

I. Stellungnahmen von Seiten der Gemeinde beteiligter Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	<p>Netze BW GmbH Email vom 19.04.2023</p> <p>Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht gewünscht.</p>	
2	<p>Polizeipräsidium Offenburg Führungs- und Einsatzstab, Fachbereich Verkehr Email vom 20.04.2023</p> <p>Vonseiten des PP Offenburg gibt es zu den Planungsinhalten keine Hinweise oder Einwände.</p>	
3	<p>badenovaNETZE GmbH Email vom 24.04.2023</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
4	<p>Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim Email vom 02.05.2023</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
5	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein Email vom 04.05.2023</p> <p>Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen baulich vorbelasteten Bereich, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen eine Hochgarage fest. Darüber hinaus wird die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB geregelt.</p> <p>Wir regen an, den ruhenden Verkehr für den Europapark über weitere Parkhäuser zu organisieren.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone C eines Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Ein Konflikt mit Plansatz 3.3 des Regionalplans liegt nicht vor.</p> <p>Laut Ziffer 4 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu erfolgen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie die Bebauungsplanänderung zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	
6	<p>Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart Email vom 09.05.2023</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen: <i>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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.</i></p>	<p>Vorhandener Hinweis wird auf den neuen Standardtexthinweis des Landesdenkmalamts aktualisiert.</p>
7	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 47.1 – Straßenbau Nord Email vom 11.05.2023</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
8	<p>IHK Südlicher Oberrhein Email vom 15.05.2023</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.4.2023 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein wird aktuell Folgendes geäußert: Das Plangebiet mit einer Größe von knapp 0,8 ha umfasst das gesamte Areal des „Hotel am Park“, einem größeren Beherbergungsbetrieb in Rust. Es grenzt im Süden unmittelbar an das Gelände des Europaparks an. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Originalplans inklusive eines kleinen Erweiterungsbereiches. Der Betrieb war nach einem Eigentümerwechsel ab 2018 saniert und nach Abriss von „Haus C“ mit einem neuen Gebäudekomplex (mit 55 Zimmern und ca. 150 Betten) erweitert worden. Insgesamt umfasst das Hotel nun wohl 103 Gästezimmer. Der Bebauungsplan soll weiterhin als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, die Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. Anstelle</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>des bestehenden Hotelparkplatzes im westlichen Teilbereich soll nun eine 3-geschossige Hochgarage ermöglicht werden. Im gesamten Plangebiet sollen Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die Länge von Gebäuden darf dabei mehr als 50 m betragen. Es sollen zwei Baugrenzen, eine für den Hotelkomplex selbst sowie eine für die Hochgarage zum Tragen kommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angeregt wird, die Hotelanlage in ihrem heutigen Bestand (auch Nebengebäude) und Ausdehnung in die Planzeichnung aufzunehmen. - Die Baugrenze für die Hotelanlage stimmt wohl mit der Grenze der Grundstücke überein? Macht dann Ziffer 4.2 der Bebauungsvorschriften Sinn? <p>Weitere Hinweise und Anregungen behalten wir uns für die Offenlage des Planentwurfes vor.</p>	<p>Dem B-Plan werden die aktuellen digitalen Katasterdaten des LGL, zugrunde gelegt, hier ist der entsprechende Bestand noch nicht aufgenommen.</p> <p>Ja, für das westliche Ende des Baufensters</p>
9	<p>Vodafone West GmbH, Zentrale Planung Email vom 17.05.2023</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
12	<p>RPFR, Landesamt für Geologie, Rohst. U. Bergbau Schreiben vom 22.05.2023</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen aus Holozänem Auensediment.</p> <p>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.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es liegt bereits eine objektbezogene Baugrunduntersuchung vor.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LandesBodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein wird hingewiesen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Hinweis wird unter Teil C, Ziff. 2 (Altlasten) in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Hinweis wird unter Teil C, Ziff. 2 (Grundwasserschutz) in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
