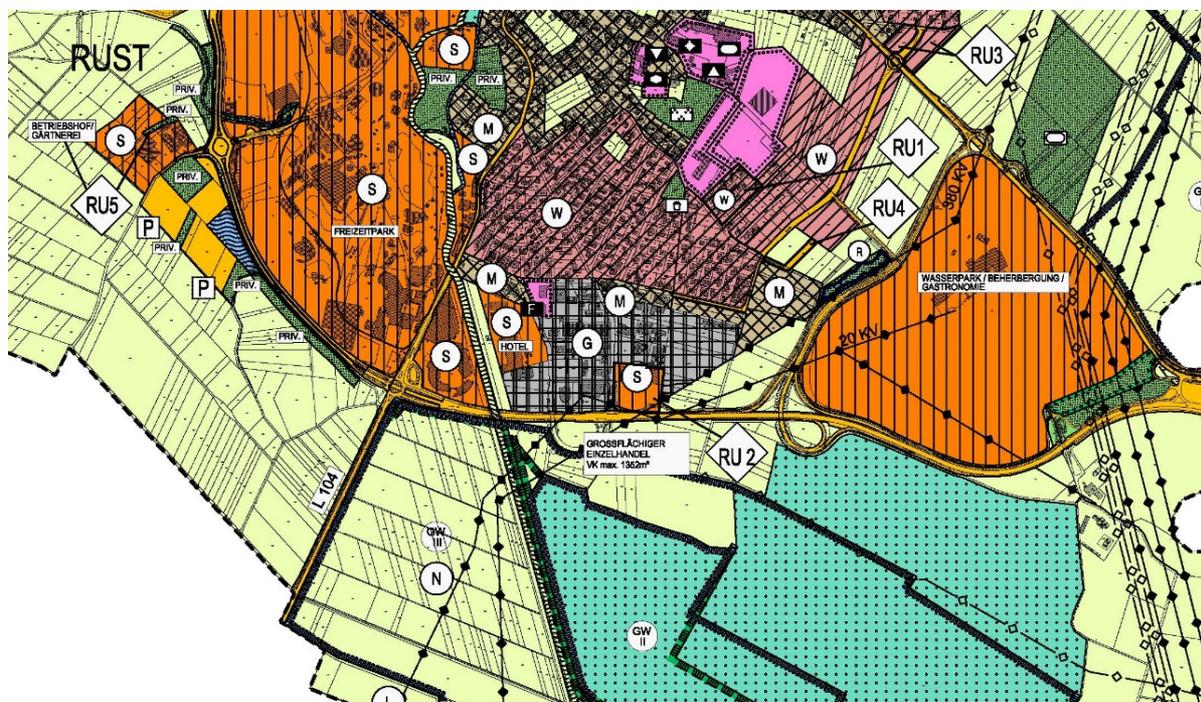


Abb.2: Flächennutzungsplan (Gemeinde Rust)

#### Geschützte Gebiete

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen
Geschützte Biotopie (§ 30 BNatSchG)	Nicht betroffen
Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)	Nicht betroffen
Hochwasser	Liegt im Bereich des HQextrem, jedoch im geschützten Bereich bei HQ100

