

Fertigung:¹.....
Anlage:³.....
Blatt:¹⁻⁹.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Latscht-Reute II" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
- 1.2 Private Grünfläche
- 1.3 Öffentliche Grünfläche
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Für das geplante Gebäude wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 250 m² festgesetzt.
- 2.2 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt nicht.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Es wird die offene Bauweise, Einzelhaus (E) festgesetzt.
- 4.0 Gebäudehöhe
- 4.1 Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes darf, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut max. 4,00 m betragen.
Sowohl Straßenniveau als auch Wandhöhe sind im Bauantrag entsprechend in einem Schnitt darzustellen.
- 5.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das gesamte Planungsgebiet wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ausgewiesen.

...

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen entlang der Zufahrtsstraßen sowie an Kreuzungs- oder Mündungsbereichen sind als Pflanzflächen anzulegen, zu unterhalten und entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 9.1 zu bepflanzen.

6.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche um den Angelteich (Birkensee) dient der Gliederung der Parkplatzflächen und dem Schutz des vorhandenen Oberflächengewässers einschließlich der § 24a-Biotope im Verlandungsbereich. Die Grünfläche ist als Pflanzfläche zu erhalten und entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung 9.1 anzulegen und zu unterhalten. Die Grünfläche ist von jeglicher Nutzung als Parkplatz, Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten. Der innerhalb der Grünfläche vorhandene Gehölzbestand und die teils nach § 24a geschützte Verlandungsvegetation um den Angelteich ist nachhaltig zu erhalten.

6.3 Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene "Ausgleichsfläche" östlich des Angelteiches ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen 8.2 und 9.4 anzulegen und zu unterhalten. Die Grünfläche ist von jeglicher Nutzung als Parkplatz, Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.

7.0 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Der Birkensee wurde als Wasserfläche gemäß Bestand ausgewiesen.

7.2 Die neu anzulegenden Entwässerungsgräben und -mulden zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die neu zu schaffenden Rückhalteflächen innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.

- 8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1 Die im "Zeichnerischen Teil" zum "Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesenen Flächen dienen als "Ausgleichsflächen" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Parkplatzes entstehen.
Die Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung, Flächenversiegelung und Parkplatznutzung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.
- 8.2 Innerhalb der östlich des Angelteiches ausgewiesenen "Ausgleichsfläche" sind zur ökologischen Aufwertung Obstgehölze (alte, widerstandsfähige Lokalsorten) bzw. heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher in dichten und lockeren Gehölzgruppen anzupflanzen und zu pflegen. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
- 8.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.
Die Flächen der Parkflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasen, Schotterrasen) herzustellen.
Die Oberflächenentwässerung des nicht versickerbaren Wassers erfolgt soweit als möglich über offene Gräben bzw. Mulden mit Einleitung in die anzulegende Feuchtsenke.
Werden Entwässerungsgräben erforderlich, so ist hierfür vor Realisierung eine Detailplanung mit Angaben bzgl. Höhe und genauer Lage sowie Ausbauquerschnitte zu erstellen. Dabei ist das ATV Arbeitsblatt A 138 zugrunde zu legen. Diese Form der Entwässerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Im Bereich der Mulden sind standortheimische Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung des Wasserabflusses und der Bewirtschaftbarkeit durchzuführen.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und möglichst extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Herbizidmitteln ist untersagt.

- 9.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
- 9.1 Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Zufahrtsstraßen an Mündungen und Kreuzungsbereichen sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
Desweiteren sind innerhalb der Grünflächen heimische Sträucher in lockeren Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten.
Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.
- 9.2 Zur Begrünung der Stellplätze und zur inneren Durchgrünung des Parkplatzes sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten entlang der Stellplatzflächen einheimische mittel bis großkronige Laubbäume im Abstand von 15 - 20 m anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
Ein Schutz der Bäume vor Beschädigungen durch den ruhenden Verkehr ist anzubringen.
- 9.3 Die Grundstücksflächen, die nicht für Erschließungsflächen genutzt werden, sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.
- 9.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen um den Angelteich (Birkensee) sowie im Bereich der ausgewiesenen "Ausgleichsfläche" sind zur Vermeidung ungewollter Nutzungen und Beeinträchtigungen (ungewolltes Betreten, Ablagerungen usw.) dichte Gehölzpflanzungen, Heckenpflanzungen, Weidenzäune o.ä. anzulegen und zu unterhalten.
- 10.0 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 10.1 Die im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in angemessenem Umfang zu ersetzen. Während der Bauphase ist für ausreichende Baumschutzmaßnahmen zu sorgen.
- 11.0 Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (wie z.B. Kassenkontrollhäuschen) sind innerhalb der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

