

## VORENTWURF

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Wasserpark" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Wasserpark"

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

#### Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

---

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Der Europa-Park hat sich seit seiner Gründung 1975 zu einer der erfolgreichsten touristischen Resorts in Europa entwickelt. Auf einer Fläche von nahezu 100 Hektar bietet der Europa-Park mehr als 100 Fahrattraktionen und Shows in 13 aufwändig gestalteten Themenbereichen. Das Hotel Resort mit fünf 4\*-Hotel und nahezu 5.000 Betten erfreut sich wachsender Beliebtheit.

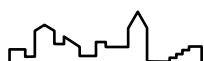
Um dieses Resort weiter auszubauen und den touristischen Standort Rust zu sichern ist es geplant das Angebot durch einen zweiten Park, einen Wasserpark, auszubauen. Als erster Schritt soll hierzu auf einer Fläche von ca. 33 ha, direkt an der Zufahrt zum Europa-Park gelegen, ein Indoor- & Outdoorwasserpark für Familien mit Hotelresort und weiteren Angeboten entstehen.

Zur Realisierung des geplanten Wasserparks des Europa Parks mit den erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll die Neuanlage eines Wasserparks mit Hotels, Gastronomie und der erforderlichen bzw. zugehörigen Infrastruktur planungsrechtlich gesichert werden.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes mit ca. 45,95 ha liegt am östlichen Ortsrand von Rust zwischen geplantem "Äußeren Ring", K 5349 und Ritterstraße und umfasst im Westen auch einen Teilbereich des Ellenwegs und des geplanten Radwegs nördlich parallel zur K 5349 sowie im Osten einen Teilbereich der K 5349 Richtung Ringsheim. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die K 5349 sowie im Norden an die Ritterstraße und im Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.



### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Regionalplan

Für den betreffenden Bereich wurde der Regionalplan RVSO 1995 mit Satzungsbeschluss vom 10.07.2003 (Verbindlichkeitserklärung 30.10.2003) hinsichtlich eines „Regional bedeutsamen Schwerpunkt für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim“ geändert.

*„Den Gemeinden Rust und Ringsheim werden besondere Entwicklungsaufgaben im Freizeit- und Dienstleistungsbereich zugewiesen.*

*Zur Sicherung und Entwicklung der Freizeit- und Tourismusfunktionen am bisherigen Standort Rust wird ein Schwerpunkt für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Es dürfen nur Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden, die damit im Zusammenhang stehen. Ausgeschlossen sind insbesondere*

- Industrie
- Gewerbe, soweit nicht auf den Bereich Tourismus/Freizeit bezogen
- großflächiger Einzelhandel einschl. von Factory-Outlet-Centern

*Zur Konkretisierung der Nutzungen insbesondere*

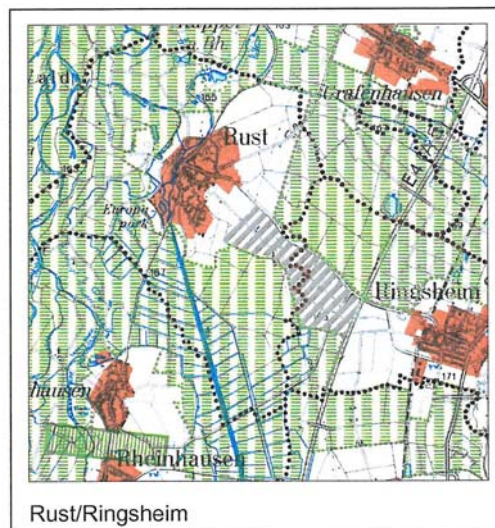
- Hotel, Konferenzen, Kongresse,
- Entertainment (Medienproduktion, Großveranstaltungen, Open-Air-Gelände)
- Wasserpark, Spaßbad

*ist die raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen.*

*Die Entwicklung und Nutzung des Schwerpunktes für Freizeit- und Tourismuseinrichtungen soll sich an den Kapazitäten der Verkehrsinfrastruktur ausrichten.*