Bebauungsplan

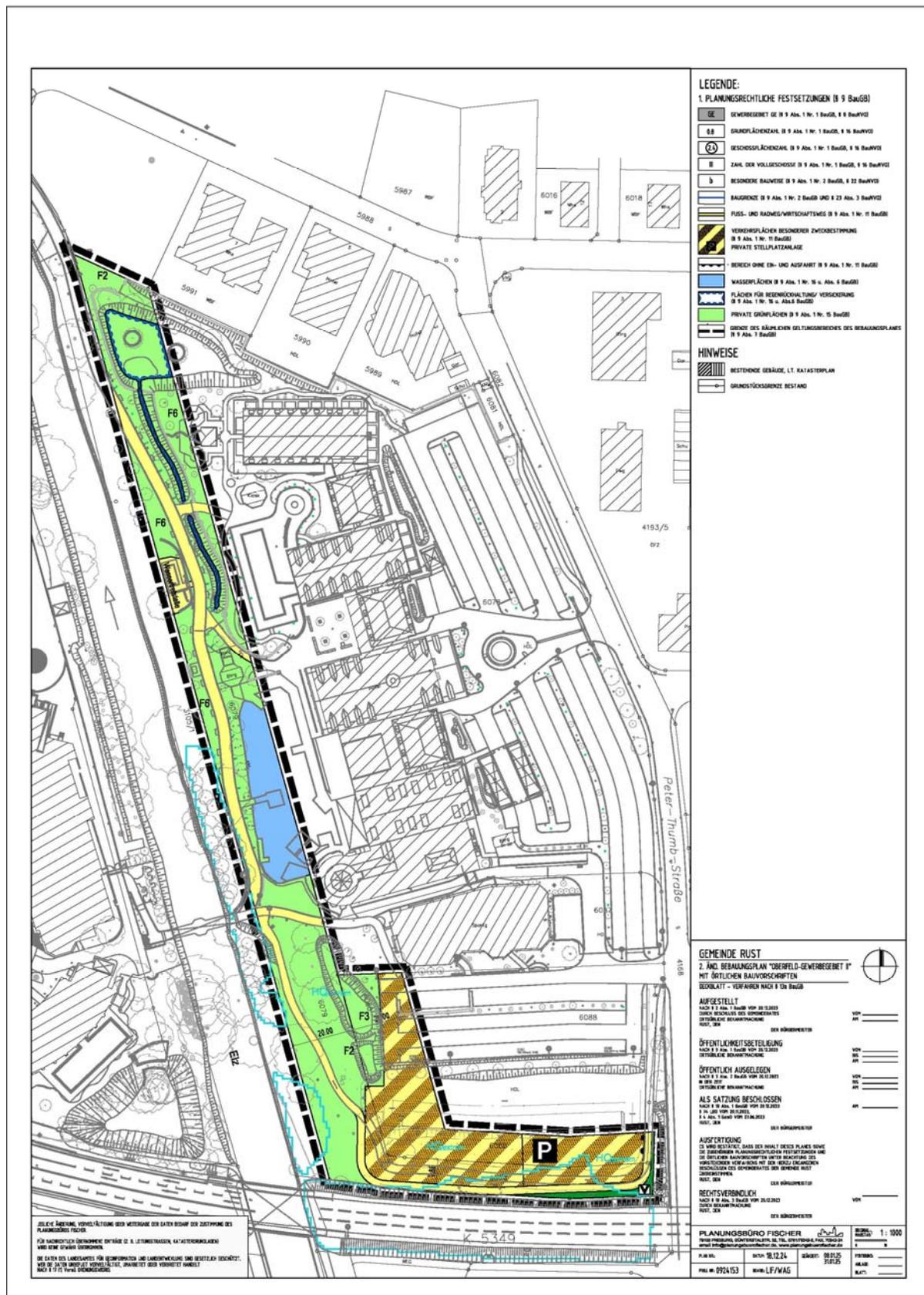


Abb.3: Bebauungsplan (Quelle: Büro Fischer)

## 1.4 Verwendete Daten

Ortsbegehungen (20.01.2025)

Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)

Kartendienst der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Kartendienst des Geoportals Baden-Württemberg

## 1.5 Luftbild (2024)



Abb.4: Aktuelles Luftbild (Quelle: LUBW )

## 2. Aktuelle Umweltsituation und Prognose der Umweltauswirkungen

### 2.1 Schutzgut Menschen

#### Aktuelle Umweltsituation

Das Plangebiet selbst ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es grenzen direkt öffentliche Straßen/Wege, öffentliche und private Grünflächen, die Elz und das Hotel Bell Rock an das Plangebiet. Wohngebiete sind im Umfeld keine vorhanden.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Lärmbelastungen zu rechnen, die jedoch zeitlich begrenzt sind. Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Wohngebieten werden nicht verursacht, da diese weiter entfernt sind. Ein Nutzungskonflikt mit umliegenden Gebieten ist auszuschließen.

## 2.2 Schutzgut Pflanzen

### Aktuelle Umweltsituation

Die Fläche zwischen dem vorhandenen Parkplatz am Hotel Bell Rock und der K 5349 wird als einheitliche strukturarme Grünfläche genutzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Oberfeld GE II ist diese Fläche als private und öffentliche Grünfläche festgesetzt, siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Oberfeld Gewerbegebiet II, 1. Änderung im Anhang.