1.0 Dachgestaltung

1.1 Als Dachform für das geplante Gebäude sowie für mögliche Garagen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

1.2 Flachdächer nur dann zulässig, wenn sie begrünt werden.

2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünanlagen bzw. unbefestigten Flächen auszubilden.

2.2 Um die angestrebte Durchgrünung, Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Oberflächenentwässerung der Parkplatzflächen soweit als möglich in einem offenen Grabensystem und die Versickerung des Oberflächenwassers sicherzustellen, ist mit dem Bauantrag eine Detailplanung mit Aussagen bzgl. der Bepflanzung, Wahl der Materialien für die befestigten Flächen sowie ggf. mit Angaben zur Lage der offenen Entwässerungsgräben und der Versickerungsmulden vorzulegen. Desweiteren ist ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und -versickerung durchzuführen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme des Parkplatzes erforderlich werden, können genehmigt werden.

C Weitergehende Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

1.0 Ersatzmaßnahmen auf dem Flst.Nr. 1594

Teilbereiche des derzeit als Wiese genutzten Flst.Nr. 1594 werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe, besonders durch Versiegelung, die bei der Realisierung der Bauvorhaben entstehen anzusehen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Entwässerungsmulde mit biologischer Vorklärung anzulegen und zu unterhalten.

Vor Realisierung sind Detailplanungen mit Angaben bzgl. Höhe, genauer Lage sowie Ausbauquerschnitt zu erstellen.

Desweiteren ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Entlang der Uferzonen der neu anzulegenden Entwässerungsmulde sind unter Berücksichtigung der Bewirtschaftbarkeit standortheimische Ufergehölzgruppen anzupflanzen und zu pflegen. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Uferzonen sind extensiv zu pflegen oder in Teilbereichen der Sukzession zu überlassen. In Bereichen, die nicht als Mulde angelegt oder mit Ufergehölzen bepflanzt werden, sind standortheimische Laubbäume und Sträucher in lockeren und teilweise dichteren Gehölzgruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiese zu erhalten bzw. neu anzulegen und extensiv zu pflegen.

Eine Detailplanung zur Anlage der Versickerungsmulde ist zu erstellen und mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abzustimmen.

Der Bauherr hat für die fachgerechte Durchführung der Bepflanzungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für die erforderliche Pflege und Unterhaltung zu sorgen.

Desweiteren sind bei den Bepflanzungsmaßnahmen die im Nachbarrecht geforderten Grenzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen.

Die Realisierung der "Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche" muß durch einen privatrechtlichen Vertrag sichergestellt werden.

2.0 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis - Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -

2.1 Grundwasserschutz

Der mittlere und max. Grundwasserstand wurden vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für den südlich angrenzenden Parkplatzbereich wie folgt ermittelt:

mittlerer Grundwasserstand : 160,90 m ü. NN

höchster Grundwasserstand: 161,70 m ü. NN

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wassergefährdende Stoffe:

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

2.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

2.3 Bodenschutz

2.3.1 Auflagen:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

2.3.2 Hinweise:

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege liegen sollen.

Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

Abzufahrende Überschußmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwendung gilt das oben genannte.

3.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

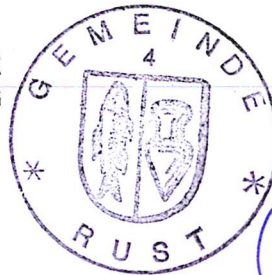
Das Landesdenkmalamt ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im gesamten Planungsgebiet vor- und frühgeschichtliche Fundstellen angeschnitten werden könnten.