*Der Regionale Grünzug wird entsprechend der Darstellung ... innerhalb der Grenzen des Schwerpunktes für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim bis auf einen vertraglich festzuschreibenden Korridor von 500 m aufgehoben.“*

(siehe auch nebenstehenden Planausschnitt)



Aus der Begründung zur Änderung des Regionalplanes:

*Die Gemeinden Rust und Ringsheim sind entsprechend dem rechtsverbindlichen Planziel 2.5 des Regionalplanes 1995 als Gemeinden ausgewiesen, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Der bereits vorhandene, in den letzten 20 Jahren gewachsene Freizeitpark sowie die geplante Erweiterung gehören nicht mehr zur Eigenentwicklung. Zur langfristigen Sicherung des Europa-Park an seinem Standort wird den Gemeinden Rust und Ringsheim eine über die Eigenentwicklung hinausgehende besondere Entwicklungsaufgabe im Freizeit- und Dienstleistungsbereich zugewiesen.*

*Wegen der regionalplanerischen Bedeutung des Europa-Park wird zur raumordnerischen Sicherung eines zweiten Standortes ein regional bedeutsamer Schwerpunkt für Freizeit und Tourismus auf den Gemarkungen Rust und Ringsheim ausgewiesen.*

*Mit über 3,5 Millionen Besuchern pro Jahr und einer immer größer werdenden Resonanz hat der Europapark eine überregionale Bedeutung für den Tourismus und sichert als wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region ca. 9.000 Arbeitsplätze. Der Europa-Park selbst beschäftigt 1.800 Saisonarbeiter und 400 Festangestellte. \**

*Mit dem Konzept „Zukunft“ hat der Europa-Park dargelegt, dass zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des Standortes Rust eine Erweiterung des Europa-Park unter anderem mit den Nutzungsarten Wasserpark, Themenpark, Entertainment, Fun-Sport-Möglichkeiten, Hotellerie erforderlich ist, um im Wettbewerb mit anderen Freizeitparks in Deutschland und Europa bestehen zu können.*

*Der Europa-Park in Rust liegt mit seinen überregionalen und grenzüberschreitenden Einzugs- und Wirkungsbereichen im „Europäischen Verflechtungsraum Oberrhein“, dem im Planziel 6.2.3 Landesentwicklungsplan besondere regionale Entwicklungsaufgaben zur Unterstützung des wirtschaftlichen Strukturwandels zugewiesen werden. Dabei sollen die qualitative Weiterentwicklung des Gesamttraumes unter Berücksichtigung der Abhängigkeit zwischen Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Verkehr, Ökologie, Landschaft, Tourismus, Erholung und Sport angestrebt werden. ...*

\* Nach Rücksprache mit dem Europa-Park (06/2015) wurden die Zahlen wie folgt aktualisiert:

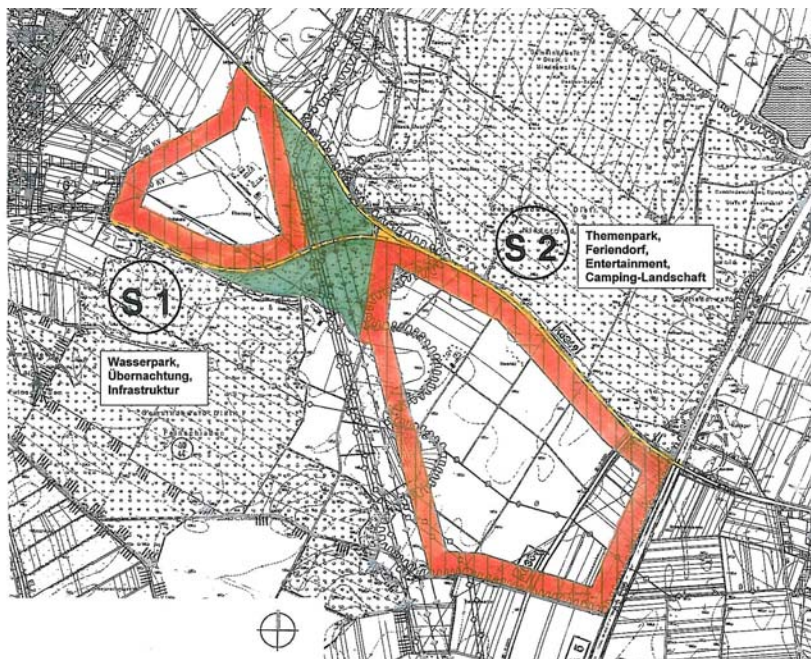
Mit deutlich über 5 Millionen Besuchern pro Jahr und einer immer größer werdenden Resonanz hat der Europa-Park eine überregionale Bedeutung für den Tourismus und sichert als wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region ca. 3.600 direkte und ca. 10.000 indirekte Arbeitsplätze. Der Europa-Park selbst beschäftigt 3.600 Mitarbeiter in der Saison.

Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit dem Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Städte Ettenheim und Mahlberg sowie die Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rust als Mitgliedsstädte bzw. -gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim besteht eine rechtswirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die am 05.08.2014 genehmigt wurde.

Die Ausweisung der Sonderbauflächen war bereits i.R.d. 5. Änderung 2010 mit einem größeren Gesamtgeltungsbereich (siehe Plan unten) im Verfahren zur Frühzeitigen Anhörung.



In Absprache mit der Genehmigungsbehörde wird – nachdem die Fortschreibung des FNP seit August 2014 rechtswirksam ist, die 5. Änderung in die 1. Änderung umbenannt.

In der 1. Änderung des FNP wird das Planungsgebiet als S-Fläche "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" ausgewiesen. Des Weiteren werden die Flächen für die erforderlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der vorliegenden Konzeption ausgewiesen. Damit gilt der B-Plan nach Abschluss des Änderungsverfahrens als aus dem FNP entwickelt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat am 23.06.2010 das Verfahren nach dem BauGB eingeleitet und wird nun mit Beschluss zur Offenlage am 28.07.2015 als 1. Änderung weitergeführt.

## 4 Raumordnerisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes hat das Büro Fichtner Piotrowsky Projektconsulting Bayreuth die „Verträglichkeit des Wasserparks mit Resort am Standort Ringsheim – Rist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung“ untersucht und ist dabei zu folgendem Ergebnis gekommen:

*„...Nach Abwägung aller relevanten Wechselwirkungen kommt die Überprüfung zu dem schlüssigen Ergebnis, dass das Vorhaben, einen Wasserpark mit Resort am Standort Ringsheim-Rust zu errichten und zu betreiben, bei keim Kriterium die autochtone Freizeitwirtschaft und regionale Tourismusstrukturen schwächen, sondern diese nachhaltig unterstützen wird. Das Projekt wird ebenso die Entertainmentindustrie in der Metropolregion am Oberrhein stärken und stimulieren.*

*Aus dem vorhandenen Themenpark und dem in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Wasserpark mit Resort wird in naher Zukunft ein Cluster entstehen, das grenzüberschreitende Reichweite besitzt und europaweit von Bedeutung ist. Die durch den Ausbau der Infrastruktur entstehenden Agglomerationsvorteile werden sich in Synergien niederschlagen und auf diese Weise regionale weiche Standortfaktoren stärken. Es werden grundlegenden Weichenstellungen für einen ökonomisch nachhaltigen Erfolg der Firmengruppe vorgenommen, indem die Zukunft eines weltweit gefragten touristischen Angebotes aus der Entertainmentindustrie strategisch angesichert wird.*

*Nach eingehender Prüfung des Vorhabens, einer Abwägung seiner vor- und Nachteile und in Würdigung der Chancen, die sich mit ihm eröffnen, wird festgestellt, dass das Vorhaben ohne jede Einschränkung und ohne Auflagen mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung verträglich ist.“*

## 5 Verkehrskonzeption

Für die Erschließung des Wasserparks wurde ein Verkehrskonzept durch das Ingenieurbüro Zink erarbeitet, das eine abschnittsweise Herstellung der Verkehrsinfrastruktur bis hin zum Vollausbau aufzeigt. Um die benötigten Flächen für diesen Vollausbau planungsrechtlich zu sichern, werden diese i.R.d. 1. Änd. des FNP schon planerisch dargestellt und im B-Plan entsprechend ausgewiesen.