Die Bewertung der Flächen im Umweltbericht 2011 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ergab nach KAULE eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit. Nach der ÖKVO von Baden-Württemberg wurden die öffentlichen und privaten Grünflächen als Dauergrünland (33.61) mit 6 Ökopunkten pro m<sup>2</sup> bewertet bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Unmittelbar westlich ca.20m entfernt vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet 7712-341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“. Geschützt sind die Elz und die beidseitigen Elzuferdämme. Die Röhrichte und Feuchtgebüsche am Elzuferdamm (Nr.177123171256) sind nach NatSchG Baden-Württemberg geschützt.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung der Stellplatzanlage für das Hotel Bell Rock werden 1.148 m<sup>2</sup> (Öffentliche Grünflächen – F2) und 356 m<sup>2</sup> (Private Grünflächen F3) in Anspruch genommen, die entgegen der allgemeinen Regelung im Umweltbeitrag auf Forderung des Landratsamtes auszugleichen sind. Der Verlust von ca. 10 Einzelbäumen kann im Bereich des Parkplatzes sowie im Bereich der externen Maßnahme ausgeglichen werden.

Die teilweise großformatigen Skulpturen benötigen zur Aufstellung Fundamente. Da diese innerhalb der Ausgleichsfläche liegen, bedarf es hier eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Zugrundegelegt wurde bei der Bilanzierung die Versiegelung der Fundamente für die derzeit geplanten Skulpturen. Hierzu wurde noch ein "Sicherheitszuschlag" eingerechnet, da die Kunstwerke regelmäßig wechseln sollen. Damit ist ein entsprechender Ausgleich, der extern im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche "Biotopmosaik" bei der Gärtnerei erbracht werden soll, gewährleistet.

Eine direkte bzw. indirekten Beeinträchtigung des FFH-Gebietes FFH-Gebiet 7712-341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ ist auszuschließen.

### Vorschläge zu Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen

- Neupflanzung von Bäumen
- Kompensation der Grünflächenverlust durch externe Ausgleichsmaßnahmen