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Freiburg, den 11.07.1997
geändert 09.02.1998

Rust, den - 9. Feb. 1998

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



H. Fischer

.....
Planer

Gorecky

.....
Gorecky, Bürgermeister

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-13

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Latscht Reute II“ der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung und übergeordnete Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 6,57 ha und wird im Osten durch den bestehenden Sportplatz, im Norden durch einen Wirtschaftsweg bzw. die vorhandene Erdaushubdeponie, im Süden durch die Austraße und im Westen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Miteinbezogen wurde in den Geltungsbereich der vorhandene Angelteich, der Birkensee. Die angrenzenden Flächen wurden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Aufwertung der Grünfläche dient u.a. als Ausgleichsfläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des gesamten ruhenden Verkehrs der Europa-Park-Besucher unter Berücksichtigung der Anbindung an den geplanten Autobahnanschluss Ringsheim geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich zur Erweiterung des sich derzeit in der Realisierung befindenden Parkplatzes "Latscht-Reute" und um die gesamte Parkplatzsituation des Europa-Parks zu verbessern im Zusammenhang mit einer angestrebten Steigerung der Leistungsfähigkeit der Zufahrten an Spitzentagen und unter Berücksichtigung der künftigen Erhebung einer Parkgebühr.

Ziel des Bebauungsplanes mit Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung soll es jedoch auch sein, eine landschaftsgerechte Einbindung des Parkplatzes sowie eine ökologisch vertretbare Gestaltung zu erzielen.

2. Übergeordnete Planung

Die überplante Fläche war in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Parkplatz ausgewiesen.

Im Rahmen der Vorabanhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zur Ausweisung des Parkplatzes vorgebracht.

3. Verkehrskonzept

Bisher standen den Besuchern des Europa-Parkes ca. 5.800 Parkplätze zur Verfügung. Davon war nur ein Teil der Parkplätze gut erreichbar und befestigt (ca. 2.300). Die restlichen Parkplätze befanden sich auf Wiesen, die im Sommer abgemäht wurden. Diese Parkplätze erwiesen sich an Regentagen als problematisch, die Zufahrt zu diesen (Not-) Parkplätzen erfolgte meist sehr umständlich über Feldwege.

Diese ungeordnete Zufahrt und der aufgrund der Aufsplitterung der Parkplätze unzureichende Abfluß der in Spitzenzeiten ankommenden Fahrzeuge war auch der Grund für lange, zeitraubende Staus, die im Jahr 1995 wieder an mehreren Tagen bis zu 10 km auf die Autobahn gereicht haben (von Norden kommend bei der Autobahnabfahrt Ettenheim, von Süden kommend bei der Abfahrt Herbolzheim). Aufgrund dieser unbefriedigenden Verkehrsanbindung von der Autobahn, die ohne Umgehungsstraße durch mehrere Ortschaften (Niederhausen, Grafenhausen, Kappel-Grafenhausen und von allem Rust selbst) führt und dabei die Bewohner erheblich belastet, ist es beispielsweise auch Bussen nicht möglich den Europa-Park getrennt vom PKW-Verkehr anzusteuern.

Mit dem Bau der neuen, vom Bundesverkehrsministerium zugesagten Autobahnzufahrt Ringsheim wird der erste Schritt zur Entlastung der Bewohner der betroffenen Ortschaften unternommen. Ohne Ortsdurchfahrt wird der Verkehr von der Autobahn unter einem Kreisverkehr südlich von Rust bis zum Europa-Park geleitet. Durch die 2-streifige Zufahrt von der Autobahnanschlußstelle Ringsheim ist ein ungehinderter Zufluß des Besucherverkehrs zum Europa-Park gewährleistet. So wird auch durch entsprechende Vorwegweiser u.a. für Busse eine frühzeitige Entflechtung des Verkehrs ermöglicht.

Es kann, mit Ausnahme der direkt aus Frankreich kommenden Fahrzeuge sichergestellt werden, daß die angrenzenden Ortschaften künftig im erheblichen Maße vom Verkehr entlastet werden.

Der zweite wesentliche Schritt zur Verkehrsentlastung war die Anlage des 1. Teils des zentralen Großparkplatzes zum Europa-Park.

