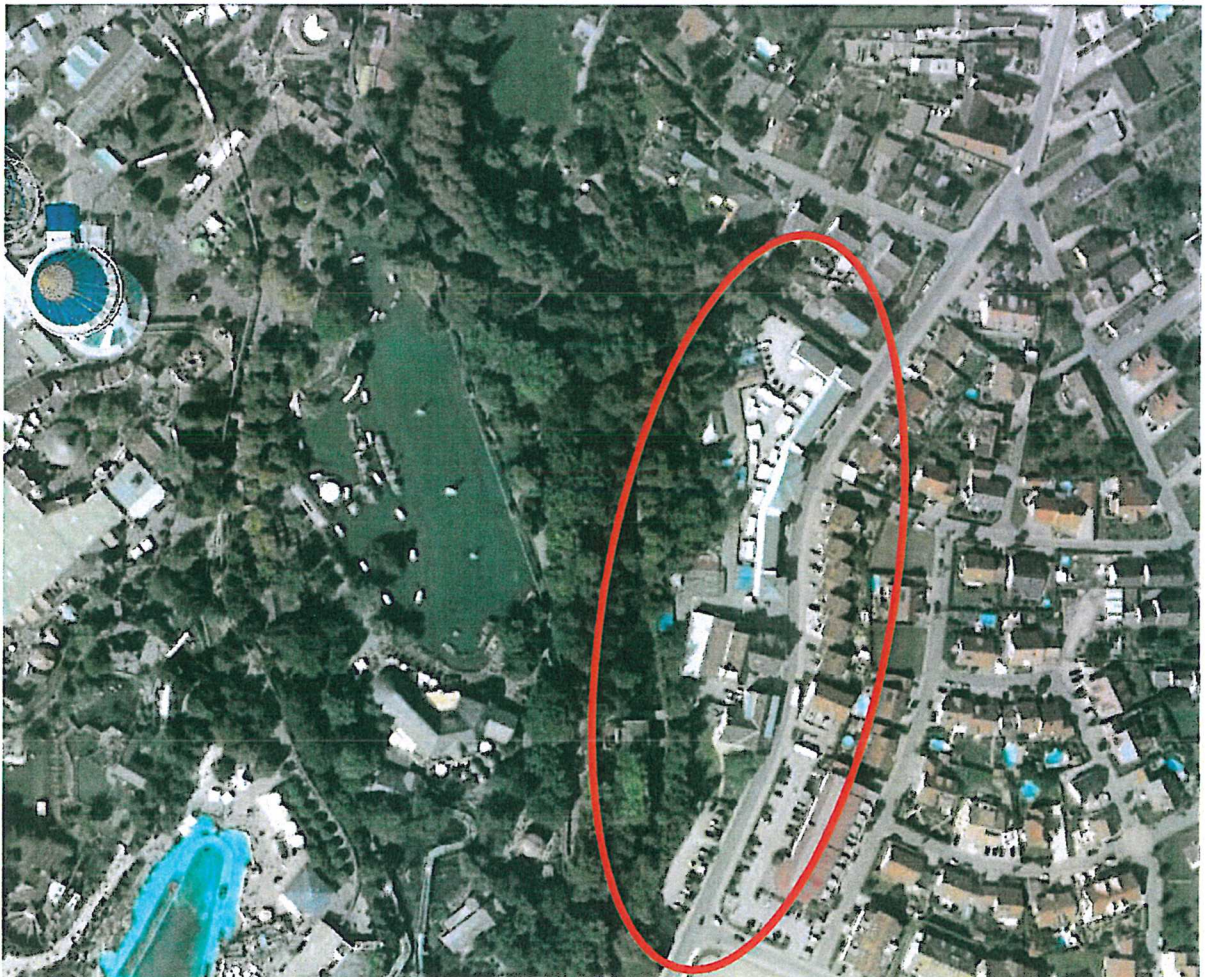


Fertigung:.....1
Anlage:.....4
Blatt:.....1-M + 2A

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änd. + Erweiterung des Bebauungsplanes "Mühlefeld westlicher Teil"

