

**BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände"
mit örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)**

Fertigung: 1.....
Anlage: 3.....
Blatt: 1-22.....

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Heidolph-Gelände" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Heidolph geschaffen werden. Nachdem die Gemeinde Rust derzeit nur noch über wenige gewerbliche Bauflächen verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche den Bedarf zur Neuansiedlung sowie Umsetzung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu decken.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Rust wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" als Eigenentwickler eingestuft.

In Gemeinden mit Eigenentwicklung sind nach den Aussagen des Regionalplanes Wohnungsbau für den gemeindlichen Bedarf sowie Arbeitsplätze gemäß der gewerblichen Funktion unter Beachtung der Eigenart von Landschaft, Bevölkerung und Landschaftsbild sowie unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Produktionsbedingungen weiter zu entwickeln.

Insofern steht der vorliegende Bebauungsplan insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

2.2 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim enthalten.

3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,73 ha und wird im Norden begrenzt durch den Tulpenweg, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen durch die Franz-Sales-Straße sowie im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet. Der B-Plan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plan "Oberfeld" östlich des Strangenwegs. Mit Inkrafttreten des B-Plans "Heidolph-Gelände" wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans aufgehoben.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der angrenzenden Nutzung als Gewerbegebiet (GE), der unmittelbar an das bestehende Wohngebiet angrenzende Bereich im Norden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Im Mischgebiet wie auch im Gewerbegebiet werden im Hinblick auf die im Norden angrenzenden Wohngebiete Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung als Mischgebiet einen Bereich auszuweisen, in dem Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Misch- und Gewerbegebiet differenziert festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 zulässig.

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Wandhöhe wird ebenfalls zwischen Misch- und Gewerbegebiet differenziert. Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung erfolgt hier eine Abstufung im Mischgebiet mit einer Wandhöhe von max. 7,00 m zu einer max. Wandhöhe von 8,50 m im Gewerbegebiet. Auf eine Festsetzung der Sockelhöhe wird verzichtet, so dass der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe mit OK Straße an der Grundstücksseite, von wo aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, festgelegt wird.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 50 m zulässig.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist im Westen mit einer Anbindung an die Franz-Sales-Straße als ringförmige Erschließung mit Anbindung im Norden an den Tulpenweg vorgesehen.

Die Anbindung von der Franz-Sales-Straße aus findet ihre Fortsetzung in östlicher Richtung, so dass eine Anschlussmöglichkeit bei einer evtl. späteren Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung gegeben ist. Die geplante Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m, einseitig 2,50 m Längsparker und beidseitig Gehweg mit 1,00 m bzw. 1,50 m.

4.5 Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zur Vermeidung emissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde an der östlichen Seite des ausgewiesenen Gewerbegebietes im B-Plan ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer Immissionsschutzhecke ausgewiesen.

Das an das Mischgebiet angrenzende Flst. befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist derzeit verpachtet. Die Gemeinde wird mit dem Pächter eine entsprechende Vereinbarung hinsichtlich des einzuhaltenden Abstands bei der Bewirtschaftung gegenüber dem westlich angrenzenden Mischgebiet treffen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird dem Bauherren bzw. Planer ein größerer Planungsspielraum gewährt. Auch hinsichtlich der Dachformen werden keine Einschränkungen vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

5 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Misch- und Gewerbegebiets mit der nördlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Rink vorgenommen. Diese Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

"Es wurde auf Grundlage des B-Plan-Entwurfs geprüft, ob durch die Festsetzungen von Werten für den "Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel" (IFSP) bzw. das "Emissionskontingent" (LEK) gemäß DIN 45 6912 sichergestellt werden muss, dass die zukünftige bestimmungsgemäße bauliche und betriebliche Nutzung dieser Flächen keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die benachbarte Wohnbebauung zur Folge haben wird.

Die einzelnen Teilflächen des Plangebiets sowie die des in westlicher und südlicher Richtung angrenzenden bestehenden Gewerbegebiets wurden daher jeweils mit den in der Bekanntmachung zur 34. BImSchV3 angegebenen "Standardwerten für flächenbezogene Schall-Leistungspegel" für "Gebiete mit gewerblicher Nutzung" bzw. mit den jeweils um 5 dB(A) geringeren Werten innerhalb der zur Darstellung als "MI" vorgesehenen Teilflächen belegt. Die unter dieser Voraussetzung im nördlich von Tulpenweg und Draisstraße angrenzenden, gemäß Eintragung im vorliegenden Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" gekennzeichneten Gebiet resultierenden Beurteilungspegel "tags" und "nachts" wurden in Lageplänen grafisch dargestellt; die Einwirkungshöhe wurde in Anlehnung an die Festlegungen in der 34. BImSchV4 mit 4 m über Gelände gewählt.