13	<p>Abwasserzweckverband Südliche Ortenau Schreiben vom 23.05.2023</p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, uns von den in dieser Angelegenheit beschlossenen schriftlichen Festsetzungen jeweils eine aktuelle Ausfertigung zukommen zu lassen da eventuelle Vorschriften und Bestimmungen, die die Entwässerung betreffe in die Entwässerungsgenehmigung mit aufgenommen werden.</p>	<p>Wird so veranlasst.</p>
14	<p>Gemeinde Kappel-Grafenhausen Schreiben vom 23.05.2023</p> <p>Der Gemeinderat nimmt den Bebauungsplan „Austraße 1. Änderung“ der Gemeinde Rust zur Kenntnis. Die Aufgaben und Belange der Gemeinde Kappel-Grafenhausen sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht.</p>	
15 15.1	<p>Landratsamt Ortenaukreis – Gesamtstellungnahme ohne Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 26.05.2023</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Ziffer 3.2: Im letzten Absatz sollte von „überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Hochgarage“ gesprochen werden. Andernfalls könnte die Formulierung „überbaubaren Flächen“ dahingehend interpretiert werden, dass die Anbauregelung nur für die Baugrenzen (also NZ 1) und nicht auch für die rotgestrichelte Fläche für Hochgarage (NZ 2) gilt. Nach Ziffer 6.3 der Begründung entspricht ein Anbau innerhalb der Baugrenze sowie innerhalb der Fläche für Hochgarage dem Planungswillen der Gemeinde.</p> <p>Ziffer 6.2.1: Im dritten Satz wird eine Ausnahme von der zunächst definierten generellen Regelung angeführt. Handelt es sich dabei um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB oder eine generelle Regelung, die ebenfalls zulässig ist? Im letzten Fall wäre eine textliche Überarbeitung zur Klarstellung erforderlich.</p> <p>Es findet sich auch die Aussage, dass die Außenfassaden (also alle Außenfassaden der hochbaulich in Erscheinung tretenden Garagen) zu begrünen sind. Im zeichnerischen Teil findet sich lediglich an der westlichen Abgrenzung der Fläche für Hochgarage eine solche Beschriftung. Es findet sich jedoch auch eine Linie mit grünen Punkten, die in der Legende nicht erläutert wird. Wir gehen davon aus, dass die umlaufende grüne Kreislinie der Festsetzung der Ziffer 6.2.1 entspricht. Die Legende sollte dahingehend ergänzt werden.</p>	<p>Der Begriff „Flächen für Hochgarage“ wird wie vorgeschlagen ergänzt.</p> <p>Es handelt sich um eine generelle Regelung, die Festsetzung wurde entsprechend textlich überarbeitet.</p> <p>Die Legende wurde zur Klarstellung ergänzt.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Begründung: Ziffer 3, Verfahren: Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bebauungspläne nach § 13 a BauGB können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. § 13 a BauGB begünstigt somit eine Entwicklung des Gemeindegebiets „nach innen“. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13 a BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden., Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9.14). Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung können auch unbebaute Flächen, deren Überbauung sich bislang nach § 35 BauGB richtete, jedenfalls dann entwickelt werden, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben sind und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind oder wenn sie Teil einer solchen Fläche sind (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.11.2014, 8 S 940/12). Bei der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche an (BVerwG, Urteil vom 25.06.2020 – 4 CN 5.18). Die Überplanung einer sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans festgesetzten randlichen Grünfläche ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zulässig (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.08.2018, 3 S 1523/16). Der Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung umfasst das Flst. Nr. 227. Das ehemalige Flst. Nr. 442/3, welches nun mit dem Flst. Nr. 227 verschmolzen ist, liegt derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Für das bisherige Flst. Nr. 227 setzt der rechtsgültige Bebauungsplan entlang der Austraße eine überbaubare Grundstücksfläche, ab einem Abstand von ca. 50 von der Austraße eine private Grünfläche fest. Die Grünfläche grenzt direkt an den Außenbereich an. Innerhalb der privaten Grünfläche befindet sich ein baurechtlich genehmigter Parkplatz. Mit der Bebauungsplanänderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des Flst. Nr. 227 nach Nordosten in den Außenbereich verschoben werden (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil sowie Ziffer 4 der Begründung). Geplant ist in diesem Bereich die Festsetzung einer Fläche für eine Hochgarage sowie eine private Grünfläche. Vor dem Hintergrund der eben genannten Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB sollte die gewählte Verfahrensart überprüft werden. Sofern der Plangeber weiterhin von der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ausgeht, sollte dies in der Begründung näher erläutert und ggf. mit Rechtsprechung untermauert werden.</p>	<p>Eine Konkretisierung der Hochbauplanung seitens des Vorhabensträgers hat es ermöglicht, die überbaubare Fläche für die Hochgarage auf die bisher bereits baulich genutzte Fläche des Parkplatzes zu begrenzen. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst. Somit entfällt auch die Problematik, dass der derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich angesehene Grundstücksanteil (ehemaliges Flst. Nr. 442/3) für eine bauliche Nutzung herangezogen wird. Der vorgenannte Grundstücksteil wird als private Grünfläche ausgewiesen. Somit sollten die Voraussetzungen zur Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB nun gegeben sein.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Überschwemmungsgebiet: Wie oben beschrieben, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sowie Ziffer 4 der Begründung wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine Außenbereichsfläche überplant. Ein Teil der neu überplanten Fläche liegt innerhalb eines Bereichs, der mindestens einmal in 100 Jahren überflutet wird (s. C 1 der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen). Hierbei handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG. Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für Hochgarage sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Bei der beabsichtigten Planung für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Hochgarage handelt es sich somit um die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich, für die § 78 Abs. 1 WHG ein Planverbot ausspricht. Sofern die nach § 78 Abs. 2 WHG definierten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen, kann eine solche Ausnahme vom Planverbot auf Antrag erteilt werden. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Wir sehen die Ziffern 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG als erfüllt an.</p> <p>Wir begrüßen die mit der Planung verbundene Absicht, für Stellplätze keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen sondern eine Hochgarage im bebauten Bereich zu errichten.</p> <p>Hinweis zu einem noch nicht genehmigten Bauantrag auf Flst. Nr. 421, Gemarkung Rust: Das Landratsamt Ortenaukreis erhielt einen Bauantrag für die Errichtung einer privaten Stellplatzanlage für Autos und Wohnmobile auf dem Flst. Nr. 421 der Gemarkung Rust. Dieser konnte bislang nicht genehmigt werden, da der Antrag den Festsetzungen des Bebauungsplans Austraße hinsichtlich der Lage innerhalb der privaten Grünfläche widerspricht. Innerhalb der privaten Grünfläche sind nach Ziffer 2.2 der Festsetzungen Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig, sofern die Flächen nicht großflächig sondern gegliedert und gärtnerisch angelegt werden. Diese Vorgabe ist allerdings nicht berücksichtigt. Sofern im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans die Gemeinde in diesem Bereich ebenfalls Handlungsbedarf für die Änderung der Festsetzungen sieht, könnten diese im derzeitigen Verfahren Berücksichtigung finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es hat zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer betreibt die Wohnmobilanlage nicht mehr weiter. Am 08.07.2023 wurde der genannte Bauantrag zurückgezogen.</p>
15.2	<p>Vermessung und Flurneuordnung</p> <p><i>Untere Vermessungsbehörde</i></p> <p>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Untere Flurneuordnungsbehörde</i></p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	
15.3	<p>Amt für Waldwirtschaft</p> <p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p>	
15.4	<p>Straßenbauamt</p> <p>Das klassifizierte Straßennetz ist nicht direkt betroffen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
15.5	<p>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</p> <p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p>	
15.6	<p>Amt für Umweltschutz</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rheinwald ‚Taubergießen““. Ein Verstoß gegen die LSG-Verordnung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Artenschutz Im Fachbeitrag Artenschutz des Büros EPE vom 15.09.2022 sind Auswirkungen und auszuführende Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Im Geltungsbereich wurden einige Brutvogelarten festgestellt. Die in Kapitel 5.3 sowie 6.3 des Fachbeitrags Artenschutz genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind die in Kapitel 5.4 dargestellten CEF-Maßnahmen zum Schutz des Haussperlings im Bebauungsplan festzusetzen und vorgezogen umzusetzen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.</p> <p>Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz des Haussperlings ist durch ein Monitoring über einen Zeitraum von drei Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen werden unter A, Ziff. 6.1.4 um den Punkt „Monitoring“ ergänzt.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen für den Haussperling innerhalb der drei Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden.</p> <p>Die Standorte der Nistkästen (CEF) sind der unteren Naturschutzbehörde nachträglich vorzulegen.</p> <p>Umweltschaden Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p> <p>Biotope Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke am Forellenhof westlich Rust“ (Nr. 177123171247). Das Biotop wird durch das Vorhaben teilweise zerstört und daher erheblich beeinträchtigt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann.</p> <p>Natura 2000 Am Rande des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341). In den durch das Büro EPE vorgelegten Unterlagen zur Natura 2000 – Vorprüfung vom 13.10.2022 wurden die möglichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiet und –Lebensraumtypen untersucht. Die naturschutzfachliche Prüfung dieser Unterlagen ergab, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.</p> <p>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p>Hinweis Vogelschlag Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen werden unter A, Ziff. 6.1.3 werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Entfernung des Biotops sowie die als Ersatz vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche wurden zwischen Fachplaner und Unterer Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Gemäß telefonischer Rückfrage des Fachplaners bei der UNB vom 07.07.2023 ist kein gesonderter Ausnahmeantrag erforderlich.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>< 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwar-ten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umwelthanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen).</p> <p>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 an Gebäuden und 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 wirkungsarmen 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).</p> <p>Ergebnis Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Standorte der Nistkästen sind nachzureichen.</p>	<p>Hinweis wird unter Teil C, Ziff. 5 (Artenschutz) in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
15.7	<p>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Fristverlängerung bis zum 05.06.2023</p>	
15.8	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p>	
15.9	<p>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.</p>	
<p>16</p> <p>16.1</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis – Stellungnahme Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 05.06.2023 (Fristverlängerung)</p> <p>Der mit Schreiben vom 4. Mai 2023 übersandten 1. Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes kann in dieser Form noch nicht zugestimmt werden (s. Ziffer I. Oberirdische Gewässer und Ziffer II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung).</p> <p>Nachstehende Abklärungen sind noch erforderlich:</p> <p>I. Oberflächengewässer Sachstand Östlich des Altbestandes am Hotel wurde bereits eine Erweiterung des Hotels errichtet. Im Zuge der weiteren baulichen Neuordnung beabsichtigt der Eigentümer des „Hotels am Park“ nunmehr, den bisher ebenerdigen Parkplatz durch ein mehrgeschossiges Parkhaus zu ersetzen.</p> <p>Nordwestlich der bestehenden Gebäude befindet sich ein großer Parkplatz, der die baurechtlich erforderlichen Stellplätze aufnimmt. Dieser wurde schon vor Jahrzehnten genehmigt.</p> <p>Nach Erstellen der Hochwassergefahrenkarten liegt dieser allerdings heute im Überflutungsbereich HQ50. Die Gemeinde Rust will einen Rückhalteraumausgleich projektbezogen auf dem eigenen Grundstück des Vorhabenträgers umsetzen. Durch die Errichtung des neuen Parkhauses würde nach Ermittlung des planenden Architekten Schmidt aus Kenzingen im Hochwasserfall HQ50 ein Volumen von ca. 1.000 m³ verdrängt, für welches dann entsprechend ein Rückhalte-raumausgleich erforderlich werden würde.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung Die Retentionsvolumenberechnung beruht hier auf HQextrem (161,9 m +NN) der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und ist somit deutlich zu hoch angesetzt. Die relevanten Wasserspiegel für HQ100 liegen lt. HWGK bei WSP = 161,64 m (+NN).</p> <p>Zum jetzigen Planstand kann aufgrund der fehlerhaften Berechnungen und Nachweise noch nicht abschließend Stellung genommen werden.</p> <p>Wir bitten um genaue Mitteilung der baulichen Planungen und geben hierzu folgenden Hinweis Es wäre generell die Notwendigkeit eines Retentionsausgleichs zu prüfen. Das DGM-HQ100 lt. HWGK (Befliegungsdaten 2006) ist nicht mehr zutreffend. Falls der bereits bestehende Parkplatz schon vor 2014 im Bestand war, ist das Gelände-Niveau des genehmigten B-Plans "Austraße" entscheidend.</p> <p>Ein Retentionsausgleich ist nicht erforderlich, wenn das Bestandsgelände schon damals höher lag als der maßgebliche Wasserstand HQ 100. Für einen Retentionsausgleich sind nur die neu beanspruchten tiefer liegenden Flächen im DGM anzusetzen.