Da der derzeit größte Bereich des Parkplatzes (mit ca. 1.400 PKW-Plätzen) zwischenzeitlich dringend für die Erweiterung des Europa-Parkes und Neugestaltung des Eingangsbereiches benötigt wurde, war die Anlage von neuen Parkflächen dringend notwendig.

Durch den geplanten Großparkplatz für insgesamt ca. 6.400 - 6.700 PKWs in konzentrierter, zentraler Lage wird es künftig möglich sein, einen raschen Abfluß der Fahrzeuge von der Autobahnabfahrt über die 3-spurige Anbindung im Bereich der heutigen Storettenstraße bis zum einzelnen Stellplatz selbst zu gewährleisten.

Ermöglicht wird dieser schnelle Abfluß auch durch die geplante Führung der Fahrzeuge im Parkplatz selbst. Von der Autobahn unter dem Kreisel hindurch und über die Storettenstraße kommend wird der Verkehr aufgeteilt und kann in jeweils zwei Fahrspuren im Einbahnsystem auf die Parkplatzflächen gelangen, wo die PKW's von Helfern eingewiesen werden. Der zurückfließende Verkehr erfolgt dann über die Mittelachse zu den 9 Zahlstellen, wo auch in der abendlichen Spitzenzeit in der Regel mit einem zügigen Abfluß der Fahrzeuge auf die dann zweispurig ausgewiesene Storettenstraße bzw. Autobahnzufahrt gelenkt wird.

4. Parkplatzerweiterung

Die Erweiterung des Parkplatzes in nördlicher Richtung stellt eine sinnvolle Erweiterung des derzeit sich in der Realisierung befindenden 1. Teils des Parkplatzes dar. Der neue Parkplatz bietet neben den ca. 1750 normalen Pkw-Stellplätzen auch ca. 90 Stellplätze für Caravans an.

Die Anlage des inneren Erschließungssystems des neuen Parkplatzes ermöglicht flexibel und kurzfristig auf entsprechende Bedürfnisse in der Lenkung der Zufahrt reagieren zu können. Dies heißt beispielsweise eine ungeteilte zweispurige Zufahrt der Parkplätze.

Mit der dargestellten zentralen Neuordnung des Parkplatzes soll eine Bündelung und zentrale Organisation des ruhenden Verkehrs geschaffen werden. Das zweispurige Zu- und Abfahrtssystem sowie die Einbahnregelung im Parksystem soll einen staufreien Parkverkehr ermöglichen.

Im Hinblick auf den Verkehrsfluß und die gewünschte zügige Auffüllung der Parkplatzflächen sowie die geringe Belastungsfähigkeit der wassergebundenen Decken werden die Zufahrten in einer Schwarzdecke hergestellt. Die Parkstände selbst werden in einem wasserdurchlässigen Material (Rasen oder Schotterrasen) ausgeführt, die der Caravan-Abstellplätze in Schotterrasen oder Rasengittersteinen.

Die Entwässerung der Flächen erfolgt im wesentlichen direkt über die Rasenflächen der Parkstände. Darüberhinaus wird die Oberflächenentwässerung in eine geplante Versickerungsmulde nordöstlich außerhalb des Planungsgebietes geführt.

Zielsetzung der Straßen- und Entwässerungsplanung war, den Eingriff in das natürliche Umfeld auf ein Minimum zu reduzieren, d.h. möglichst geringer Material-Kies-Verbrauch, den Versiegelungsanteil auf das unabdingbare zu beschränken, die Verteilung der zum Abfluß kommenden Wassermengen auf mehrere Versickerungen.

Die Höhenlage der Fahrgassen und Stellplätze wurde im wesentlichen durch die Bauhöhen der Entwässerungseinrichtungen bestimmt. Danach ist es möglich, daß nach Abtrag des Mutterbodens und vereinzelter Bodenbewegungsarbeiten der Frostschutzkies unmittelbar eingebaut werden kann, das heißt aufwendige Kiesschüttungen sind nicht erforderlich.

Die Ableitung der Niederschlagswasser erfolgt breitflächig über die Stellplätze bzw. Fahrgassen in die angrenzenden Entwässerungsmulden, die entlang der nördlichen und südlichen Zu- und Abfahrstraßen verlaufen. Eine Teilfläche des Caravan-Abstellplatzes wird über einen Regenwasserkanal zur Versickerungsmulde entwässert.

