

Fertigung: ..... 4 .....  
Anlage: ..... 2 .....  
Blatt: ..... 1-3 .....

## BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wasserpark" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wasserpark"

des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit  
Ringsheim / Rust (Ortenaukreis)

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

### 1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Wasserpark" wurde 2016 rechtskräftig.

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des B-Plans. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt in einem Teilbereich des Flst.Nr. 4094 geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

### 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da mit der geplanten Änderung ein Teil der geplanten Parkplatzflächen gleichzeitig für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien genutzt werden kann und dafür keine zusätzliche Fläche versiegelt werden muss. Mit der verstärkten Nutzung der Parkplatzfläche durch den größeren Bauhof sowie Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien (Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaik-Anlagen) wird einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Es wird keine zusätzliche Fläche versiegelt, da beide Nutzungen auf bereits ausgewiesenen Stellplatzflächen erfolgen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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 und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



### **3 Übergeordnete Planung**

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind die Änderungsbereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/"privater Parkplatz" ausgewiesen.

### **4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst hinsichtlich der textlichen Änderungen den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt in einem Teilbereich des Flst.Nr. 4094 geändert.

### **5 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der B-Plan wurde 2016 rechtskräftig.

Im Zuge der detaillierten Planung/Realisierung hat sich gezeigt, dass die ursprünglich angenommene Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> für den Betriebshof nicht ausreichend ist, um das erforderliche Raumprogramm und den erforderlichen Flächenbedarf umzusetzen. Daher ist eine Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2.1 dahingehend erforderlich, dass die mit max. 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzte zulässige Grundfläche für den Betriebshof auf max. 5.000 m<sup>2</sup> erhöht wird.

Des Weiteren beabsichtigt der Europa-Park auf einem Teilbereich der Parkplätze Anlagen für erneuerbare Energien in Form von Überdachungen mit Photovoltaik-Anlagen auf den Stellplätzen zu errichten. Hierfür wird in einem Deckblatt zum "Zeichn. Teil" dies Fläche als Fläche für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Des Weiteren wird Pkt. 5.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. Hier wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen Überdachungen der Stellplätze mit Photovoltaik-Anlagen zulässig sind.

Mit der Überdachung der Stellplätze werden zum einen beschattete Stellplätze angeboten, zum anderen wird mit den geplanten Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von ca. 1.200.000 kWh/a ein nicht unerheblicher Teil der Eigenversorgung (zusätzlich zu den beiden geplanten Blockheizkraftwerken) des Wasserparks erbracht.

Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

### **6 Aussagen zur Oberflächenentwässerung (Büro Keller)**

Grundlage der Entwässerung ist der Entwurf „Wasserpark Entwässerung Ausbaustufe I“ vom 08.07.2016.

Danach ist in einem Teilbereich der Fläche A3, siehe Anlage 3-1 des Entwässerungsentwurfs vom 08.07.2016, eine Photovoltaikanlage geplant. Diese Anlage führt aufgrund der Überdachung der Stellplätze zu einer Erhöhung des RW-Abflusses in die dezentralen Versickerungsrigolen zwischen den Stellplatzflächen.



Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass die ermittelte Wasserspiegellage von 20 cm (siehe Anlage 1.1. Abschnitt 4.2 der Entwässerungsplanung vom 08.07.2016) beim Bau der Photovoltaikanlage sich um 12 cm auf insgesamt 32 cm erhöht. Damit es zu keinem Überstau im Parkplatzbereich kommt ist vorgesehen, die geplanten Notüberläufe, die die Mehrwassermenge als auch Regenereignisse größer gleich T 5 aufnehmen, in die geplanten RW-Kanäle einzuleiten, die zu den Versickerungsmulden 3 und 5 führen.

Freiburg, den 06.11.2017 LIF-ta-ba  
23.01.2018 LIF-ba

Ringsheim/Rust, den **28. Feb. 2018** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

Planer

Weber, Vorsitzender des Zweckverbandes



149Beg05.doc