Das "Grundgerüst" dieser Erschließungskonzeption bilden dabei die Kreisstraße K 5349 im Süden des Sondergebietes, die Verlängerung der Ritterstraße im Nordosten sowie die geplante Verbindungsstraße "Äußerer Ring" im Westen des Sondergebietes. Planungswille der Gemeinde Rust ist es dabei, die Ritterstraße selbst von touristischem Verkehr freizuhalten. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde durch Prof. Fichtner ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten hat den durch den Wasserpark verursachten fließenden und ruhenden Verkehr sowie seine Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Situation untersucht. Aufgrund der dort getroffenen Aussagen kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt für den Verkehr im Zusammenhang mit dem Wasserpark eine gute Verkehrsqualität erreicht wird und der Einfluss auf den bestehenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Europa-Park nicht negativ beeinflusst wird.

Die Öffnungszeiten des Wasserparks werden gegenüber dem Europapark um 1 Stunde nach hinten versetzt, damit entzerrt sich die Verkehrsbelastung und die Verkehrsqualität erhöht sich.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zum Themenpark sehr gering, so dass sich die Spitzenbelastung auf der Kreisstraße nicht erhöhen wird.

Da der Ausbau des Wasserparks mit seinen Hotelanlagen in verschiedenen Ausbaustufen geplant ist, kann auch die Umsetzung der dazugehörigen Infrastruktur in verschiedenen Ausbaustufen erfolgen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrssituation zu richten.

Derzeit sind aus verkehrsplanerischer Sicht 3 Ausbaustufen vorgesehen.

Diese 3 Ausbaustufen werden im Erläuterungsbericht zur verkehrstechnischen Erschließung des Ingenieurbüros Zink wie folgt beschrieben:

### Ausbaustufe 1

- Äußerer Ring mit Kreisverkehr an der Ritterstraße
- Aus- und Einfädelspur zur K 5349 auf der Nordseite der Kreisstraße
- Verlängerung der Einfädelspur auf die K 5349 in Richtung Autobahn
- Erstellung aller Radwegverbindungen incl. Unterführung Ritterstraße
- Ellenwegallee zur Verbindung der Gemeinde Rust mit dem Wasserpark zwischen Innerem Ring und Äußerem Ring.

- *Durch den Wasserpark wird die bestehende Radwegverbindungsachse „Ellenweg“ abgeschnitten. Im Zuge der verkehrlichen Maßnahmen wird das Radwegnetz über zwei alternative Routen wieder ergänzt. Im Zuge der nördlichen Route wird der Radweg planfrei unter der Ritterstraße hindurchgeführt.*
- *Zur Errichtung einer attraktiven Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr zwischen der Gemeinde Rust und dem Wasserpark wird der Ellenweg zwischen dem Inneren- und Äußeren Ring alleeartig ausgebaut.*

### **Ausbaustufe 1a**

- *Verlängerung der Ausfädelungsspur von der Kreisstraße zum Äußeren Ring (wenn sichtbarer Bedarf)*

### **Ausbaustufe 2**

- *Unterführungsbauwerk an der K 5349 mit Anschluss an den Äußeren Ring, sowie Ein- und Ausfädelungsspuren auf der Südseite der Kreisstraße (Vollanschluss)*

### **Ausbaustufe 3**

- *Ausfädelungsspur von der Kreisstraße östlich des bestehenden Überführungsbauwerkes und Anlage eines Bypasses in Richtung Ritterstraße. Durchgehende dritte Spur nördlich der Ritterstraße mit Unterführungsbauwerk unter der Ritterstraße als Pkw Zufahrt zum Wasserpark.*

*Die vorgeschriebenen Maßnahmen unterstützen die Verkehrssicherheit im Bereich der vorhandenen und der geplanten Verkehrsinfrastruktur. Mit den Optionen des stufenweisen Ausbaus kann auf die Bedürfnisse der Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität reagiert werden.*

Im B-Plan ist der Endausbau, d.h. einschl. der 3. Ausbaustufe dargestellt. Damit besteht die Möglichkeit flexibel auf entsprechende Anforderungen auf die Ausstattung der Verkehrsanlagen reagieren zu können.