Die Untersuchungsergebnisse weisen nach, dass bei allen Wohngebäuden der für "allgemeine Wohngebiete" in Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 15 festgelegte "*Orientierungswert für den Beurteilungspegel*" von 55 dB(A) "tags" bzw. 40 dB(A) "nachts" eingehalten bzw. unterschritten wird. Eine zahlenwertmäßige Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" ist somit nicht erforderlich, da bei Einhaltung der im einschlägigen Regelwerk vorgegebenen "*Standardwerte für flächenbezogene Schall-Leistungspegel*" eine aus der bestimmungsgemäßen baulichen und betrieblichen Nutzung des Plangebiets resultierende unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden kann."

Auf Wunsch der Gemeinde wurden im B-Plan Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt, auch wenn dies nach Aussage der Untersuchung nicht erforderlich ist. Hierzu wurde ergänzend eine Aktennotiz vom Büro Rink erstellt, die ebenfalls Bestandteil des B-Plans wird. Dies Aktennotiz kam zu folgendem Ergebnis:

"In Anlehnung an den Vorschlag in DIN 45691 wird empfohlen, für die in Anlage 1 mit A, B und C (Nutzungszone 2) gekennzeichneten Teilflächen folgende Formulierung als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen A, B, C (Nutzungszone 2): $L_{EK, \text{ tags}} = 60 \text{ dB(A)}$; $L_{EK, \text{ nachts}} = 45 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5."

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Falls die Schallausbreitung z.B. durch die abschirmende Wirkung von zwischen den Schallquellen und betrachtenden Einwirkungsorten zu berücksichtigenden Gebäuden beeinflusst wird, können die tatsächlich emittierten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_w das jeweilige Emissionskontingent zahlenwertmäßig übersteigen.

6 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu dem Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt.

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" – Kap. 4

6.1.2 Übergeordnete Planung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" – Kap. 4

6.1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,73 ha und wird im Norden begrenzt durch den Tulpenweg, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen durch die Franz-Sales-Straße sowie im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet. Der B-Plan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plan "Oberfeld" östlich des Strangenwegs. Mit Inkrafttreten des B-Plans "Heidolph-Gelände" wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans aufgehoben.

6.1.4 Planungskonzept

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" – Kap. 4

6.1.5 Erschließung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" – Kap. 4

6.1.6 Verkehr

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" – Kap. 4

6.1.7 Ver- und Entsorgung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Heidolph-Gelände" – Kap. 4

6.2 Planerische Vorgaben

6.2.1 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope.

6.2.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

6.2.3 Tabelle Schutzgebiete

Tabelle 1: "Schutzgebiete"

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BnatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BnatSchG bzw. § 30NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BnatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BnatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BnatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BnatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	4.0 Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	5.0 Bannwald	/
o)	6.0 Schonwald	/

p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 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-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Umweltzustand

Die Bestandsbewertung wird gemäß folgender Gliederung durchgeführt.

6.4.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche festgelegt, die einzuhalten sind.

Aspekt „Lärm“

Eine gewisse Belastung des Gebietes durch die umgebenden Straßen ist gegeben. Hinzu kommen die Belastungen, die durch das Gewerbegebiet selbst hervorgerufen werden.

Aspekte: „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Aspekte festgelegt, die einzuhalten sind. Belastungen sind nur im erlaubten Rahmen gegeben.

Das Gebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen (Wiesen, Äcker) und vorhandene Gewerbeflächen gekennzeichnet. Wege und Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Die angrenzenden Gewerbe- und die Verkehrsflächen weisen keine Nutzungs- und Artenvielfalt auf, während bei den landwirtschaftlichen Flächen eine mittlere Vielfalt in Arten und Struktur festzustellen ist. Das Fehlen von Erholungseinrichtungen sowie die Lärmbelastungen durch den Verkehr und das Gewerbe mindern den Erholungsfaktor.

