

Fertigung: 1
 Anlage: 10
 Blatt: 1-3

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Ellenweg IV" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Infoveranstaltung)	24.05.2017
Offenlage	28.07.2017 – 11.09.2017
Satzungsbeschluss	25.09.2017

Mit dem B-Plan soll ein weiterer Teilbereich des Gesamtkonzeptes "Östliche Erweiterung" umgesetzt und in Rust Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da zum einen die Baugrundstücke in dem südlich angrenzenden Baugebiet "Ellenweg III" alle bereits verkauft sind bzw. überwiegend bebaut sind, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger bereits für das Baugebiet "Ellenweg IV" festzustellen ist.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten der Gemeinde Rust insgesamt sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Nachdem in Rust alle Baugrundstücke bereits verkauft bzw. bebaut sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Begrünung Versickerungsbecken im angrenzenden B-Plan "Östliche Erweiterung - Bürgerpark", artenschutzrechtliche Maßnahme (V12), Maßnahme Nr. 16 "Renaturierung der Alten Elz" sowie Maßnahme Nr. 7 "Aufwertung von Waldflächen" aus dem Ökokonto) ausgeglichen.



- Bei der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Beurteilung (Büro für Landschaftsökologie, Laufer) wurde festgestellt, dass aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind, wenn sichergestellt ist, dass die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen incl. CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Da kein vollständiger artenschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden CEF-Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

- Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken in ein Versickerungsbecken im westlich angrenzenden Gebiet "Östliche Erweiterung - Bürgerpark" eingeleitet.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Die Anregungen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein zur Dichte des geplanten Wohngebietes wurden zurückgewiesen.
 - Bei den freistehenden Einzelhäusern (Nutzungszone 1) sind bereits max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Dieser Bereich nimmt den größten Anteil des Baugebietes ein. Durch die Festsetzung von max. 3 Wohneinheiten sowie kleineren Bauplätzen mit einer Größe von 423 bis 540 m² (von 38 Bauplätze ca. 20 Bauplätze mit einer Größe < 500 m²) wird einerseits dem Bedarf an freistehenden Einzelhäusern aber auch einer für Rust angemessenen Bebauungsdichte Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung der Flächen für Geschosswohnungsbau entlang des Inneren Rings und des Ellenwegs wird aus städtebaulicher Sicht eine für die Gemeinde Rust gute Mischung an Bebauungsformen erzielt.

Mit der Ausweisung von kleineren Bauplätzen für freistehende Einzelhäuser wird sowohl dem Wunsch der künftigen Bauherren, der Lage von Rust im ländlichen Raum als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Erfahrung mit anderen Baugebieten in den letzten Jahren hat gezeigt, dass der Bedarf an Doppelhäusern nicht so groß ist. Aus planerischer Sicht wurde nicht empfohlen, Doppelhäuser grundsätzlich alternativ zuzulassen, da dies nicht auf allen Grundstücken im Hinblick auf den Zuschnitt zu städtebaulich befriedigenden Lösungen führt. Des Weiteren soll im Hinblick auf einen gewissen Planungsspielraum der Bauherren auf die Festsetzung einer Mindesthöhe bei der Wand- und Firsthöhe verzichtet werden. Die Gemeinde Rust hält an der geplanten Mischung aus Geschosswohnungsbau entlang des Inneren Rings und des Ellenwegs sowie freistehenden Einzelhäusern im Innenbereich und der daraus resultierenden Bebauungsdichte fest.



In der NZ 1 sind max. 3 WE zulässig. In der Begründung wurde bei der Prognose der künftigen Dichte des Baugebietes bei den Einzelhäusern daher lediglich ein Anteil von ca. 15 % angenommen, der 3 WE in einer 2-geschossigen Bebauung realisiert. Insofern scheint diese Annahme realistisch. Bei ca. 50 % wurde eine Belegung mit nur 1 WE angenommen.

Bei Einliegerwohnungen ist von einer geringeren Belegung auszugehen. Daher wurde die Begründung noch entsprechend geändert. Damit ergibt sich schlussendlich für das Baugebiet eine Bruttowohndichte von 79 EW/ha.

- Den Anregungen des LRA - Amt für Gewerbeaufsicht - hinsichtlich evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Nutzung des westlich angrenzenden Kultur- und Bürgerhauses wurde entsprochen.
 - Zwischenzeitlich wurde das überarbeitete Lärmschutzgutachten auf der Grundlage der Planung für das Bürgerhaus und die Sporthalle vorgelegt. Das Gutachten wird dem B-Plan "Ellenweg IV" beigefügt.
 - Die im Gutachten festgesetzten baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen werden im angrenzenden B-Plan "Östliche Erweiterung - Bürgerpark" entsprechend festgesetzt.
- Die Anregungen des LRA – Amt für Landwirtschaft – zur Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wurden zurückgewiesen.
 - Die Gemeinde ist sich der Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bewusst.

Bereits i.R.d. städtebaulichen Gesamtkonzepts sowie auf FNP-Ebene wurden die Möglichkeiten der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rust eingehend untersucht. Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und Restriktionen eine Erweiterung der Gemeinde nur in östlicher Richtung möglich ist.

Die große Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen haben in der Abwägung zur Ausweisung der W-Fläche "Ellenweg IV" geführt.

Die Gemeinde ist bemüht, den landwirtschaftlichen Betrieben Ersatzflächen zuzuweisen. Es hat sich aber gezeigt, dass dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse nahezu nicht möglich ist.

Von Bürgern wurden i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie i.R. d. Offenlage keine Anregungen vorgetragen.

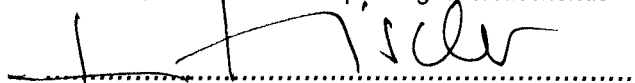
Freiburg, den 25.09.2017 LIF-ta

Rust, den 26. SEP. 2017

167Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer



Klare, Bürgermeister



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 3

Stand: 25.09.2017