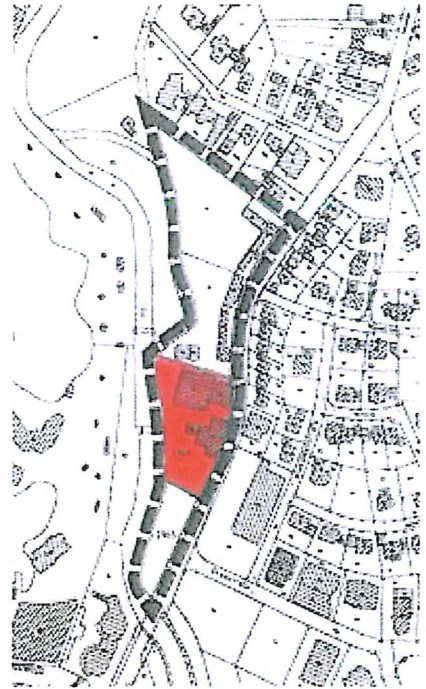
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)



1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Rust hat am 27.09.2011 die 1. Änd. und Erweiterung des seit Mai 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlefeld – westl. Teil“ beschlossen.

Dies war erforderlich, da die aktuellen Planungsüberlegungen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen und somit angepasst werden mussten. So ist im südlichen Teil anstelle der Stellplätze nun ein Gebäude mit Personalwohnungen vorgesehen, der mittlere Teil wurde neu aufgenommen und somit Planungsrechtlich gesichert, im nördlichen Teil wurden die Festsetzungen insbesondere der geänderten Ausführung des hier geplanten Fahrgeschäftes angepasst.



2 Verfahren

- 2.1 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

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. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (siehe auch entsprechende Ausführungen im Abschnitt „Natura 2000“).

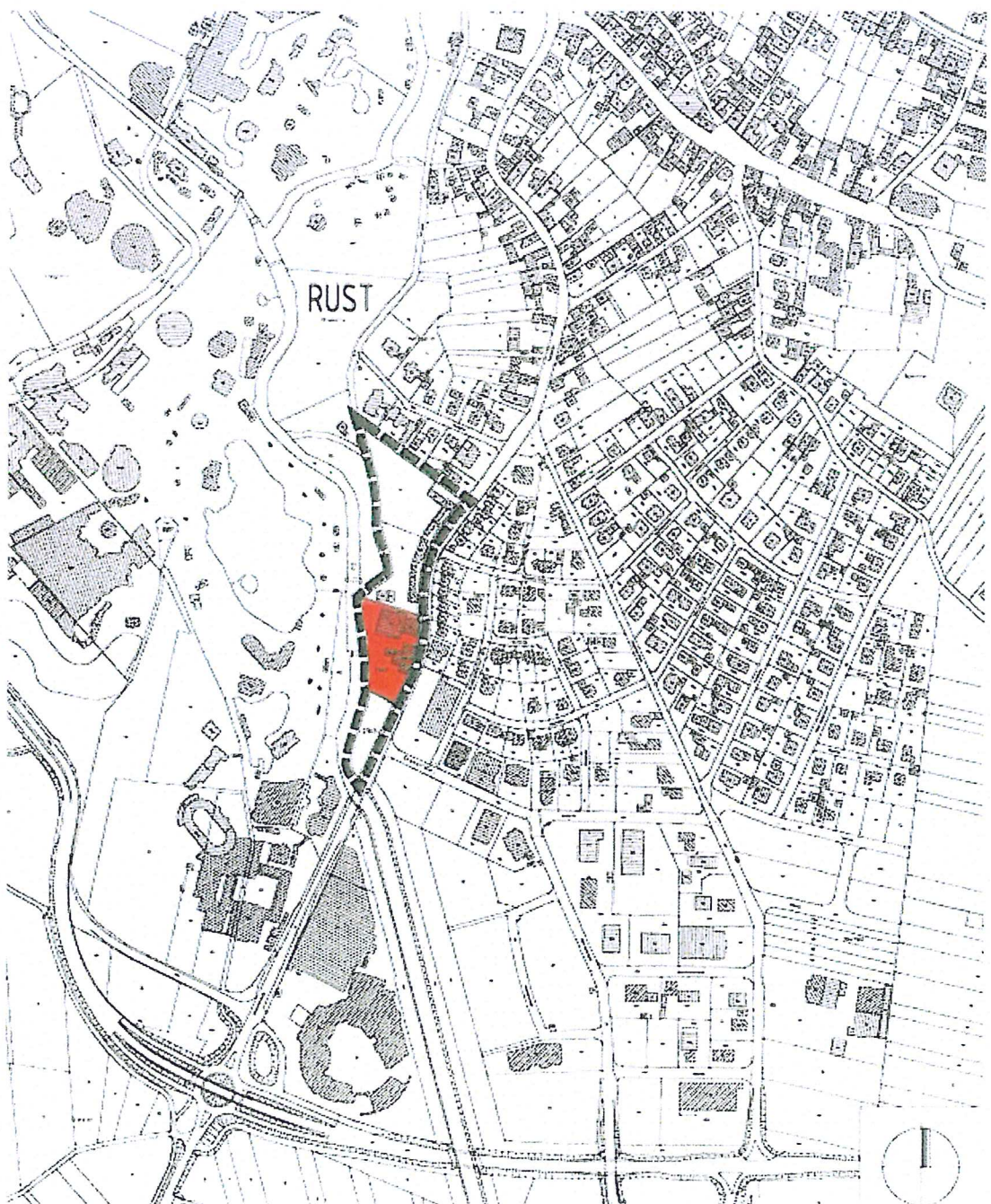
- 2.2 Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- 2.3 Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung wird der Flächennutzungsplanes entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet angepasst.