Die geplante Versickerungsmulde wurde in ihrer Tiefenlage so angeordnet, daß zwischen dem mittleren Grundwasserspiegel und der Muldensohle eine ca. 40 cm starke belebte Bodenschicht eingebaut werden kann. Hier werden aufgrund der hohen Filterwirkung und biologischen Prozesse, Schadstoffe innerhalb der ersten 30 cm weitgehend zurückgehalten bzw. abgebaut solange die belebte Bodenschicht regelmäßig trockenfällt.

Der gesamte Bereich wird mit Ausnahme der Wasser- und Grünflächen als Parkplatz ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist nordöstlich des Birkensees eine kleine überbaubare Fläche zur Erstellung eines Gebäudes für Toilettenanlagen u.ä. ausgewiesen. Da man unabhängig von den späteren Grundstücksverhältnissen eine Begrenzung der Bebaubarkeit bzw. der Versiegelung durch Bebauung ermöglichen wollte, wurde anstelle einer Grundflächenzahl (GRZ) eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Mit der Neuanlage des Parkplatzes als Teil eines Gesamtkonzeptes soll auch dem internationalen Stellenwert des Europa-Parks Rechnung getragen werden.

Der mit der Realisierung der Parkplatzerweiterung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wird in der nachfolgenden naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erläutert und bewertet..

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung (§8a BNatSchG)

Das geplante Vorhaben im geplanten Baugebiet "Latscht-Reute II" der Gemeinde Rust läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach §§ 8 ff. BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gegenüberstellung der Konflikte und der landespflegerischen Maßnahmen

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Bestandsbewertung, die Gegenüberstellung der durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen mit den jeweils erforderlichen und geeigneten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. Kompensation (Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen) und deren Bilanzierung.

BESTANDS-SITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN Art der Maßnahme	BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT			
<p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich vorwiegend um Grünlandflächen, die eine hohe Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen besitzen. Ihre Bedeutung in einem lokalen Luftaustausch ist insbesondere aufgrund der Topographie jedoch von untergeordneter Bedeutung. Teilflächen des Planungsgebietes sind bereits teilbefestigt. Diese Bereiche besitzen eine eingeschränkte klimaökologische Funktion.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die geplante Nutzung verändert sich das Kleinklima: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von kaltluftproduzierender Vegetation durch Versiegelung - Verminderung der Verdunstungsrate; folglich Erhöhung der Wärmebelastung 	<p>V/M</p> <p>V</p> <p>V/M</p> <p>M/A</p> <p>M/A</p> <p>M/A</p>	<p>Zwar ist keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich, jedoch kann durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine größtmögliche Minderung der Eingriffe erreicht werden.</p> <p>Durch die Ausführung der Parkflächen als Schotterrasen bzw. Rasen wird die Versiegelung größtmöglich minimiert. Die empfohlenen Pflanzmaßnahmen wirken sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Sie können als Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG angeordnet werden.</p> <p>Es verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Defizite unter Beachtung der Maßnahmen.</p>

BESTANDS-SITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICH-(A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN	BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
<p>Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p>		<p>Art der Maßnahme</p> <p>Beschreibung der Maßnahme</p>	
<p>SCHUTZGUT WASSER</p> <p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um Grünlandflächen auf stark lehmigen Sanden bzw. sandigen Lehmen in nahezu ebener Lage (Auebereich). Es werden keine über den allgemeinen Grundwasserschutz hinausgehenden hydrogeologischen Belange betroffen. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens des Bodens ist das Grundwasser gut geschützt. Dem Klassenzeichen der Reichsbodenschätzung ist zu entnehmen, daß die Bedeutung der Flächen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geringmittel ist. Teilweise ist mit Staunässe zu rechnen.</p>	<p>Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation durch Flächenversiegelung 	<p>V/M</p> <p>M</p> <p>M/A</p> <p>A</p>	<p>Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich. Die Versiegelung wird durch die Ausführung der Parkflächen in wasserdurchlässigen Belägen größtmöglich reduziert. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Das Oberflächenwasser wird in eine offene Versickerungsmulde geleitet, wo es versickern bzw. verdunsten kann und wird so dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Es verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Durchführung der Maßnahmen. Darüberhinaus wird eine sehr extensive Nutzung des Parkplatzes angestrebt; es ist somit mit keinen erheblichen Gefährdungen des Grundwassers zu rechnen.</p>