6.4.2 Schutzgut Boden

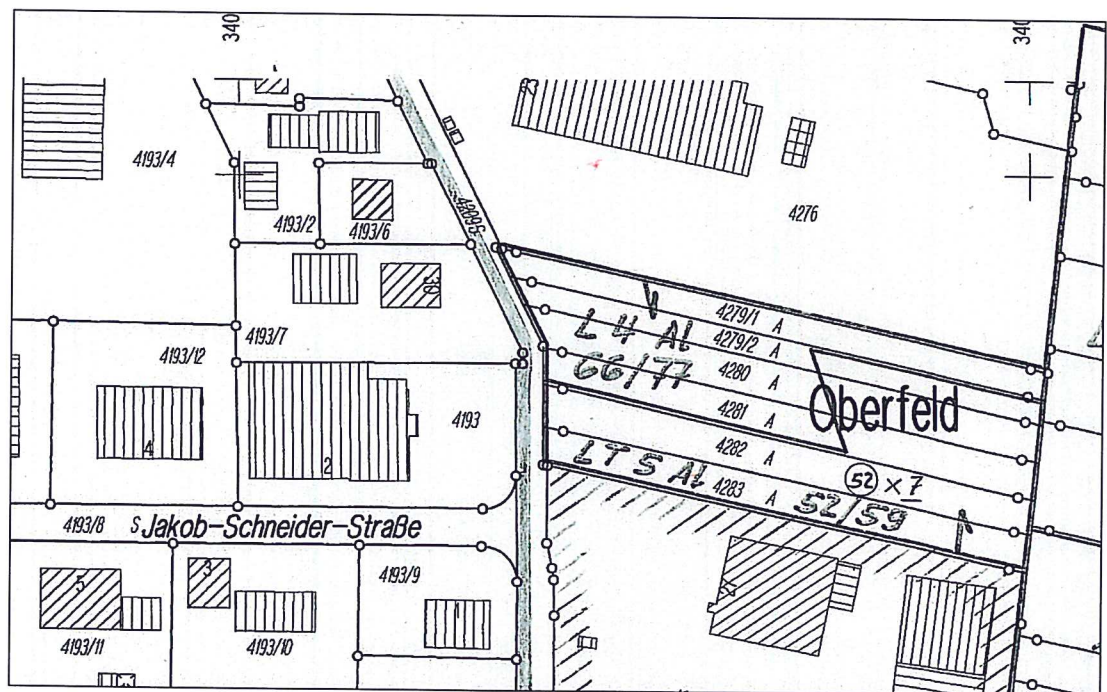


Abbildung 4: "Karte - Schutzgut Boden"

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg)

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L 4 AI 66/77	1	5	3	4	hohe Bedeutung A
LT 5 AI 52/59	2	3	3	4	Mittlere Bedeutung C
	1,5	4,0	3,0	4,0	hohe Bedeutung B

Standort für natürliche Vegetation: geringe Bedeutung
 Standort für Kulturpflanzen: mittlere bis sehr hohe Bedeutung
 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittlere Bedeutung
 Filter- und Puffervermögen: hohe Bedeutung

Dem **Schutzgut Boden** wird eine hohe Bedeutung (Stufe **B**) zugeordnet. Somit ergibt sich die folgende Bewertung:

Tabelle 3: Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Boden"

Wertstufe	I *1	0,247 ha	0,247 haWE
Wertstufe	II*2	0,026 ha	0,052 haWE
Wertstufe	III*2	0,017 ha	0,051 haWE
Wertstufe	IV	1,439 ha	5,756 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		1,729 ha	6,103 haWE

*1: versiegelte Flächen, *2: teilversiegelte Flächen. *2: Kinderspielplatz

6.4.3 Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse **2** (Schotter des Riß-Würm-Komplexes etc. – Stufe A: „sehr hohe Bedeutung“)

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Fließ- oder Stillgewässer gegeben. Dem Schutzgut ist eine „geringe Bedeutung“ (Stufe E) zuzuordnen.

Dem **Schutzgut Wasser** wird somit gesamt gesehen eine *hohe Einstufung* (Stufe **B**) zugeordnet¹.

¹ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

6.4.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe C) eingestuft (zum Teil siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Gefälle, südlicher Hauptwindrichtung und abriegelnden Gebäudekomplexen im Süden)².