Der westlich des Wasserparks neu geplante Straßenring "Äußerer Ring", der die Kreisstraße K 5349 mit der Ritterstraße verbindet, dient als Erschließungsstraße bzw. Zufahrt zum Wasserpark. Langfristig besteht die Option den "Äußeren Ring" als Teil der geplanten Ortsumgehung östlich der Ortslage der Gemeinde Rust auszubauen.

Der vorhandene Ellenweg soll künftig in seiner Verbindungsfunktion vom Ortskern zum Wasserpark gestärkt werden. Hier ist ein Ausbau mit einer großzügigen Gestaltung vor allem für Fußgänger und Radfahrer als Boulevard vorgesehen. Weitergehende Planungen der Gemeinde Rust sehen eine Fortführung dieses Ausbaus im Bereich des geplanten Baugebiets "Ellenweg IV" im Osten von Rust über den öffentlichen Bereich mit geplantem Bürgerhaus in Richtung Ortsmitte. Im Bereich Wasserpark ist eine Unterführung des "Äußeren Rings" vorgesehen.

Wichtiger Aspekt der Verkehrskonzeption ist die künftige Radwegführung. Der Radweg soll zum einen südlich des Wasserparks nördlich der Kreisstraße geführt werden mit einer Querung auf der Höhe Ellenweg sowie eine Weiterführung in westlicher Richtung bis zur Einmündung Franz-Sales-Straße. Des weiteren wird ein Radweg nördlich der Ritterstraße geführt, der im südöstlichen Bereich unter der Ritterstraße geführt wieder in den Radweg nördlich der Kreisstraße mündet.

Der Wasserpark soll künftig auch an den ÖPNV angebunden werden. Hierfür ist eine Haltestelle im Wasserpark im Bereich des Parkplatzes im Norden vorgesehen. Des Weiteren soll eine Verbindung zwischen Themenpark und Wasserpark mit einem Shuttlebus ermöglicht werden, für den auch im Bereich des nördlichen Parkplatzes ein Haltepunkt vorgesehen ist. Durch die Weiterführung des Shuttle-Buses bis zum Bahnhof Ringsheim ist der Anschluss ans überregionale ÖPNV-Netz sichergestellt.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Umsetzung des Wasserparks soll in mehreren Ausbaustufen erfolgen. In einem 1. Bauabschnitt soll ein Indoor- und Outdoorwasserpark für Familien mit Hotels, Gastronomie und weiteren Angeboten entstehen.

Im B-Plan ist der Endausbau, d.h. einschl. der 3. Ausbaustufe dargestellt. Damit besteht die Möglichkeit flexibel auf entsprechende Anforderungen hinsichtlich der Nutzungen reagieren zu können.

Wesentliche Angebote im Indoor-Bereich sind ein großes Wellenbad, ein Lazy River sowie ein Wasserspielbereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl von attraktiven Rutschen, einem ansprechenden gastronomischen Angebot in einem ebenfalls aufwändig thematisierten Ambiente. Im Außenbereich, der ebenfalls sukzessive entwickelt wird, ist zunächst eine Poollandschaft und großzügiger Liegebereich geplant. Wie die Attraktionen im Europa-Park verfolgt man einen thematisierten, familienorientierten und qualitativ hochstehenden Ansatz.