</p>	<p>In Hinblick auf die Thematik Bauen im Überflutungsbereich HQ 100 und hierfür erforderlichem Rückhalteraum-Ausgleich wurde das Büro Keller planen + bauen aus Riegel mit der Erstellung einer Entwässerungskonzeption beauftragt. Grundlage hierfür war die vom Architekturbüro Schmidt, Kenzingen, vertieft ausgearbeitete Entwurfsplanung der Hochgarage. Das Büro Keller ist sowohl für die Gemeinde Rust wie auch den Europa-Park im Bereich Entwässerungsplanung tätig und verfügt daher über eingehende Erfahrungen sowohl was Grundwasserverhältnisse, Bodenverhältnisse wie auch die öffentliche Kanalisation in der Gemeinde Rust angeht. Gleichzeitig wurde vom Büro Keller auch der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser untersucht und eine entsprechende Lösung zur Versickerung erarbeitet. Teilweise überlappen sich die beiden Themenbereiche, da beispielsweise zur Versickerung des Regenwassers ein entsprechender Flurabstand zum Grundwasserspiegel zu halten ist, was wiederum eine partielle Aufschüttung des Geländes erforderlich macht, die ihrerseits wiederum einen zusätzlichen Rückhalteraum-Ausgleich erzeugt.</p> <p>Das Büro Keller hat auf Grundlage der vorliegenden Hochbauplanung sowie anhand der örtlichen Daten von der Bearbeitungstiefe her die eigentlich erst im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Unterlagen zur Entwässerung erarbeitet und diese dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Abstimmung vorgelegt. Die Konzeption fand in der vorgelegten Form die Zustimmung der Fachbehörden. Für den Bebauungsplan wurden die umfangreichen Unterlagen zum Entwässerungsgesuch in einem separaten Dokument („Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan Austraße 1. Änderung der Gemeinde Rust“) zusammengefasst. Dieses Dokument wird dem Bebauungsplan als Anlage A4 beigefügt.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
16.2	<p>In jedem Fall sind hierfür geeignete Nachweise (Vermessungen, Fotos, etc.) vorzulegen.</p> <p><i>Anm.: Nach Überprüfung /Bestätigung der Gemeinde Rust ist eine Fehlermeldung in den HWGK zu setzen.</i></p> <p>II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</p> <p>Sachstand und fachtechnische Beurteilung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen u.a. die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der bisher ebenerdige Parkplatz durch eine dreigeschossige Hochgarage ersetzt wird. In den textlichen Festsetzungen wurden u.a. Vorgaben zum Schutz des Grundwassers berücksichtigt. Demnach sind unbeschichtete Metalldachflächen - mit Ausnahme von Titanzink - unzulässig. Weiter soll anfallendes Niederschlagswasser, sofern die Voraussetzungen gegeben sind, auf dem Grundstück versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, soll das Niederschlagswasser gedrosselt (Retentionszisternen) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Angaben zur tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems (hier: Mischsystementwässerung!) sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Weiter ist den Antragsunterlagen zu entnehmen, dass davon auszugehen ist, dass der für eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erforderliche Grundwasserflurabstand nicht gegeben ist.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Wir bitten bei einer erneuten Vorlage der Antragsunterlagen die tatsächliche Entwässerungskonzeption ausreichend konkret darzustellen. Insbesondere ist darzustellen, auf welche Art und Weise hier das anfallende Niederschlagswasser tatsächlich entsorgt werden soll.</p> <p>Sofern eine gezielte Versickerung vorgesehen ist, weisen wir auf das entsprechende Regelwerk DWA A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen der LUBW. In diesem Zusammenhang bitten wir, insbesondere bzgl. dem möglichen Einsatz von Titanzink sowie dem tatsächlichen Grundwasserflurabstand um konkrete Aussagen zur ggf. erforderlichen Regenwasserbehandlung und Ausführung der tatsächlich gewählten Versickerungsanlage.</p> <p>Sofern eine Versickerung verbindlich im Bebauungsplan festgelegt werden soll, hat die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseignung (und weitere Kriterien im Sinne des DWA Arbeitsblattes A 138) seitens der Kommune davor zu erfolgen.</p> <p>Weiter weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Retentionszisternen oder andere gedrosselte Rückhalteräume nur bei direkter Ableitung in ein Gewässer zur Reduzierung der hydraulischen Belastung sinnvoll sind. Retentionszisternen bei Mischsystemen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, da</p>	<p>Es wird grundsätzlich auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 16.1 verwiesen.</p> <p>Wie in der Entwässerungskonzeption des Büros Keller dargestellt, ist eine vollständige Versickerung des von den Dächern anfallenden Regenwassers auf dem eigenen Grundstück technisch möglich, eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erfolgt daher nicht. Die entsprechende Festsetzung wurde angepasst.</p> <p>Das Büro Keller hat zwischenzeitlich eine entsprechende Berechnung erstellt und diese mit dem Fachamt abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wird als Anlage A4 dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Die Prüfung wurde vom Büro Keller durchgeführt, die Versickerung ist technisch möglich.</p> <p>Es wird entsprechend dem endgültigen Entwässerungskonzept keine Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz erfolgen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