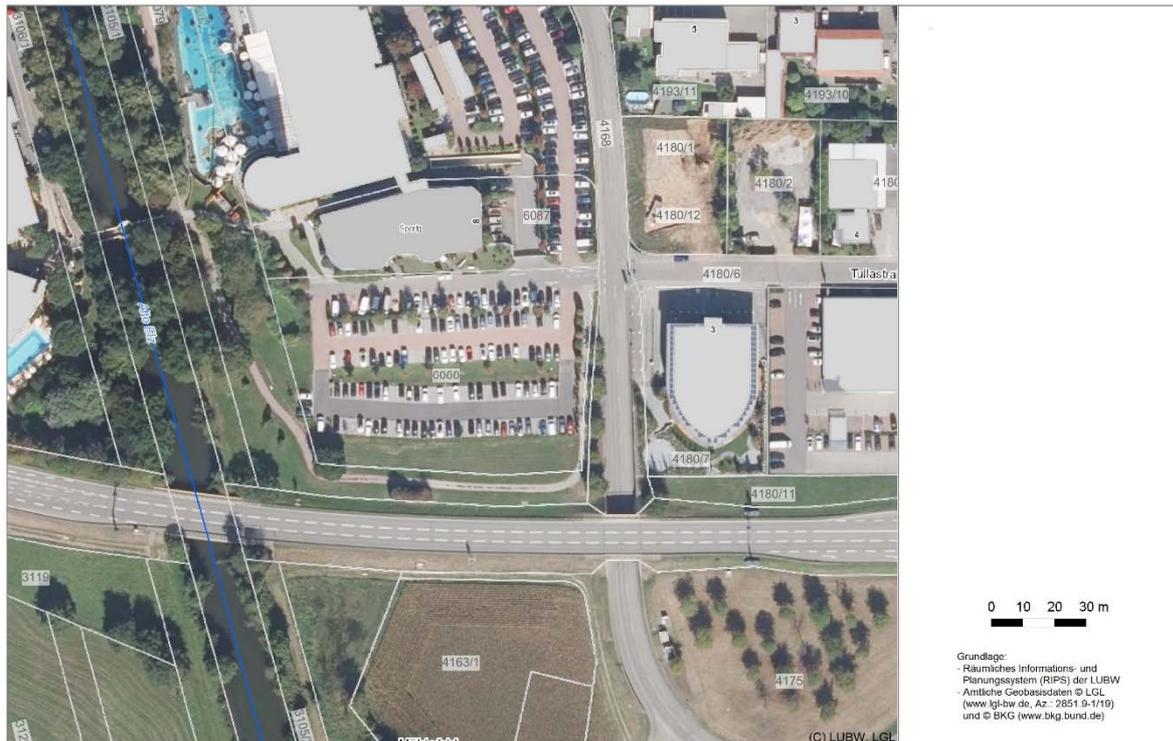


Abb.5: Aktuelles Luftbild (Quelle: LUBW)

## 2.3 Schutzgut Tiere

### Aktuelle Umweltsituation

Eine Potenzialeinschätzung des Plangebietes kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Amphibien

Im Plangebiet und Umfeld konnten keine Habitatsstrukturen für Amphibien nachgewiesen werden. Gelbbauchunke und Nördlicher Kammmolch kommen weiter nördlich im FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ vor.

#### Reptilien

Im Plangebiet und Umfeld konnten keine Habitatsstrukturen für Reptilien nachgewiesen werden.

#### Schmetterlinge

Im Plangebiet und direkten Umfeld ist aufgrund der artenarmen Grünflächen von keinen besonderen Vorkommen auszugehen. Großer Feuerfalter, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen weiter nördlich im FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ vor.

#### Vögel

Als Brutstätte werden die Gehölzkulisse entlang der Elz, sowie Gewässerbereiche der Elz selbst (z.B. Stockente) genutzt. Im Plangebiet sind keine Brutvorkommen bekannt.

#### Fledermäuse

Die Gehölzkulisse entlang der Elz wird nachweislich als Leitstruktur von Fledermäusen (Wimpernfledermaus, Großes Mausohr) genutzt.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind weitestgehend arten- und strukturarm. Der artenschutzfachlich hochwertige Bereich entlang der Elz (FFH-Gebiet 7712341 Taubergießen, Elz und Ettenbach) wird durch die Erweiterung der Stellplatzanlage am Hotel Bell Rock nicht beeinträchtigt. Durch die vorhandene Nutzung (Bebauung, Verkehrswege) ist das Gebiet bereits vorbelastet.

### Vorschläge zu Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen

- Gehölze, die sich im Baufeld befinden, sind außerhalb der Brutzeiten gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar zu entfernen
- Der Flächenentzug bzw. Verlust von öffentlichen und privaten Grünflächen wird in Verbindung mit dem Guthaben der alternativen Ausgleichsmaßnahme „Biotopmosaik“ aus dem Bebauungsplan „Betriebshof/Gärtnerei“ kompensiert.

## 2.4 Schutzgut Boden

### Aktuelle Umweltsituation

Die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden ist die Bodenkarte BK 50 des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau; Ref. 93 Landesbodenkunde. Die vorherrschende Bodenart im Eingriffsbereich ist die Parabraunerde, häufig pseudovergleyt, aus spätwürmzeitlichem Hochflutlehm. Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) sind mittel bis sehr hoch bewertet.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage am Hotel Bell Rock verursacht einen dauerhaften vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Im Vergleich zum Bestand erhöht sich die bebaute Fläche jedoch nur geringfügig.

Betroffen sind auch bereits kleinflächig befestigte Standorte, wie z.B. vorhandene Stellflächen. Die Mehrversiegelung kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden.

### Vorschläge zu Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen

- Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Trenn- und Restflächen
- Befestigung der Zufahrten, Stellflächen u.a. mit wasserdurchlässigen Belägen

### Schutzgut Fläche

Das BPlan-Gebiet „Oberfeld“ ist großflächig bereits bebaut. Der Bebauungs-/Versiegelungsgrad durch neue zusätzliche Stellplätze erhöht sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur geringfügig.