BESTANDS-SITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN Art der Maßnahme	BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
<p>SCHUTZGUT BODEN</p> <p>Für die geplante Bau- und Nutzung wird eine ca. 6,57 ha große Fläche, die derzeit überwiegend als Grünland genutzt wird, in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um stark lehmige Sande bzw. sandige Lehme / Lehme mit z.T. Staunässe (Aueboden der grundwasserfeuchten Niederungszone). Das Filter- und Puffervermögen des Bodens ist größtenteils hoch. Es sind Flächen mit größtenteils mittlerer Bedeutung aufgrund der Ackerszahlen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Beanspruchung der Fläche als Parkplatz • Verlust der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in wasserdurchlässig befestigten Bereichen 	<p>Art der Maßnahme: Beschreibung der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellen von Ersatzflächen bei Bedarf • Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß: <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Erschließung - Größtmögliche Reduzierung der Erschließungsquerschnitte - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung der Stellplätze • Schonende Bauverfahren; fachgerechter Umgang mit Oberboden • Ökologische Aufwertung der östlich an den Angeltich angrenzenden Flächen 	<p>Der Konflikt - Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu lösen. Den betroffenen Landwirten muß bei Bedarf außerhalb des Planungsgebietes Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Da eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle als angemessene Ausgleichsmaßnahme nicht vorgehen ist, kann nur eine Minimierung der Eingriffe erreicht werden. Durch die Ausführung der Parkplätze in Schotterrasen bzw. Rasen werden die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.</p> <p>Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze können nach § 8a BNatSchG als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für, trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibenden Beeinträchtigungen in Anrechnung gebracht werden.</p>

BESTANDS-SITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN Art der Maßnahme	BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE			
<p>Die ackerbaulich genutzten Flächen werden intensiv genutzt. Ihnen kommt eine relativ geringe ökologische Bedeutung zu.</p> <p>Die größeren vorhandenen Obstgehölze (Walnuß) besitzen die wertigste gleichsweise höchste ökologische Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Verhandlungsbeiräte um den vorhandenen Angeltich besitzen den Schutzstatus nach § 24a NatSchG.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Lebensraum durch Versiegelung und Überbauung • Verlust an ökologisch hochwertigen Obstgehölzen durch Überbauung • potentielle Gefährdung der vorhandenen § 24a Biotope 	<p>V</p> <p>M</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>E</p>	<p>Die Bereiche um den Angeltich werden nicht in Anspruch genommen; es ist damit mit keinen Beeinträchtigungen des § 24a - Biotope zu rechnen.</p> <p>Wertvolle Einzelgehölze werden erhalten.</p> <p>Darüberhinaus werden Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.</p> <p>Die vorgeschlagenen Pflanz- und Aufwertungsmaßnahmen können als ökologische Aufwertungsmaßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen nach § 8a BNatSchG in Anrechnung gebracht werden.</p> <p>Es verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Defizite nach Durchführung der Maßnahmen.</p>

BESTANDS-SITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN	BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
<p>SCHUTZGUT LANDSCHAFT (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG)</p> <p>Durch die Realisierung werden der Allgemeinheit Flächen entzogen, die für die Erholungseignung von keiner besonderen Bedeutung sind. Das Parkplatzgelände stellt den zukünftigen Siedlungsrand dar. Derzeit kommt der Fläche der Charakter der freien Landschaft zu. Den größeren vorhandenen Walnußbäumen kommt eine gliedernde Bedeutung zu.</p>	<p>Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <p>Art der Maßnahme</p> <p>Beschreibung der Maßnahme</p> <p>V/M</p> <p>M/A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Nutzung als Parkplatz in Bereichen mit dem Charakter der freien Landschaft 	<p>LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der landschaftsbildprägenden Strukturen und Integration in das Durch- und Eingrünungskonzept • Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft durch landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes 	<p>Die landschaftsbildprägenden Strukturen werden weitestgehend erhalten. Durch die Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung der Bebauung werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend ausgeglichen. Darüberhinaus wirken sie sich positiv auf andere Schutzgüter aus und können als Ausgleichsmaßnahme nach § 8a BNatSchG angerechnet werden.</p>