3 Geltungsbereich

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Gemeinde Rust zwischen Elz bzw. Mühlbach im Westen und der L 104 (Hausener Str.) im Osten. Das Planungsgebiet wird über Hausener Str. erschlossen. Der Geltungsbereich ist Teil des „Europa Park“, der sich nach Westen bzw. Nordwesten anschließt.

Maßgeblich ist der Übersichtsplan in der Fassung vom 27.09.2011, der unten abgedruckt ist.



Übersichtsplan Bebauungsplan "Mühlefeld westl. Teil – 1. Änd. + Erweit."

4 Naturschutz

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind wird auf eine Umweltprüfung (und damit die Erstellung eines Umweltberichtes) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet, da

das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)

keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete), siehe hierzu auch nachfolgenden Abschnitt

sowie keine Beeinträchtigung sonstiger gemeinschaftlicher Schutzgebiete zu erwarten sind.

Ebenso ist der Artenschutz von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.1 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 befindet sich östlich des Bebauungsplanes (entlang der Elz bzw. des Mühlbaches) das Natura 2000-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712-341). Die Natura 2000-Vorprüfung hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt ergeben, dass die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das FFH-Gebiet unerheblich sind.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind somit nicht erforderlich, kann auf eine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden dennoch Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Dies ist neben Gehölzpflanzungen innerhalb des sich westlich anschließenden Parkgeländes insbesondere auch die Sanierung von 4 Stellfallen im Naturschutzgebiet Elzwiesen/ Wiesenwässerungsgebiet.

5 Städtebauliches Konzept - Änderungen / Erweiterungen

Das bisherige städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlefeld – westl. Teil“ wurde vom Grundsatz her beibehalten und entsprechend weiterentwickelt.

Anstelle der Darstellung durch Planeinschriebe im Zeichn. Teil bzw. durch Verweis auf die Anlagen (wie Ansichten und Lärmgutachten) wurden die wichtigsten Aussagen in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

So erfolgte eine Differenzierung hinsichtlich der Art der Nutzung dergestalt, dass im nördlichen Teil das Fahrgeschäft und im übrigen Geltungsbereich Personalwohnungen, Lager und Büros zulässig sind. Neu ist in einem Teilbereich des Fahrgeschäftes die Zulässigkeit einer Imbissstheke von 20 m² zuzüglich der notwendigen Nebenräume bzw. der Bestuhlung.