6.4.5 Schutzgüter Flora / Fauna

6.4.5.1 Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna)

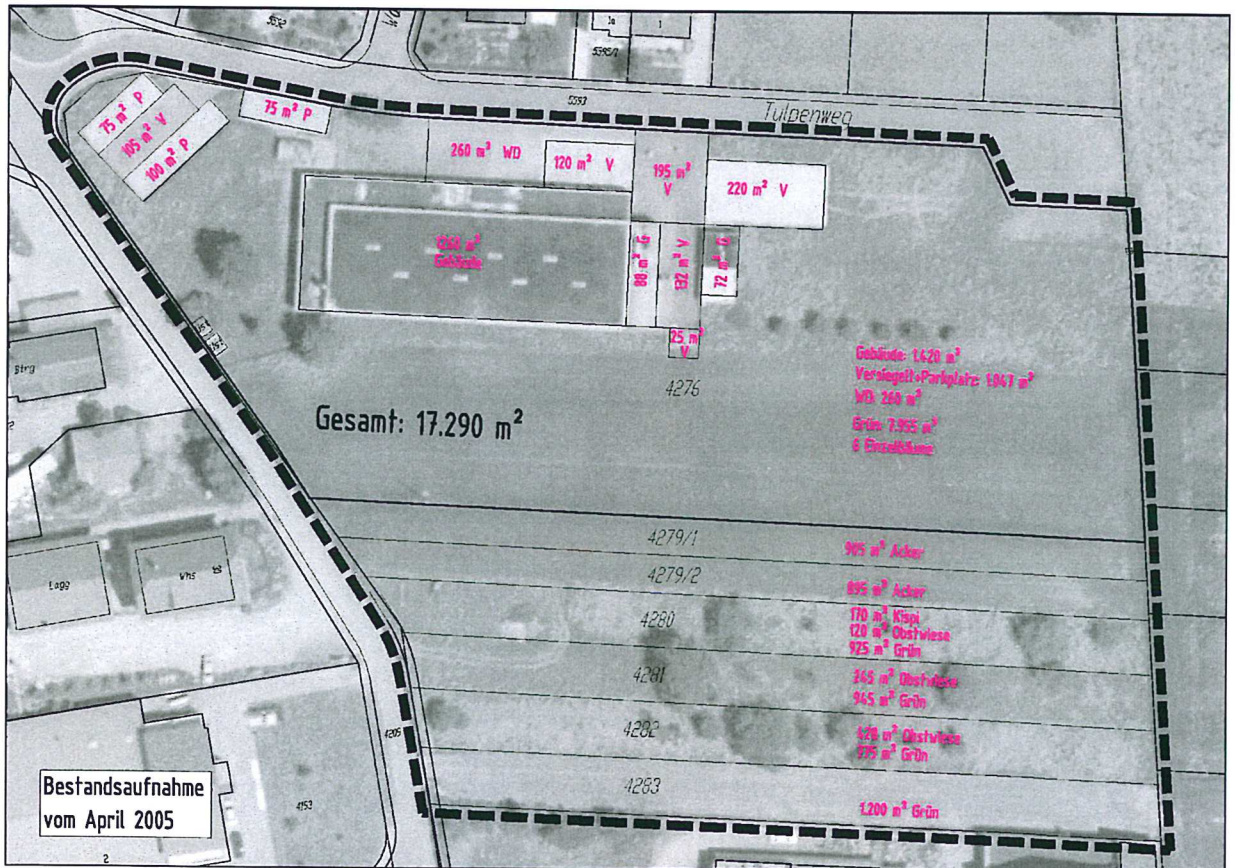


Abbildung 6 "Biotoptypen" (Bestandsaufnahme April 2005)

²

vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

Tabelle 4: "Biototypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewerten des Bestandes"

Nr.	Biototyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert	
1	Wirtschaftswiese mittlerer Standort (33.41)	III	10	-	-	-	10	3.845	38.450
2	Acker (37.10)	I	4	-	-	-	4	1.800	7.200
3	Streuobstwiese *1 (33.41 / 45.40b)	IV	18	8-19	-	-	18	793	14.274
4	Völlig versiegelte Straße oder Platz*2 (60.21)	I	1	-	-	-	1	1.047	1.047
5	Wassergeb. Decke*2 (60.23)	I	2	2-4	-	-	2	260	520
6	Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10) *2	I	1	-	-	-	1	1.420	1.420
7	Grün-/extensive Rasenfläche *2 (33.60/33.80/60.50/60.50)	I	6	6	-	-	6	7.955	47.730
8	Kinderspielbereich *3	I	4	4-12	-	-	4	170	680
9	Einzelbäume*2 (45.10-45.30b) 6 St. X 100 cm	+ I	5	-	-	-	5	600	3.000
	Summe							17.290	114.321