16.3	<p>unbelastetes Niederschlagswasser wiederum mit Schmutzwasser vermischt (vergleiche auch § 55 Abs. 2 WHG) und entweder zur Kläranlage abgeleitet oder bei den nachfolgenden Regenwasserbehandlungsanlagen als verdünntes Mischwasser entlastet wird. Insbesondere Rückhalteeinrichtungen mit langen Entleerungsdauern können zu einer deutlichen Erhöhung der Entlastungsdauer bei Regenüberlaufbecken und einem verlängerten Regenwetterzulauf zur Kläranlage führen. Wir bitten dies zu beachten.</p> <p>Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für z.B. die Rückhaltung oder Versickerung im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können. Weiter sind aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.</p> <p>III. Hinsichtlich der Themen, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Die Anlage der Mulden für die Regenwasser-versickerung sowie des Rückhalteraum-Ausgleichs HQ ist in den im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen möglich, so wie auch in der Entwässerungskonzeption des Büros Keller dargestellt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Am 28.03.2024 hat zu den wasserwirtschaftlichen Belangen ein finales Abstimmungs-gespräch im Landratsamt Ortenaukreis in Offen-burg stattgefunden. Auf Grund dieses Ge-sprächs wurden die Unterlagen des Bebauungs-plans noch punktuell angepasst</p>
16.4	<p>Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Sonstige Stellungnahmen

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
10	<p>Stellungnahme 1 Schreiben vom 22.05.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit beziehe ich Stellung zum Planentwurf „Errichtung einer Hochgarage mit 180 Stellplätzen“</p> <p>Als Anwohner und direkt Betroffener dieser geplanten Änderung Bebauungsplan/Flächennutzungsplan erachte ich die aus den öffentlich, ausgelegten Unterlagen für mich nun bereits ergeben an die Gemeinde Rust/Landratsamt Offenburg zu richten.</p> <p>Das Grundstück grenzt hinten an mein Garten. Es war bisher laut Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgelegt und weißt definitiv eine</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gegenstand, nicht eine konkrete Hochbaumaßnahme. Da einzelne Punkte der vorliegenden Stellungnahme jedoch auch für das Bebauungsplanverfahren zutreffen, wird die Stellungnahme in die Abwägung aufgenommen.</p> <p>Mit einer Bebauung sind die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten. Somit ist das vom Gesetzgeber</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauungsgrenze vor. Vom Landratsamt wurde eine Genehmigung für gärtnerische Parkplätze gestattet. Jetzt eine Hochgarage mit 180 Parkplätzen und somit eine Höhe von 11 Meter. Was mich als Betroffener in meiner Lebensqualität einschränken wird. In erster Linie führt es zu einer dauerhaften Verschattung des hinteren Gartenbereichs. Mosig und erschwert das Abtrocknen der Rasenfläche.</p> <p>Wertminderung der Fläche</p> <p>[Thema benachbartes Grundstück]</p> <p>Zum Parkhaus selbst: Wie soll man sich eine Dachbegrünung mit einer Photovoltaikanlage vorstellen?</p> <p>Wie kann hier in Zeiten des Klimawandels bei Starkregen das Wasser abfließen? Letztes Jahr hatten wir die Abflussproblematik bei starkem Regen / Gewitter in der Austraße / Rheinweg 3-4 mal) mit Feuerwehreinsatz.</p> <p>Was kommt danach? Durch den geplanten Bau des Parkdecks, sowie der Teilabriss des noch bestehenden Altbaus, wird die Problematik weiter verschärft. Durch die Anbindung eines Neubaus wird sich die Situation an mein Grundstück verändern. Eine Zufahrt entlang meiner Grundstücksgrenze zu dem Parkdeck wird nicht gestattet, unzulässig. Die Zufahrt muss über den Rheinweg erfolgen. Des Weiteren ist nicht ersichtlich wie und wo die Autos der Hotelgäste während des Baus parkieren.</p> <p>[Thema neue Grundsteuerbemessung / Gutachterausschuss]</p> <p>Zur Natur: Die Natur selbst ist nicht immer ersichtlich. In den frühen Morgenstunden habe ich selbst mehrfach 3 Rehe auf den Wiesen hinter unseren Gärten gesichtet. In der Dämmerung auch Fledermäuse und Schnecken kriechen auch durch die Gärten, besonders in diesem Jahr, da sich durch die Regenperiode der Grundwasserspiegel erholen kann.</p> <p>Es wäre wünschenswert gewesen, wenn sich seitens der Gemeinde und des Inverstors des Hotels als direkt betroffener Anlieger eine deutlich frühere Information erhalten hätte.</p>	<p>vorgesehene Mindestmaß an Belichtung und Besonnung grundsätzlich sichergestellt. Da sich die neue Bebauung nordwestlich des entsprechenden Gartengrundstücks liegt, wird die neue Bebauung auch nur im Sommer ab dem Spätnachmittag/frühen Abend überhaupt einen Schatten in die Richtung des Gartengrundstücks werfen. Die behauptete „dauerhafte“ Verschattung ist daher nicht nachvollziehbar.</p> <p>Dieser Belang betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren, da die genannte Fläche außerhalb des Geltungsbereichs liegt.