Als Bauweise wurde neu die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

Bei der Bemessung der Grundflächenzahl kann die Fläche von mit stark wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätzen, Zufahrten und Zuwege nicht mit angerechnet werden um eine möglichst entsiegelte Gestaltung der Freiflächen zu unterstützen.

Um eine flexible Bebauung entlang der Hausener Str. zu ermöglichen wurden die Baugrenzen über die einzelnen Nutzungszonen hinweg zusammengeführt.

Die Gebäudehöhen, bezogen wie bisher auf den dargestellten Bezugspunkt im Nordosten des Planungsgebietes wurden entsprechend dem Bestand bzw. den derzeitigen Planungen (insbesondere dem Fahrgeschäft im Norden bzw. den Personalwohnungen im Süden) festgesetzt. Die Festsetzung des Bezugspunktes für die Traufhöhe wurde dahingehend geändert, dass statt der Dachrinne nun 1,0 m unter dem Schnittpunkt von Außenwand mit 5 Dachhaut maßgebend ist.

Auch wurden die Festsetzungen bezüglich dem Lärmschutz (Emissionskontingente zu Gewerbelärm bzw. Lärmpegelbereiche zu Verkehrslärm) durch entsprechende Einträge im Zeichn. Teil bzw. den entsprechenden Werten in den Planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Gutachten übernommen.

Gestrichen wurden Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften, die durch die inzwischen realisierten Gebäude an der Hausener Str. nicht mehr erforderlich sind.

Geändert wurde im nördlichen Teil u.a., dass in einem Teilbereich des Gewässerrandstreifens nunmehr Brücken, Übergänge bzw. Aufstellflächen sowie Stützen und Fundamente für das Fahrgeschäft zulässig sind. Auch ist am nördlichen Rand außerhalb der Baugrenze entsprechend dem Planeinschrieb eine Rampe zulässig. Zudem wurde die Traufhöhe in einem Teilbereich von bislang zulässigen 12,0 m auf 8,90 m reduziert.

Im südlichen Teil ist anstelle der bislang festgesetzten Stellplätze nunmehr ein Gebäude mit Personalwohnungen in 1,0 m Abstand zum Gehweg vorgesehen. Die Stellplätze können an anderer Stelle in ausreichender Zahl vorgesehen werden. Der Gewässerrandstreifen bleibt hier entsprechen der bisherigen Darstellung erhalten.

Neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde der mittlere Teilbereich, in dem die bestehenden Gebäude einschl. geringfügiger Erweiterungen planungsrechtlich gesichert werden.

Bezüglich der notwendigen Stellplätze wurde festgesetzt, dass pro neu geschaffene Wohneinheit bei den Personalwohnungen 1 Stellplatz erforderlich ist.

6 Lärmschutz

(nachfolgend wird aus dem Nachtragsgutachten 2540.3/753 N 1 zitiert bzw. Aussagen zusammengefasst)

Gewerbelärm

Im vorliegenden Nachtrag I zum schalltechnischen Gutachten Nr. 2540.3 wurden für die potentiell lärmemittierenden Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werte für das Emissionskontingent (L_{EK}) bestimmt, welche die im Hinblick auf die Lärmeinwirkung zulässige Nutzung dieser Teilflächen während der Tages- und während der Nachtzeit auch unter Berücksichtigung einer Lärmvorbelastung durch den Betrieb des übrigen Europa-Parks begrenzen.

Kriterium für die Ermittlung dieser Werte war die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. der für die hier interessierenden Arten der baulichen Nutzung in Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 zahlenwertmäßig identisch festgelegten Orientierungswerte für Gewerbelärm vor potentiell schutzbedürftigen Gebäuden im Nahbereich des Planungsgebietes.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte der Emissionskontingente 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.