Naturschutzrechtliche Abwägung / Abschließende Bilanzierung

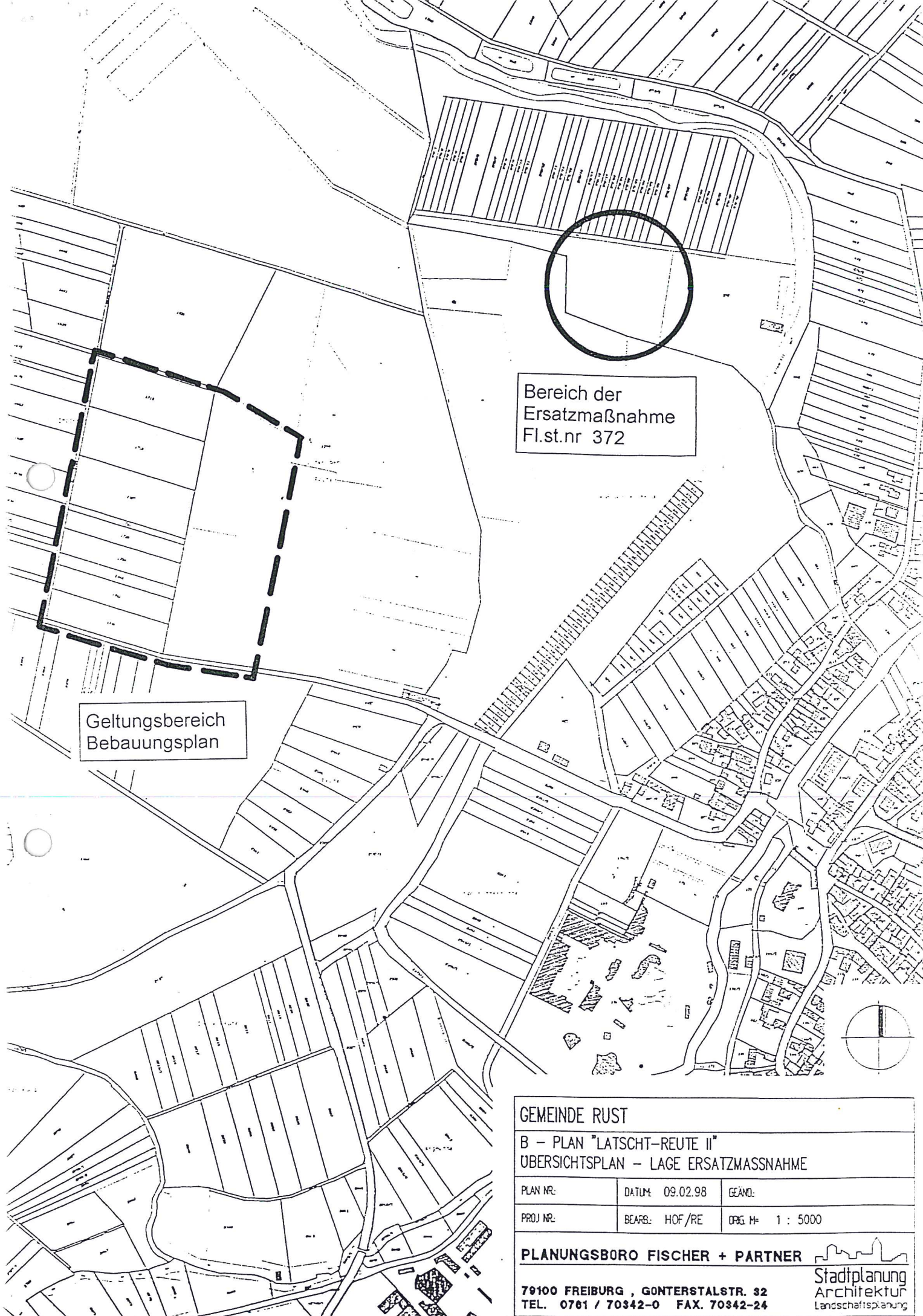
Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Latscht-Reute II" erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangene Gegenüberstellung darlegt. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in Ansatz gebracht werden:

- Erhaltung wertvollere und landschaftsprägender Bäume, soweit dies das Bauvorhaben ermöglicht
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Ausführung der Parkflächen als Schotterrassen bzw. Rasenfläche
- Innere Durchgrünung bzw. Stellplatzbegrünung durch Neupflanzung von mittel- bis großkronigen, einheimischen Laubbäumen oder Obstgehölzen
- Sammeln des unverschmutzten Oberflächenwassers ggf. Versickerung auf den Grundstücken bzw. Verdunstung, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen
- Anlage von Entwässerungsgräben und einer Versickerungs- / Verdunstungsmulde mit natürlichen Vorklärungszonen und Gestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten
- Gestaltung der nicht als Parkplatz bzw. Zufahrt genutzten Flächen als Grünflächen
- Durchführung ökologischer Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Flächen östlich des Angelteiches durch Pflanzung von standorttypischen Gehölzen oder Obstgehölzen.

Bei der Auswahl der Gehölzarten, die zur Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes innerhalb der ausgewiesenen Pflanzstreifen anzupflanzen sind, sollte dem vorbeugenden Pflanzenschutz Rechnung getragen werden und daher keine Wirtspflanzen von Erregern bedeutender Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand, Scharka, Rost etc. verwendet werden.

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist i.S.d.G. möglich, da die planungsrechtlich sowie weitere bauordnungsrechtlich und als privatrechtlicher Vertrag verankerten Maßnahmen die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen weitestgehend minimieren bzw. kompensieren.

Als zusätzliche Ersatzmaßnahme für den Verlust der Bäume im Planungsgebiet (insbesondere der beiden Walnussbäume am westlichen Rand des Planungsgebietes) wird von der Gemeinde außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der Fl.st.Nr. 372 entlang des Allmendwaldes (bzw. des Laufpfades der Gemeinde Rust) in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten eine ca. 150 m lange Baumpflanzung vorgenommen (siehe auch nachfolgenden Übersichtsplan). Diese Maßnahme soll ebenso wie die Realisierung der offenen Gräben über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.



Bereich der
Ersatzmaßnahme
Fl.st.nr 372

Geltungsbereich
Bebauungsplan

GEMEINDE RUST		
B – PLAN "LATSCHT-REUTE II"		
ÜBERSICHTSPLAN – LAGE ERSATZMASSNAHME		
PLAN NR.:	DATUM: 09.02.98	GEÄND.:
PROJ NR.:	BEARB.: HOF/RE	DRG. M: 1 : 5000
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER		
79100 FREIBURG , GONTERSTALSTR. 32		Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24		

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

aufgrund § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Bauordnungsrechtliche Festsetzung 6.3, 8.1, 8.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtliche Festsetzungen 9.1 und 9.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 6,57 ha = 100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha = 2,9 %
private Verkehrsfläche	ca. 1,60 ha = 24,3 %
Parkplatz einschl. Verkehrsgrün	ca. 3,52 ha = 53,6 %
private Grünfläche	ca. 0,89 ha = 13,5 %
(davon Ausgleichsfläche	ca. 0,37 ha)
Wasserfläche (Birkensee)	ca. 0,28 ha = 4,3 %
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,09 ha = 1,4 %

7. Kostenschätzung

Die Anlage des Parkplatzes ist eine private Maßnahme, die vom Europa-Park durchgeführt wird.

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

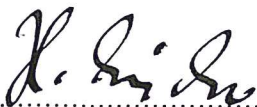
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

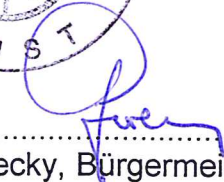
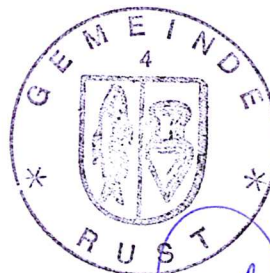
Freiburg, den 28.07.1997
geändert 10.11.1997
09.02.1998

Rust, den - 9. Feb. 1998

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer


.....
Gorecky, Bürgermeister