(100,0 %)

*1: Teilflächen, *2: Flst.Nr. 4276 *3: Flst.Nr. 4280

Tabelle 5: "Bewertung des Schutzgutes"

Wertstufe I	12.652 m ²	73,2 %
Wertstufe II	0 m ²	0,0 %
Wertstufe III	3.845 m ²	22,2 %
Wertstufe IV	793 m ²	4,6 %
Wertstufe V	0 m ²	0,0 %
Summe	17.290 m²	100,0 %

Wertstufe - Mittel: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Völlig versiegelte Flächen (Pos. 4, 5, 6): 2.727,00 m² **15,8 %**

6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird in der Zusammenschau eine geringe bis mittlere Wertigkeit (Stufe cd) zugeordnet³.

³ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

6.5.1 Schutzgut Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“ festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Einhaltung des Arbeitsschutzes*
- *Erhaltung der Wegebeziehungen*
- *Ein- und Durchgrünung des künftigen Gewerbegebietes*

6.5.2 Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen 11.635 m² der überplanten Flächen neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen oder Straßenflächen zu versiegeln.

GE – Fläche	= ca.	9.755 m ²⁴	
<u>ca. 9.755 m² x 0,8</u>	= ca.	<u>7.800 m²</u>	(versiegelte Fläche)
Restfläche	= ca.	1.735 m ²	(Grünfläche)
	= ca.	220 m ²	(Pflanzgebot)
MI – Fläche	= ca.	4.780 m ²⁵	
<u>ca. 4.780 m² x 0,8 (0,6 + 50 %)</u>	= ca.	<u>3.825 m²</u>	(versiegelte Fläche)
Restfläche	= ca.	955 m ²	(Grünfläche)
Versiegelte Flächen GE/MI	= ca.	11.625 m ²	
<u>Fläche Straßen / Wege</u>	= ca.	<u>2.680 m²</u>	
Gesamte versiegelte Flächen Planung	= ca.	14.305 m ²	
max. neu versiegelbare Fläche	= ca.	11.578 m²⁶	

⁴ 1.540 m² + 5.595 m² + 2.620 m²

⁵ 3.500 m² + 1.280 m²

⁶ 14.305 m² - 2.727 m² (Bestand – siehe Seite 11!)

Tabelle 6: "Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden"

Wertstufe	I*₁	1,431 ha	1,431 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	IV	0,298ha	1,192 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		1,729 ha	2,623 haWE
Differenz zum Bestand (6,103 haWE)			3,480 haWE

*1: versiegelte Flächen

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer hoher Wertigkeit (Stufe **B**).

6.5.3 Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird eine *hohe Wertigkeit* (Stufe **B**) zugeordnet⁷. Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 11.578 m². Die Eingriffe in das Schutzgut werden durch die Versickerung von als unbelastet einzustufendem Niederschlagswasser der Dachflächen, Pkw-Abstellplätze oder vergleichbarer Flächen auf dem Grundstück minimiert.

6.5.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe **C**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 11.578 m² Fläche beeinträchtigt.

6.5.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand handelt es sich um häufige Arten. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Gebietes erfolgen. Außerhalb des Gebietes, wenn möglich im näheren Umfeld, ist der Eingriff durch Ersatzmaßnahmen entsprechend den vorhandenen Biotoptypen, die den betroffenen oder potentiell betroffenen Arten zugute kommen, auszugleichen.

Schutzgut Pflanzen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand handelt es sich ansonsten um häufige Arten. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Gebietes erfolgen. Der Eingriff ist außerhalb des Gebietes, wenn möglich im näheren Umfeld, auszugleichen.

⁷ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Schutzgut Biologische Vielfalt

Durch die Ersatzmaßnahmen für Tiere und Pflanzen ist auch der Eingriff in die biologische Vielfalt ausgeglichen.

Durch die Ausweisung des Vorhabens wird in Lebensräume mit *geringer naturschutzfachliche Bedeutung* (Stufe II) eingegriffen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von *72.960 Werteinheiten* für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt, das über Ersatzmaßnahmen auszugleichen ist.

6.5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine geringe bis mittlere Wertigkeit (Stufe cd) zugeordnet wird, sind durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zu minimieren. Defizite sind durch die Eingriffe gegeben.