Im ersten Schritt soll an diesem Standort ein thematisiertes Hotel mit 300 Betten sowie einer Quiet Lagoon und einer ebenfalls thematisierten Saunalandschaft entstehen. Im weiteren Ausbau sollen weitere thematisierte Hotels in ähnlicher Größe ergänzt werden. Im Bereich vor dem Wasserpark und den Hotels ist die Entwicklung eines frei zugänglichen Erlebnisbereiches mit weiteren Angeboten geplant. Die Anbindung an das bestehende Resort erfolgt zunächst über Shuttle-Busse.

Die Umsetzung dieses Projekts ist innerhalb der nächsten 3-5 Jahre geplant. Geplant ist, im Sommer/Herbst 2018 die Anlage in Betrieb zu nehmen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung und Einvernehmen mit den Gemeinden Rust und Ringsheim und ist mit der Regionalplanung koordiniert. Derzeit werden in der Projektphase die aus dem Masterplaning vorliegenden Ansätze weiter entwickelt.



## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz" ausgewiesen.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Anlage von Hotels einschließlich Gastronomie sowie Anlagen des Wasserparks wie freie sowie überdachte Badebereiche mit entsprechenden Gebäuden für Umkleide-, Sanitär- und Büroräume und Rutschen zulässig.

Innerhalb der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche ist die Anlage von ca. 2.200 Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen (+ 30 Busparkplätzen) im östlichen Teil sowie ca. 1.400 Stellplätzen (einschl. Parkdeck) im Zusammenhang mit den Hotels im westlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist im Hinblick auf eine flächensparende Nutzung des Areals der Bau eines 2- bis 3-geschossigen Parkdecks für ca. 500 - 800 Stellplätze vorgesehen.

Des Weiteren ist innerhalb der Parkplatzfläche ein max. 500 m<sup>2</sup> großes Gebäude für die technische Infrastruktur des geplanten Brauchwasserbrunnens zulässig.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird eine max. zulässige Grundfläche von 95.000 m<sup>2</sup> und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche orientiert sich an der vorläufigen Konzeption des Wasserparks mit seinen geplanten baulichen Anlagen.

Im ausgewiesenen Sondergebiet wird eine max. zulässige Wandhöhe von 25 m über Bezugspunkt festgesetzt. Damit wird eine Obergrenze festgesetzt, die den Bau der geplanten Hotels und der Indoorhalle entsprechend berücksichtigt. Dabei dürfen Sonderbauten wie z.B. Wasserrutschen, die nicht als Gebäude im Sinne von § 2 LBO gelten, auch höher als die max. Wandhöhe zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Abgrenzungen des Sondergebietes, den erforderlichen Parkplatzflächen sowie Versickerungsmulden und einzuhaltenden Abständen zur Kreisstraße. Außerhalb der Baumgrenzen sind Abstützungen für Fahrgeschäfte und Hochbahnen zulässig.

Für das Parkdeck ist eine Höhe von 10,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

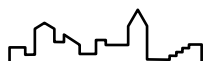
Für die Bestimmung der Höhen wird der Bezugspunkt von 166,00 m.ü.NN herangezogen.

## 6.4 Grünflächen

Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

## 6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.



## 6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen soll die Versiegelung minimieren. So wird zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Im Bereich der Parkplatzflächen soll analog verschiedener bereits realisierter Parkplätze der Ausbau mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

Mit der Festsetzung von insektenfreundlichen Lampen im Planungsgebiet werden naturschutzfachliche Belange berücksichtigt.

## 7 Lärmschutz (Ingenieurbüro Rink)

*Da sich westlich des Plangebiets der Ortskern der Gemeinde Rust befindet, muss durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die zukünftige bauliche und betriebliche Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge haben wird.*

*Als Grundlage für derartige Festsetzungen ist im vorliegenden Gutachten, das dem B-Plan beigelegt wird, die maximal zulässige Schallemission für das in Teilflächen gegliederte Plangebiet derart zu ermitteln, dass dessen zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Lärmvorbelastung keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit bezüglich Lärmeinwirkungen maßgebenden Referenzwerte in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets zur Folge haben kann. Zusätzlich ist die Lärmeinwirkung auf ein benachbartes Vogelschutzgebiet für die Situationen derzeit und zukünftig zu ermitteln und grafisch darzustellen.*