## 2.5 Schutzgut Wasser/Grundwasser

### Aktuelle Umweltsituation

Im Plangebiet herrschen Quartäre / Pliozäne Sand und Kiese im Oberrheingraben (Grundwasserleiter) vor. Das Plangebiet liegt im Bereich des HQextrem, jedoch im geschützten Bereich bei einem HQ100. Der Grundwasserflurabstand, d.h. die Differenz zwischen Ge-

lände- und Grundwasseroberfläche, beträgt nach der Hydrogeologischen Karte von Baden-Württemberg ca. 2-3m.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

- Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet und einschlägige Vorschriften sowie Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Baubedingte Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden nicht verursacht.

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)

Durch die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage am Hotel Bell Rock ist von keiner Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate

Gemäß dem oben genannten Punkt ist nicht von einem Absinken des Grundwasserstandes auszugehen.

- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs

Durch die geplanten Maßnahmen finden keine erheblichen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität sowie der Deckschichtenmächtigkeit statt.

- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten

Die Grundwasserleiter und Deckschichten werden durch die Baumaßnahmen nicht verändert.

#### Vorschläge zu Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen

- Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Trenn- und Restflächen
- Befestigung der Zufahrten, Stellflächen u.a. mit wasserdurchlässigen Belägen

## 2,6 Schutzgut Wasser/Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Elz einschließlich Gewässerrandstreifen sind nicht betroffen.

## 2.7 Schutzgut Klima/Luft

### Aktuelle Umweltsituation

Nach der Städtebaulichen Klimafibel von Baden-Württemberg (Hinweise für die Bauleitung 2008) ist das Plangebiet dem Freiland-Klimatop zugeordnet. Die Kaltluftproduktion, Frischluftproduktion und das Filtervermögen der Flächen sind aufgrund der geringen Größe stark eingeschränkt bzw. nur mäßig wirksam. Durch die vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen ist das Plangebiet bereits vorbelastet.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage am Hotel Bell Rock werden die lokal-klimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Gebiet nur unerheblich beeinflusst. Erhebliche Belastungen / Emissionen sind nicht zu erwarten.

#### Vorschläge zu Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen

- Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Trenn- und Restflächen
- Befestigung der Zufahrten, Stellflächen u.a. mit wasserdurchlässigen Belägen
- Pflanzung von Bäumen mit hohem CO<sub>2</sub>-Speichervermögen, wie z.B. Buchen, Eichen u.a.

## 2.8 Schutzgut Landschaft

### Aktuelle Umweltsituation

Das Gebiet „Oberfeld“ GE II ist durch großflächige Bebauung (Hotelanlage), Wege und Kfz-Stellplätze am Hotel Bell Rock geprägt. Das Plangebiet selbst zwischen dem vorhandenen Parkplatz und der K 5349 ist als relativ strukturlose Grünfläche angelegt. Der vorhandene Platzplatz ist mit noch kleinen Bäumen überstellt. Geschützte Strukturen oder Fläche sind im Plangebiet keine vorhanden.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage am Hotel Bell Rock sind nahezu ausschließlich strukturarme öffentliche und private Grünflächen betroffen. Der Verlust von vorhandenen Bäumen ist auf wenige Einzelbäume begrenzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet durch die vorhandene Nutzung bereits anthropogen erheblich vorbelastet ist. Die Stellplatzenerweiterung fügt sich weitestgehend konfliktfrei in das Plangebiet ein, ohne nachhaltig störend in Erscheinung zu treten. Durch folgende Maßnahmen kann die geplante Bebauung ortstypisch in das Siedlungsgefüge eingebunden werden.

#### Vorschläge zu Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen

- Dauerhafte Begrünung sämtlicher nicht überbauten Flächen
- Pflanzung von Bäumen auf den Trennflächen zwischen den Stellplätzen

## 2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzes oder sonstige Sachgüter vorhanden. Sollten im Rahmen der baulichen Tätigkeiten unerwartete Funde auftreten, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

## 2.10 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen komplexe Wechselwirkungen, wobei der Boden der entscheidende Faktor für Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist.

Der Boden übernimmt wichtige Aufgaben des Grund-/Hochwasserschutzes und bestimmt die Voraussetzungen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Umfeld des Vorhabens sind keine weiteren Planungen bekannt, die kumulierende Wirkungen auf die vorliegende Planung haben.

## 2.11 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzung voraussichtlich unverändert weitergeführt. Eine anderweitige Überplanung des Gebietes, als die hier vorgesehene Planung, ist nicht bekannt oder ersichtlich.