6.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

6.6 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

6.7 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

6.8 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

6.8.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Weiterverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

6.8.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

6.9 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

6.9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

6.9.1.1 Straßenbaumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang den Strassen sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 9 Stck). Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und zu bepflanzen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

6.9.1.2 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 800 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang zu den planungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzen und zu unterhalten (ca. 14 Stck).

6.9.1.3 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut Flora / Fauna

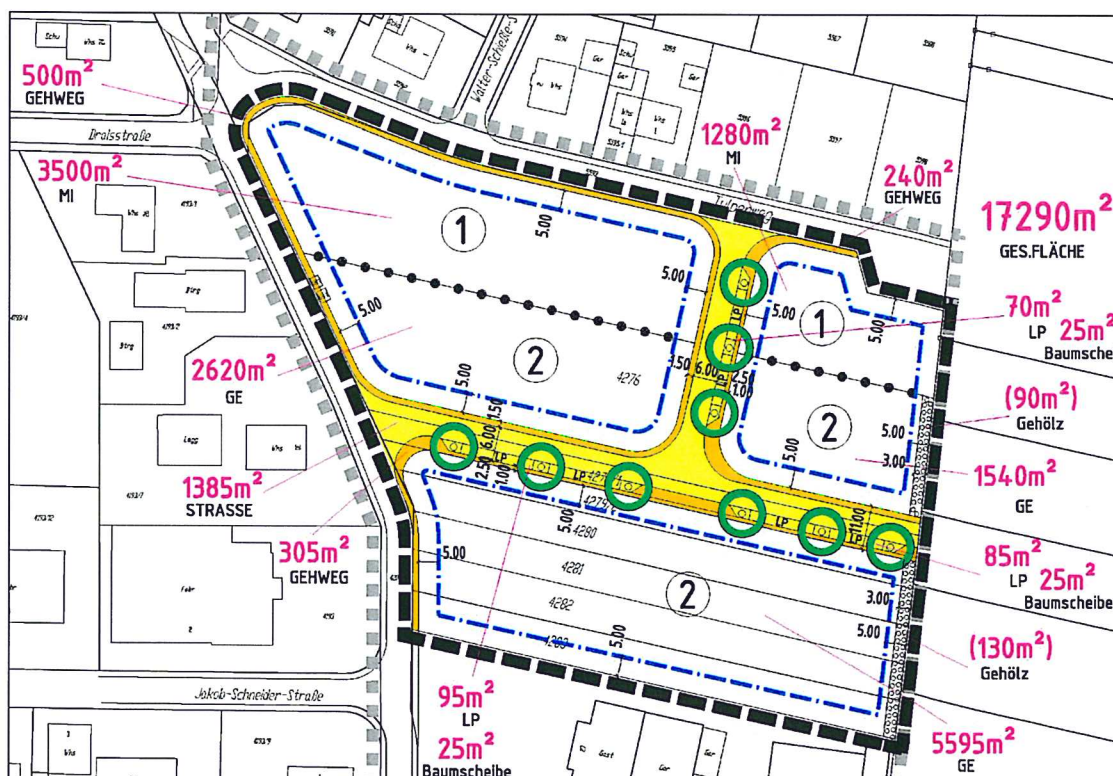


Abbildung 6: "Flächen Planung"

Tabelle 7: "Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewertung des Vorhabens"⁸

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Versiegelung GE / MI (60.10/60.21)	I	1	-	-	-	11.625	11.625
2 A	Grünfläche*1 (60.50/33.80)	I	4	-	-	-	2.765	11.060
2 B	Grünfläche - Pflanzgebot*2 (42.20)	IV	15	-	-	-	220	3.300
3	Völlig versiegelte Straße oder Platz*3 (60.21)	I	1	-	-	-	2.680	2.680
4	Einzelbäume*4 öffentlich (45.10-45.30a) 9 Stck x 12+80 cm	I	6	-	-	-	(828)	4.968
5	Einzelbäume*5 privat (45.10-45.30a) 14 Stck x 12+80 cm	I	6	-	-	-	(1.288)	7.728
	Summe						17.290	41.361

(36,2 %)

*1: 1.735 m² Grundstücke + 955 m² + 75 m² Baumscheiben *2: 90 m² + 130 m² Pflanzgebot *3: 1.385 m² + 95 m² + 85 m² + 70 m² + 500 m² + 240 m² + 305 m² *4: 9 Stck Längsparker *5: 14 Stck Grundstücke

Bestand 114.321,00 WE

Planung 41.361,00 WE

Ausgleichsdefizit **72.960,00 WE**Versiegelte Fläche (Pos. 1, 3): 14.305 m² 82,7 %Differenz zum Bestand (2.727 m²): 11.578 m²