Zusatzkontingent

Um die zukünftige Nutzung des Plangebietes in schalltechnischer Hinsicht nicht unnötig einzuschränken, wird entsprechend dem Vorschlag in Anlage 2 zur DIN 45691 dem Plangebiet ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ zuzuordnen. Ein Zusatzkontingent gibt an, um wieviel die Schallabstrahlung im Vergleich zum LEK erhöht werden kann, wenn die Schallabstrahlung in einen bestimmten Richtungssektor erfolgt; dieses Zusatzkontingent kann somit ohne Bezug auf außerhalb des Plangebietes gelegene Objekte definiert werden.

Die einzelnen Emissionskontingent-Bereiche können im Zeichn. Teil entsprechend der dargestellten Nutzungszonen nachvollzogen werden. Die die Nutzungszonen bzw. Emissionskontingent-Bereiche jeweils betreffenden Werte sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Ebenfalls sind im Zeichn. Teil der Richtungssektor eingezeichnet, die den Bereich begrenzen, in dem von der schützenswerten Umgebung abgewandt ein Zusatzkontingent von 15 dB(A) angesetzt werden kann.

Verkehrslärm

Die rechnerische Ermittlung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hausener Str. (L 104) verursachten Lärmeinwirkung auf die zu dieser Straße orientierte Baugrenze ergab, dass die im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte deutlich überschritten werden.

Da aktive, im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzende Schallschutzmaßnahmen unter den vorliegenden örtlichen und geplanten baulichen Gegebenheiten nicht realisierbar sind, ist durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragenden Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ist entsprechen den Festsetzungen in DIN 4109 abhängig von der Art der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen Lärmpegelbereich.

Auf der von der Lärmquelle L 104 abgewandten Gebäudeseiten kann ein Lärmpegelbereich niedriger als der in der der entsprechenden Fläche zugeordnete Lärmpegelbereich herangezogen werden.

Bezüglich der Landesstraße L 104 (Hausener Str.), die östlich am Planungsgebiet vorbeiläuft, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu gehören schützenswerte Nutzungen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen. Durch eine entsprechende Grundrisskonzeption bzw. durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile (z.B. Verhältnis Öffnungs- zu Wandflächen) kann ebenfalls der erforderliche Schallschutz erreicht werden. Bei der Planung von Aufenthaltsräumen und in Wohnungen und Büroräumen ist die DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu beachten.

Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind die einzelnen Lärmpegelbereiche eingezeichnet und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen näher erläutert.

Um eine bessere Handhabung der Ergebnisse zu gewährleisten, wurde als Gliederung dabei der ungünstigste Wert für die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV angenommen (entsprechend der Darstellung in 8 m Höhe bzw. dem 2. Obergeschoss).

Gutachten

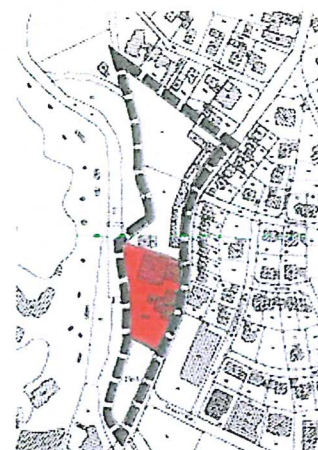
Die dem Gutachten zugrundeliegenden Bereiche SO 1, SO 2 und SO 3 entsprechen folgenden Nutzungszonen des Bebauungsplanes:

- SO 1 : Nutzungszonen 1, 2, 2a, 3, 3a, 3b, 4, 5
- SO 2 : Nutzungszonen 6, 7, 8
- SO 3 : Nutzungszone 9

Für weitergehende Ausführungen wird auf das Gutachten Nr. 2540.3/753 N1 des Ingenieurbüros ISW Rink vom 14.11.2011 in Verbindung mit dem Gutachten Nr. 2540.3/753 vom 20.09.2011 verwiesen, die beide dem Bebauungsplan beigelegt sind.