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten (Grundwasserschutz)
- Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutz)
- Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915 und 19731) sind zu berücksichtigen (Bodenschutz)
- Das anfallende Aushubmaterial ist auf Schadstoffe zu überprüfen und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) 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 (Bodenschutz)
- Rodungsarbeiten von Gehölzen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen auszuführen, d.h. nur zwischen Oktober und Februar (Gehölzschutz)
- Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen (Boden- /Pflanzenschutz)
- Vorhandene direkt nicht betroffene Vegetationsbestände sind zu erhalten und gfls. zu schützen; die umweltfachliche Baubegleitung legt die dafür erforderliche Schutzmaßnahme vor Ort fest (Pflanzenschutz)
- Hinweis Beleuchtung  
Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung auf Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom

höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

#### 4. Ausgleich des Verlustes von grünordnerischen Flächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage für das Hotel Bell Rock verursacht im vorliegenden Fall einen Eingriff in die öffentliche und private Grünfläche und damit in die grünordnerischen Ausgleichsflächen F2 und F3, die in der 1. Änderung des BPlanes festgesetzt wurden. Gemäß Schreiben des Landratsamtes (Verz.-Nr. 20241012) vom 11.12.2024 wird demzufolge ein Ausgleich für die entfallenen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

#### Ermitteln und bewerten der Ausgleichsmaßnahme

Verlust von Öffentlichen Grünflächen: 1.148 m<sup>2</sup>  
Verlust von privaten Grünflächen: 356 m<sup>2</sup>  
1.504 m<sup>2</sup> x 6 ÖP<sup>1)</sup> = 9.024 ÖP x 2<sup>2)</sup> = 18.048 ÖP<sup>3)</sup>

1) Gemäß der Bewertung im Bebauungsplan 1. Änderung werden 6 ÖP je m<sup>2</sup> zugrunde gelegt

2) Da es sich im Bebauungsplan 1. Änderung um eine festgesetzte grünordnerische Maßnahme handelt wird der 2-fache Ausgleichsbedarf angerechnet

3) Gemäß Antrag auf Änderung der artenschutzrechtlichen Maßnahme im Bebauungsplan Betriebshof/Gärtnerei entsteht ein Überschuss in Höhe von 70.270,80 Ökopunkten. Davon werden 18.048 Ökopunkte für die 2. Änderung angerechnet. Der Ausgleichsbedarf für die Skulpturen wurde berücksichtigt.

#### 5. Ergebnis des Umweltbeitrags

**Naturschutzfachlich** ist gemäß § 13a BauGB keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Der Verlust von grünordnerischen Ausgleichsflächen, die in der 1. Änderung des BPlanes festgesetzt sind, wird durch neue zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können potenzielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert werden.