*Mit den Festsetzungen der Emissionskontingente im "Zeichn. Teil" kann sichergestellt werden, dass der zukünftige bestimmungsgemäße Betrieb des Wasserparks auch unter Berücksichtigung der potentiellen Vorbelastung durch bestehende und geplante, gewerblich genutzte Flächen in der Umgebung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zur Folge haben kann, wenn die im Plan festgesetzten und den einzelnen Teilflächen zugeordneten Werte für das Emissionskontingent "tags" eingehalten bzw. unterschritten werden.*

*Da die den Anspruch auf Schutz gegen Lärmeinwirkungen kennzeichnenden Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für Gebietskategorien, wie sie in der Umgebung des Wasserparks anzutreffen sind, im Zeitraum "nachts" um jeweils 15 dB(A) strenger (niedriger) sind als innerhalb derselben Gebietskategorie im Zeitraum "tags", ist es somit unter Gesichtspunkten des Lärm-Immissionsschutzes angezeigt, für alle Teilflächen im Plangebiet für den Zeitraum "nachts" ein um denselben Betrag geringeres Emissionskontingent festzusetzen als für den Zeitraum "tags".*

*Um die zukünftige Nutzung des Wasserparks hinsichtlich der zulässigen Schallemission nicht unnötig einzuschränken, werden dem Plangebiet richtungsabhängige Zusatzkontingente zugeordnet - soweit der Schutzanspruch der Umgebung dies zulässt. Ein Zusatzkontingent gibt an, um welchen Betrag  $L_{EK,ZUS}$  das Emissionskontingent erhöht werden darf, wenn die Schallabstrahlung in einen bestimmten Richtungssektor erfolgt; dieses Zusatzkontingent kann somit ohne Bezug auf außerhalb des Plangebiets gelegene Objekte definiert werden.*

*Im vorliegenden Gutachten wurden für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wasserpark" auf den Gemarkungen Ringsheim und Rust als "Sondergebiet" dargestellte Fläche zum Schutz der Umgebung erforderliche Beschränkungen der zulässigen Lärmemission ermittelt. Es wurde rechnerisch nachgewiesen, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festzusetzenden Werte für das Emissionskontingent - auch unter Berücksichtigung der möglichen Lärmvorbelastung durch Anlagen auf benachbarten, gewerblich genutzten bzw. für eine derartige Nutzung vorgesehenen Flächen - eine durch Vorgänge im Plangebiet verursachte unzulässige Lärmeinwirkung auf dessen schutzbedürftige Umgebung ausgeschlossen ist.*

*Die durch den Kraftfahrzeugverkehr verursachte Lärmeinwirkung auf den Lebensraum von Vögeln wurde auf der Grundlage von Daten zur Frequentierung der Kreisstraße Nr. 5349 sowohl für Sommersaison 2014 (Vorbelastung) als auch unter Berücksichtigung des zusätzlich durch Wasserparkbesucher induzierten Ziel- und Quellverkehrs im Fall von 5.000 Eintritten/d (Prognose) ermittelt und in Form des Beurteilungspegels "tags" flächenhaft in den Anlagen 14 und 15 des Gutachtens dargestellt. Die durch "Anlagen" im Sinne der TA Lärm verursachte Lärmeinwirkung wurde ebenfalls flächenhaft grafisch für die beiden Varianten gezeigt, dass lediglich die ermittelten Emissionskontingente bzw. außerdem die angegebenen Zusatzkontingente im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Darstellung in Form von Gesamt-Immissionswerten kennzeichnet den Beurteilungspegel "tags" für den Fall, dass bei gleichzeitig maximaler Lärmvorbelastung durch "Anlagen" außerhalb des Plangebiets die Lärmentwicklung innerhalb aller Teilflächen des Wasserparks das jeweilige Emissionskontingent vollständig ausschöpft.*

(auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten des Ingenieurbüros Rink wird verwiesen, das dem B-Plan beigelegt ist)