7 Flächenbilanz

| | | | |
|--------------------------|-------------|---|---------|
| Gesamtfläche | ca. 1,20 ha | = | 100,0 % |
| Nördlicher Teil (Änd.) | ca. 0,73 ha | = | 60,8 % |
| Mittlerer Teil (Erweit.) | ca. 0,32 ha | = | 26,7 % |
| Südlicher Teil (Änd.) | ca. 0,15 ha | = | 12,5 % |



8 Ver- und Entsorgung

Zuständig für die Energieversorgung ist die EnBW/Rheinhausen, für die Gasversorgung die Badenova. Für die Labwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau mit Sitz in Ettenheim, für die Wasserversorgung der Wasserverband Kappel-Grafenhausen/Rust zuständig.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das entsprechende, in der Hausener Str. östlich des Planungsgebiet verlaufende (Kanal-) Netz gesichert.

9 Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich

Das Planungsgebiet ist gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich ausgewiesen und im Zeichnerischen Teil gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend dargestellt. .

Darüber hinaus wurde eine Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 ergänzt, die besagt, dass Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden müssen.

Hinweis des Amtes für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Ortenaukreis:

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtung einstellen würden und die sich daraus ergebenden erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAwS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Zuständig für deren Erstellung ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1.

Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ 100 auch nach Versagen der Schutzeinrichtung gewährleistet, sind die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Falle auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" auf einem Teilbereich des Grundstückes Flurstück Nr. 2966 (siehe beigefügtem Lageplan Maßstab 1 :1000) der Altstandort „Heidolph / Elektromotorenbau“, Obj. Nr. 03678 erhoben.

Der Altstandort wurde auf Grundlage einer „Erweiterten Historischen Erhebung“ (ErHiste) bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 12. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich der bewertungsrelevanten Wirkungspfade „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 1 in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.

Ein Einstufung in "OU = Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundkontamination vorliegt, hat das Ingenieurbüro Fichtner & Transportation GmbH, 79110 Freiburg im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis auf dem Altstandort eine Gefahrverdachtserkundung (Technische Orientierende Untersuchung) nach § 9 Abs. 1 Bundes - Bodenschutzgesetz - durchgeführt.

Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht Nr. 612-1331 vom April 2010 dokumentiert und wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 30. April 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - bewertet.

Der Altstandort wurde hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden Grundwasser" in "B=Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Die Einstufung in "B=Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes / der Altstandortfläche kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

11 Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten, da diese von einem privaten Erschließungsträger übernommen werden.

12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

13 Zivilrechtliche Vereinbarung mit Eigentümer eines nördlich angrenzenden Grundstückes

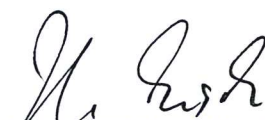
Im Rahmen einer zivilrechtlichen Vereinbarung vom 11.11.2011 (zwischen dem Europa-Park und Herrn Karl-Heinz Ohnemus, dem Eigentümer eines nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstückes) wurden nachfolgend aufgeführte Punkte verbindlich zugesagt (auf den in der Anlage beigefügten Text wird verwiesen):


- der Europa-Park wird im Rahmen des Bauvorhabens an der nördlichen Außenseite zu dem Grundstück von Herrn Ohnemus die dortige Abfahrtsrampe mit einer Brüstungsmauer von 1,20 m ausführen
- der Europa-Park wird Kühlaggregate und sonstige Lüftungsanlagen nicht an der zum Grundstück von Herrn Ohnemus liegenden nördlichen Hauswand der Halle entlüften
- die zum Grundstück von Herrn Ohnemus geplanten Fenster werden in fester Verglasung ausgeführt
- die Theke des Imbisses wird gemessen von der nördlichen Außenwand erst in einem Abstand von 5 m gebaut
- die Fassade der nördlichen Wand wird farblich und optisch dem Mitarbeiterhaus angepasst
- die Ausführung einer Lüftungsanlage mit einer Höhe von bis zu 2 m über dach darf erst in einem Abstand von 5,0 m bezogen auf die Grenze der Nutzungszone 4 zu 2a (Abstand zur nördlichen Hauswand mithin 10,5 m) erfolgen. In dem davor liegenden Bereich von 1 – 5 m (innerhalb der Nutzungszone 2a) dürfen nur Lüftungsanlagen – Leitungen Verteiler etc. – bis zu einer Höhe von 1,9 m ausgeführt werden
- im Rahmen der Ausführungsplanung Lüftung wird Herr Ohnemus über die Durchführung der Anlage regelmäßig in Kenntnis gesetzt