</p> <p>Im Internet findet man hierzu problemlos Informationen, z.B. auf der Seite der Fa. Bauder: https://www.bauder.de/de/photovoltaik/systeme/gruendach.html</p> <p>Hierzu gibt es einschlägige Normen und Regelwerke, entsprechend derer die Entwässerungsanlagen geplant und dimensioniert werden. Entsprechend der „Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan Austraße 1. Änderung der Gemeinde Rust“, die vom Büro Keller planen + bauen erstellt wurde, ist eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich. Dieses Dokument wird dem Bebauungsplan als Anlage A4 beigefügt.</p> <p>Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Belang betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren umfasst bewusst zwei Verfahrensschritte (freiwillige <u>Frühzeitige Beteiligung und Offenlage</u>), um sowohl die Bürgerinnen und Bürger wie auch die Fachbehörden frühzeitig einzubeziehen und deren Hinweise und Bedenken in das Verfahren einfließen lassen zu können. Nach erfolgter Auswertung</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Schlussendlich möchte ich als Ruster Bürgerin anmerken, dass wir alle jetzt schon wissen, warum die Planung 180 Parkplätze vorsieht. Das Hotel am Park reizt das bauliche Maximum an Länge und Breite und jetzt auch noch die Höhe der vorhandenen Fläche aus. Das schon bekannte Umbauprojekt „Altbau“ ist noch nicht das Ende des Expansions-/ Erweiterungsvorstellungen des Investors, sondern weitere Flächen in direkter Nachbarschaft! Mensch und Natur werden eingeengt!</p>	<p>der Stellungnahmen sowie ggf. Anpassung des Bebauungsplans erfolgt eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, erst danach wird der Bebauungsplan durch den Gemeinderat formal als Satzung beschlossen.</p> <p>Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	<p>Stellungnahme 2 Schreiben vom 22.05.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner und damit direkt Betroffener dieser geplanten Änderung des Bebauungsplans erachte ich es für notwendig, nachfolgende Fragestellungen, die sich aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen für mich nun bereits ergeben, an die Gemeinde Rust zu richten.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauBG und damit mit erheblichen Vereinfachungen durchgeführt. Die Verfahrensart wird in der Begründung A1, Seite 4, Punkt 3.1. genannt.</p> <p>Ausgeschlossen wäre das beschleunigte Verfahren schließlich, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § I Abs, 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Hierzu möchte ich folgendes anmerken.</p> <p>Im letzten Absatz weisen Sie hierbei darauf hin, dass nach dem jetzigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten sind.</p> <p><u>Frage:</u> Reicht diese Annahme als Begründung zum beschleunigten Verfahren aus?</p> <p>In Anlage A 3 Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Vorprüfung, wird auf Seite 4 ein rot markiertes Untersuchungsgebiet definiert, was auch einen Teil meines Grundstücks im Gartenbereich beinhaltet.</p> <p><u>Frage:</u> Wie kam es zu dieser Definition des Untersuchungsgebiets inkl. dem privaten Gartenbereich?</p>	<p>Ja.</p> <p>Die Abgrenzung der Untersuchungsfläche erfolgte durch den Fachgutachter auf Grund der lokalen Gegebenheiten. Da die ökologischen Räume im Regelfall nicht an der Grundstücksgrenze enden ist es üblich, den Untersuchungsbereich etwas weiter als das Plangebiet zu fassen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Weiterhin ist auf Seite 9-11 die Methodik und der Untersuchungsumfang mit Begehungsterminen sowie das Bestandsergebnis genannt.</p> <p><u>Frage:</u> Wurden Begehungstermine auf privaten Grundstücken ohne unseres Wissens und Beteiligungen durchgeführt?</p> <p>Im Ergebnis werden bei den Erhebungen keine Reptilien nachgewiesen, Fledermäuse als nicht signifikant eingestuft und auch weitere Einzelarten wie beispielsweise Schnecken als ebenfalls nicht vorhanden genannt.</p> <p><u>Frage:</u> Welche Auswirkungen und Folgerungen haben die Bestandsergebnisse auf unseren privaten Grünflächen?</p> <p>Der geplante Bau des Parkdecks sowie der Teilabriss und Neubau des noch bestehenden Altbaus, wird die Abflussproblematik bei stärkerem Regen noch weiter deutlich verschärfen und uns Anwohner möglicherweise noch vor größere Schwierigkeiten in der Austraße stellen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung A1, Seite 8, Punkt 5 mit, eine zentrale Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz als „vorhanden“ zu bezeichnen ist hierbei meines Erachtens nicht ausreichend genug.</p> <p>Die Verpflichtung zum Ausgleich und Bau von Rückhalteraum (Retentionszisterne etc.) muss daher gegenüber dem Bauherrn vollumfänglich eingefordert und kontrolliert werden</p> <p><u>Frage:</u> Sollten die Maßnahmen nicht ausreichen, was geschieht dann?</p> <p>Aus den öffentlichen Unterlagen sind keine Informationen hinsichtlich der Notwendigkeit einer Abscheider Anlage für das Parkdeck in Bezug auf mögliche Gefahrenstoffe zu entnehmen.</p> <p><u>Frage:</u> Ist eine Abscheider Anlage hierbei gesetzlich vorgeschrieben und/oder vorgesehen?