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung

Der Betrieb des Wasserparks ist in der 1. Ausbaustufe durch den im Bereich des Sondergebietes liegenden Brauchwasserbrunnen gesichert. Für die 2. Ausbaustufe wird der geplante 3. Tiefbrunnen im Bereich Elzwiesen (südöstlich des Sondergebietes) erforderlich. Hierfür werden ca. 15 ha Ersatzwässerungswiesen benötigt. Der WSV Südliche Ortenau ist derzeit dabei, die dafür erforderlichen Flächen zu erwerben. Der Antrag für die Grundwasserentnahme für den 3. Tiefbrunnen wurde im Juni 2015 gestellt.

### 8.2 Geplantes Entwässerungssystem (Ing.-Büro Zink)

#### 8.2.1 Schmutzwasser

Der Schmutzwasserabfluss wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal an den Sammler zur Kläranlage Kappel-Grafenhausen angeschlossen.

Für die 1. Ausbaustufe des Wasserparks kann die erwartete Abwassermenge durch die bestehenden Anlagen aufgenommen werden. Ein Antrag für die Interimslösung der Abwasserentsorgung wurde im Februar 2015 gestellt. Im Juli 2015 soll ein Antrag auf Erweiterung der Kläranlage gestellt werden.

#### 8.2.2 Oberflächenwasser

##### Verkehrsflächen

Die Entwässerung der Straßen erfolgt breitflächig über das Bankett bzw. Entwässerungsmulden. Im Bereich der Straßenunterführungen muss das anfallende Wasser in unmittelbar am Bauwerksbereich angelegte Versickerungsmulden gepumpt werden.

##### Parkplatzfläche

Die Stellplätze werden mit einem Fugenpflaster oder einer wassergebundenen Decke befestigt, der Oberflächenabfluss kann somit breitflächig versickert werden.

Ein geplantes Kanalnetz aus Transporträumen und Regenwasserkanälen leitet den Abfluss in die geplanten Versickerungsmulden (s. Eintrag im "Zeichn. Teil").

##### Sondergebiet

Zur Rückhaltung und Versickerung des Dachflächenwassers sowie der teilbefestigten Hofflächen werden Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und Versickerung angelegt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil").

(Auf die detaillierten Ausführungen im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Zink, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen).

### 8.3 Energieversorgung

Über bzw. durch das Plangebiet (Sondergebiet) verlaufen oberirdische geführte Hoch- bzw. Höchstspannungsleitungen (380 kV im Westen und 220 kV bzw. 2 x 110 kV im Osten) der Versorgungsträger Transnet, EnBW und Bahn (DB Netze) sowie unterirdisch geführte Erdgas-Hochdruckleitungen der Versorgungsträger Terranets und bn-netze (ehemals Badenova). Diese Leitungen sind im Plan entsprechend dargestellt.

Die Leitungen sowie die jeweils erforderlichen Schutzabstände sind im „Zeichn. Teil“ des B-Planes entsprechend dargestellt.

## 9 Hochwasserschutz

Bei der geplanten Ausweisung des Gebietes würde nach derzeitiger Einschätzung des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, das Plangebiet bei extremen Hochwasserereignissen, d.h. bei einem Hochwasserereignis, das zu einem Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein) führt, überflutet. Das Plangebiet ist daher als hochwassergefährdetes Gebiet (Extremhochwasser) zu kennzeichnen. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

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

## 10 Flächenbilanz

- wird noch ergänzt -

Gesamtfläche	ca. 45,95	ha = 100,0 %
Verkehrsfläche	ca. ....	ha = .... %
Parkplatz	ca. ....	ha = .... %
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün	ca. ....	ha = .... %
Private Grünfläche - Entwässerungsmulde	ca. ....	ha = .... %
Private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. ...	ha = .... %

## 11 Kostenschätzung

- wird noch ergänzt -

## 12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 13.07.2015 LIF-ta

Rust, den .....

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

.....  
Planer

 162Beg02.DOC

.....  
Vorsitzender des Zweckverbandes