Ein Ausgleich der Eingriffe ins *Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt* ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches *Defizit von 72.960 Werteinheiten* für das Schutzgut mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- ein *Ausgleichsdefizit von 72.960 Werteinheiten* für das Schutzgut **Flora/Fauna**
- ein *Ausgleichsdefizit von 1,746 haWE* für das Schutzgut **Landschaftsbild/Erholung**
- ein *Ausgleichsdefizit von 2,337 haWE* für das Schutzgut **Klima**
- ein *Ausgleichsdefizit von 3,480 haWE* für das Schutzgut **Boden**
- ein *Ausgleichsdefizit von 3,497 haWE* für das Schutzgut **Wasser**.

8

vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tabelle 8: Fachliche Bewertung der Schutzgüter

(Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)

Stufe	Tiere/Pflanzen *1		La.bild/Erholung		Klima / Luft		Boden *2		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 1,729	nachher [ha] 1,729	vorher [ha] 1,729	nachher [ha] 1,729	vorher [ha] 1,729	nachher [ha] 1,729	vorher [ha] 1,729	nachher [ha] 1,729	vorher [ha] 1,729	nachher [ha] 1,729	
A 5											
ab 4,5											besondere
B 4							5,756 *9	1,192 *2	5,820 *7	1,192 *4	besondere
bc 3,25											allgemeine
C 3							4,365 *7	0,051 *8			allgemeine
cd 2,50			3,638 *7	0,748 *4							allgemeine
D 2	*1	*1			0,052 *6		0,052 *6		0,052 *6		geringe
de 1,5			0,039 *6								geringe
E 1			0,248 *5	1,431 *3	0,248 *5	1,431 *3	0,248 *5	1,431 *2	0,248 *5	1,431 *3	geringe
Kompl. Defizit	114.321 WE	41.361 WE	3.925 haW	2.179 haW	4.665 haW	2.328 haW	6.107 haW	2.623 haW	6.120 haW	2.623 haW	
	- 72.960 WE	- 1,746 ha WE			- 2,337 ha WE		- 3,480 ha WE		- 3,497 ha WE		

*1: Siehe Tabelle 4 und 7! *2: Siehe Tabelle 3 und 6! *3: 14.305 m² versiegelte Fläche! *4: 17.290 m² - 14.305 m² = 2.985 m²! *5: vorh. versiegelte Flächen! *6: vorh. teilversiegelte Flächen!

*7: 17.290 m² - 2.476 m² (versiegelt) - 260 m² (teilversiegelt)!

6.9.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die oben aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird herbeigeführt. Die Ersatzmaßnahmen werden über das Ökokonto erbracht:

- **001A:** Anlage einer Streuobstwiese auf den Fl.Stck. Nr. 1462/1 und 1463 (3.920 m²) – Siehe Anlage!
- **002A.1:** Anlage einer Streuobstwiese auf den Fl.Stck. Nr. 4.740 – Siehe Anlage!

6.10 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg⁹ zugrunde gelegt.

6.11 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu gewährleisten. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Einhaltung der erlaubten Schallschutzwerte
- Einhaltung der erlaubten Emissionswerte
- Versiegelungsgrade
- Umgang mit Boden und Oberboden
- Anlage und Entwicklung der Durchgrünung des Gewerbegebietes

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

Ebenso wäre die Durchführung der festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen nach 2, 5 und 10 Jahren von der unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.

⁹ vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

6.12 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird durch Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

7 Wasserversorgung (Ing.Büro Zink)

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Erweiterungsgebietes wird über eine Ringverbindung an die bestehende Wasserversorgungsleitung im Tulpenweg und in der Franz-Sales-Straße angeschlossen.

8 Abwasserentsorgung (Ing.Büro Zink)

Die Entwässerung in der Gemeinde Rust erfolgt im Misch- und Trennsystem. Die geplante Erschließung des Heidolph-Areals als Misch-/Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha erfolgt im Trennsystem. Bei den früheren Entwurfsunterlagen und Kanalnetzberechnungen wurde dieses Erweiterungsgebiet bereits berücksichtigt. Des weiteren ist anzuführen, dass dieses Gebiet zum größten Teil bereits erschlossen ist und ein Betrieb angesiedelt war. Das vorhandene Gebäude wurde abgebrochen.