Freiburg, den 14.11.2011
Geändert 13.02.2012

Rust, den 20.02.2012

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br


.....
Planer


.....
Gorecky, Bürgermeister

ANWALTSKANZLEI
Dr. Willi Thoma und Partner
– seit mehr als 50 Jahren –
prozessführungsbefugt bei allen
Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

RAe Dr. Thoma und Partner, Postfach 329, 79177 Waldkirch

Per E-Mail:
karl-heinzohnemus@gmx.de
Herrn
Karl-Heinz Ohnemus
Hausenerstr. 2
77977 Rust

Dr. Willi Thoma (1957–1999)
Dr. Michael Thoma
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Waldemar Kiesel
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Erbrecht
Marcus Schätzle
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Merklinstraße 11 Postfach 329
79183 Waldkirch 79177 Waldkirch
Telefon (076 81) 4 77 87-0
Telefax (076 81) 4 77 87-20
e-mail: anwaltskanzlei@dr-thoma.de
Internet: www.dr-thoma.de

11.11.2011
III / sc
00840/11 BAUR

**Europa-Park ./ Karl-Heinz Ohnemus
Dark Ride Halle Bauausführung**

Sehr geehrter Herr Ohnemus,

ich beziehe mich auf unsere Besprechung im Europa-Park Baumanagement vom 11.11.2011. Namens und in Vollmacht des Europa-Parks darf ich Ihnen im Rahmen des Bauvorhabens Bebauungsplan Mühlefeld, westlicher Teil, folgende verbindliche

Bauausführung

bestätigen:

1. Der Europa-Park wird im Rahmen des Bauvorhabens an der nördlichen Außenseite zu Ihrem Grundstück die dortige Abfahrtsrampe mit einer Brüstungsmauer von 1,20 m Höhe ausführen.
2. Der Europa-Park wird Kühlaggregate und sonstige Lüftungsanlagen nicht an der zu Ihrem Grundstückbereich liegenden nördlichen Hauswand der Halle entlüften.

Volksbank Breisgau Nord eG
78107 (BLZ 680 920 00)
IBAN: DE58 6809 2000 0000 0781 07
BIC: GENODE61EMM

Sparkasse Freiburg-Nördl. Breisgau
23008869 (BLZ 680 501 01)
DE95 6805 0101 0023 0088 69
SWIFT-BIC.: FRSPDE66XXX

Postgiro Karlsruhe
97150-757 (BLZ 660 100 75)
IBAN DE37 6601 0075 0097 1507 57
BIC PBNKDEFF

Eingetragen im Partnerschaftsregister des AG Freiburg, Register-Nr. PR 280001

3. Die zu Ihrem Grundstück geplanten Fenster werden in fester Verglasung ausgeführt.
4. Die Theke des Imbisses wird gemessen von der nördlichen Außenwand erst in einem Abstand von 5 m gebaut.
5. Die Fassade der nördlichen Wand wird farblich und optisch dem Mitarbeiterhaus angepasst.
6. Die Ausführung einer Lüftungsanlage mit einer Höhe von bis zu 2 m über Dach darf erst in einem Abstand von 5 m bezogen auf die Grenze der Nutzungszone 4 zu 2a (Abstand zur nördlichen Hauswand mithin 10,5 m) erfolgen. In dem davor liegenden Bereich von 1 m – 5 m (innerhalb der Nutzungszone 2a) dürfen nur Lüftungsanlagen – Leitungen Verteiler etc. - bis zu einer Höhe von 1 m ausgeführt werden.
7. Im Rahmen der Ausführungsplanung Lüftung werden Sie über die Durchführung der Anlage regelmäßig in Kenntnis gesetzt.

Ich bedanke mich auch im Namen der Familie Mack und darf um Ihre Bestätigung bitte. Ich versichere Ihnen, dass die Realisierung zu Ihrer Zufriedenheit erfolgen wird. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

-Dr. M. Thoma-
Rechtsanwalt