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

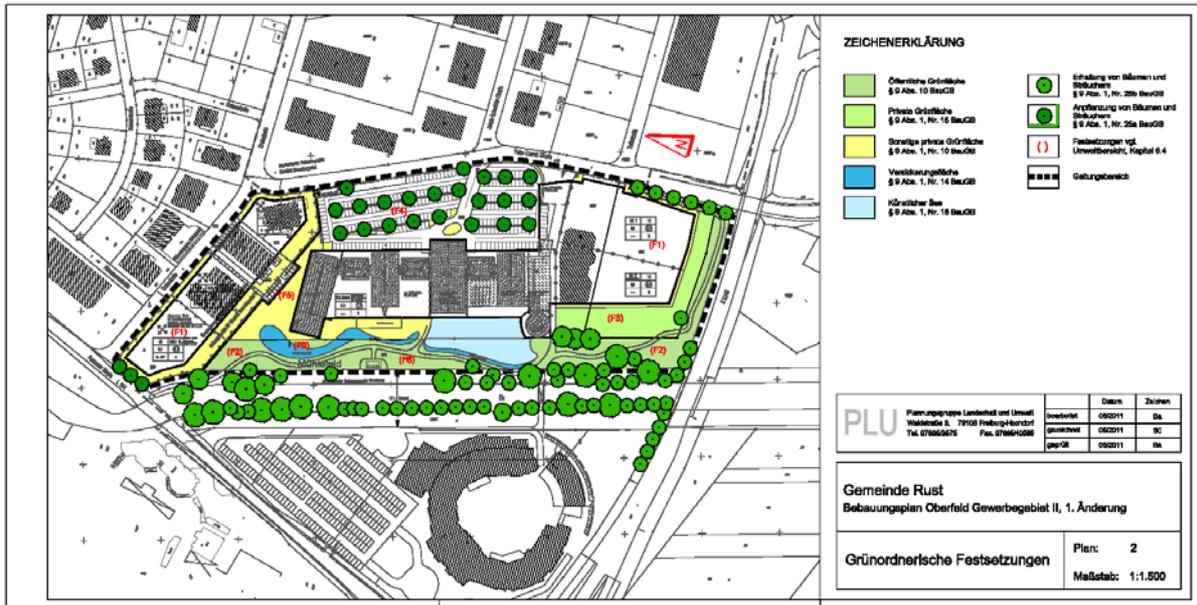
Februar 2025



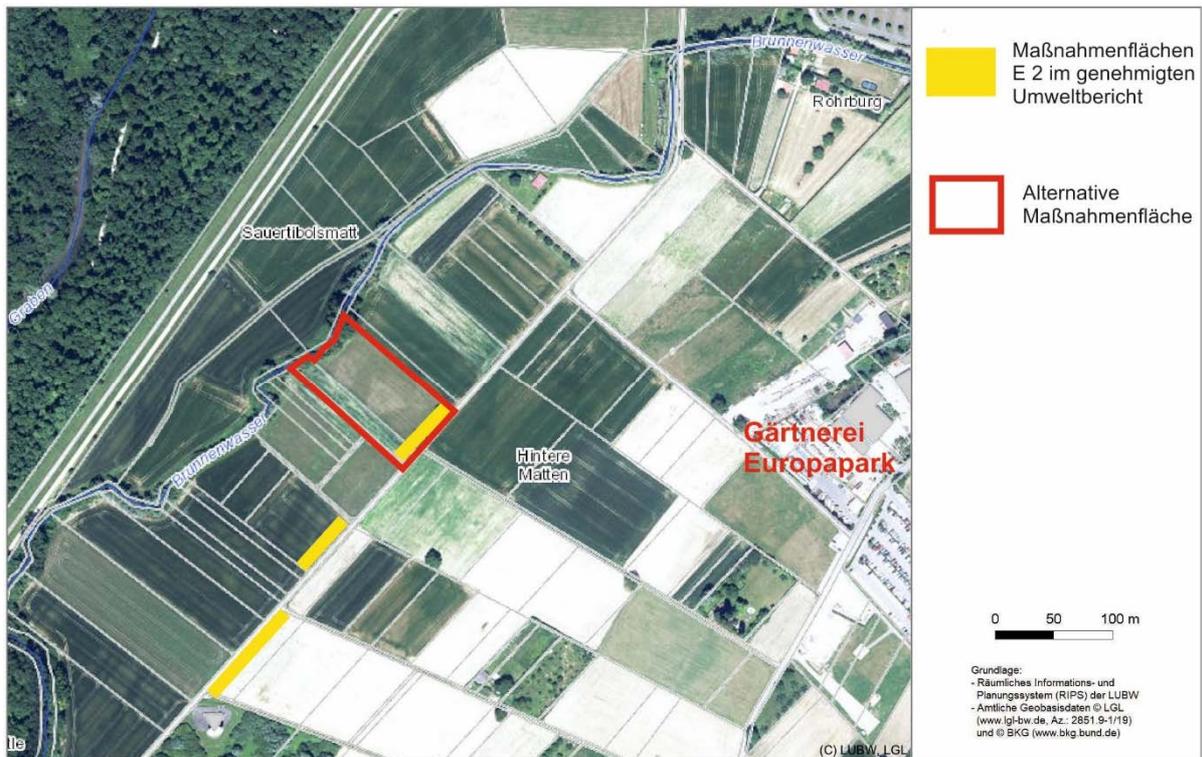
G. Babik

Planungsgruppe Landschaft und Umwelt  
Waldstraße 3 79108 Freiburg – Hochdorf

Anhang



Grünordnungsplan zum Bauungsplan Oberfeld Gewerbegebiet II, 1. Änderung



Lageplan der alternativen Maßnahme „Biotopmosaik“ aus dem Bauungsplan Betriebshof/Gärtnerei