Für die Trennkanalisation ist im Tulpenweg ein neuer Regenwasserkanal DN 1000 mm auszubauen (die frühere Planung beinhaltet Erweiterungsflächen östlich des Erschließungsgebietes). In den neuen Erschließungsstraßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle zu verlegen.

Das häusliche und gewerbliche Abwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Der Oberflächenwasserabfluss ist modifiziert auszuführen, d. h. das als unbelastet einzustufende Niederschlagswasser der Dachflächen und Pkw-Abstellplätze oder vergleichbarer Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist zu beachten, dass die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgt. Für Versickerungsanlagen im Gewerbegebiet ist beim Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, eine Genehmigung mit wasserrechtlicher Erlaubnis einzuholen. Bei jeder Versickerungsanlage ist ein rückstaufreier Notüberlauf in die Ortskanalisation zu berücksichtigen.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Umschlagsplätze im Gewerbegebiet wird in die Ortskanalisation eingeleitet. Das geplante sowie das bestehende Entwässerungsnetz kann diese zusätzlichen Oberflächenabflüsse abführen. Bei der Bemessung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes wurden umfangreiche Reservegebiete, die heute noch nicht erschlossen sind, mit eingerechnet.

9 Grundwasserschutz

9.1 Grundwasserstände

Unter Berücksichtigung der vorliegenden GW-Messwerte der Messstellen 123-067 und 294-067 wird für das Plangebiet ein mittlerer GW-Stand von 162,19 m ü.NN angenommen. Daraus resultierend wird die UK Bodenplatte mit max. 162,50 m ü.NN festgesetzt.

Der höchste GW-Stand im Planungsgebiet wird mit 163,63 m ü.NN angenommen.

9.2 Bauen im Grundwasser

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

10 Hochwasserschutz

Bei der geplanten Ausweisung des Gebietes würde ein hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG entstehen, da die Fläche bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein) überflutet wird. Dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB daher **vorsorglich** als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmung der vorhandenen Schutzeinrichtung einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAWS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich.

Da diese Karten des Landes derzeit noch nicht vorliegen (voraussichtlich erst ab 2010), wird das Gebiet **vorsorglich** als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet.

11 Altlast

Bei dem Grundstück Flst.Nr. 4276 handelt es sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung um eine Altlastverdachtsfläche (Altstandort).

Derzeit erfolgt eine Untersuchung der Altlastverdachtsfläche durch das Ing.Büro Fichtner Water & Transportation GmbH.

Es wurden verschiedene Bohrungen durchgeführt. Bei einer Bohrung (RKS 6 /frühere Al-Druck-Gießerei) wurde eine erhöhte CKW-Konzentration festgestellt. Die letzte Untersuchung hat ergeben, dass das Grundwasser über dem Prüfwert nach Bundesbodenschutz-Verordnung belastet ist. Derzeit wird noch geprüft, mit welchen Maßnahmen dieser Schaden noch weiter eingegrenzt und dann beseitigt werden kann. Die Erschließungsmaßnahme des Gebietes wird von dieser Untersuchung nicht tangiert. Ein Verkauf des Grundstücks erfolgt erst nach weiterer Prüfung und Beseitigung des Schadens.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,73	ha	=	100 %
Verkehrsfläche	0,27	ha	=	15,6 %
<u>Nettobaufläche</u>	<u>1,46</u>	<u>ha</u>	<u>=</u>	<u>84,4 %</u>
davon Mischgebiet – MI	0,48	ha	=	33 %
Gewerbegebiet – GE	0,98	ha	=	67 %

13 Erschließungskosten

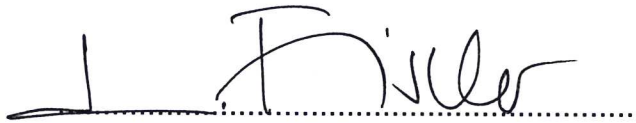
Straßenbau mit	
Gehweg, Beleuchtung, Bepflanzung	530.000,-- €
Entwässerung	370.000,-- €
Wasserversorgung	70.000,-- €
<u>Sonstiges/Unvorhergesehenes/Nebenkosten</u>	<u>145.000,-- €</u>
Gesamtsumme ohne MwSt.	1.115.000,-- €

Freiburg, den 15.10.2008 LIF-ba
16.01.2009
02.02.2009
30.03.2009

Rust, den 30 MRZ. 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer

☐ 187Beg07.DOC



Gorecky, Bürgermeister