</p>	<p>Nach Auskunft der Fachgutachter wurden von öffentlichen Wegflächen sowie von Innerhalb des Plangebiets aus untersucht.</p> <p>Von Seiten des Bebauungsplans grundsätzlich keine, da dieses Grundstück außerhalb Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegt. Die Vorschriften zum Arten- und Naturschutz sind per Bundesgesetz geregelt und gelten daher unabhängig davon, ob es für ein Grundstück einen Bebauungsplan gibt oder nicht.</p> <p>Die Problematik hinsichtlich Ableitung des Regenwassers ist bekannt. Parallel zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung wurde durch ein vom Vorhabensträger beauftragtes Fachbüro ein Konzept zur Regenwasserversickerung erarbeitet. Siehe hierzu auch die Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge Nr. 16.1 und 16.2</p> <p>Die genannte Erläuterung an dieser Stelle trifft keine qualitativen Aussagen. Der Umgang mit Regenwasser wird in gesonderten Kapiteln erläutert.</p> <p>Wie bei jedem Neubauvorhaben in Rust, ist auch hier ein Entwässerungsantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau in Ettenheim prüft diesen und überwacht auch die Bauausführung der Entwässerungsanlagen.</p> <p>Diese Frage lässt sich nicht beantworten, da nicht definierbar ist, was „die Maßnahmen nicht ausreichen“ konkret bedeutet. Auch unterstellt die Frage, dass sich gesichert immer ein kausaler Zusammenhang zwischen z.B. einer einzelnen Baumaßnahme und einem eintretenden Ereignis herstellen lässt.</p> <p>Dieser Belang betrifft die spätere Hochbauplanung, nicht den Bebauungsplan.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus den öffentlichen Unterlagen sind keine Informationen hinsichtlich Brandschutz, Rettungswege oder Feuerwehruzufahrten zu entnehmen. <u>Frage:</u> Welche Vorgaben oder Auflagen werden hierbei zu Grunde gelegt?</p> <p>Grundsätzlich werden wir Anwohner mit diesem Bauvorhaben weiter in der Lebensqualität auf unseren Anwesen eingeschränkt werden und das geplante Parkdeck führt zu einer dauerhaften Verschattung des hinteren Gartenbereiches. Die Nutzung und Pflege der Gartenfläche erschwert sich zunehmend.</p> <p>[Thema neue Grundsteuerbemessung]</p> <p>Auch die aktuelle Müllentsorgungs-/sammelstelle vom Hotel am Park (Fotos siehe Anlage) ist nach meiner Ansicht nach auf der derzeit noch ausgewiesenen Grünfläche lt. Bebauungsplan nicht zulässig und sollte bitte durch die Gemeinde Rust zeitnah überprüft und das Ergebnis mir mitgeteilt werden. <u>Frage:</u> Wie und wo ist die zukünftige Müllentsorgungs-/sammelstelle geplant?</p> <p>Weiterhin konnte ich den Unterlagen keine Informationen entnehmen, wie mit / wo während der Bauphase des Parkdecks die Autos der Hotelgäste umgegangen und abgestellt werden. <u>Frage:</u> Wie sieht das Ersatzkonzept hierzu aus?</p> <p>Ich hätte mir seitens der Gemeinde als direkt betroffener Anwohner eine deutlich frühere Information hinsichtlich dieses Projekts erwünscht.</p> <p>Die Aussage aus der Gemeindeverwaltung zur Entlastung des stehenden Verkehrs durch das Parkdeck, sowie zur doppelten Parkplatznutzung für an und abreisende Hotelgäste, sehe ich jetzt schon nur noch als ein Wunschgedanke an. Schlussendlich möchte ich als Ruster Bürger anmerken, dass wir doch alle jetzt schon wissen, warum die Planung 180 Parkplätze im neuen Parkdeck sowie 39 im weiteren Umfeld vorsieht. Hotel am Park reizt hierbei das baurechtliche Maximum an Länge, Breite und Höhe der vorhandenen</p>	<p>Dieser Belang betrifft die spätere Hochbauplanung, nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Mit einer Bebauung sind die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten. Somit ist das vom Gesetzgeber vorgegebene Mindestmaß an Belichtung und Besonnung grundsätzlich sichergestellt. Da die neue Bebauung nordwestlich des entsprechenden Gartengrundstücks liegt, wird die neue Bebauung auch nur im Sommer ab dem Spätnachmittag/frühen Abend einen Schatten in die Richtung des Gartengrundstücks werfen.</p> <p>Dieser Belang betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Dieser Belang betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Der Betreiber wurde jedoch von der Gemeinde über den Hinweis informiert.</p> <p>Dieser Belang betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Dieser Belang betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren umfasst bewusst zwei Verfahrensschritte (freiwillige <u>Frühzeitige Beteiligung und Offenlage</u>), um sowohl die Bürgerinnen und Bürger wie auch die Fachbehörden frühzeitig einzubeziehen und deren Hinweise und Bedenken in das Verfahren einfließen lassen zu können. Nach erfolgter Auswertung der Stellungnahmen sowie ggf. Anpassung des Bebauungsplans erfolgt eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, erst danach wird der Bebauungsplan durch den Gemeinderat formal als Satzung beschlossen.</p> <p>Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Fläche aus. Das schon bekannte Umbauprojekt „Altbau“ ist doch nicht das Ende der Expansions- / Erweiterungsvorstellungen des Investors, sondern weitere Flächen in direkter Nachbarschaft!	