

Begründung



**zur 7. Änderung des
Flächennutzungsplanes 2025
der Verwaltungsgemeinschaft**

Ettenheim

**für die Stadt Mahlberg
und die Gemeinde Rust**

September 2026

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

VERFAHRENSABLAUF

Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am
Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt / Anschlag Ettenheim	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Mahlberg	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Kappel-Grafenhausen	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Ringsheim	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Rust	am
Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt / Anschlag Ettenheim	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Mahlberg	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Kappel-Grafenhausen	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Ringsheim	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Rust	am
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht hat ausgelegen in der Stadt Ettenheim		vom bis
Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur Veröffentlichung		am
Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt / Anschlag Ettenheim	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Mahlberg	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Kappel-Grafenhausen	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Ringsheim	am
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Rust	am
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in Ettenheim in der Zeit		vom bis
veröffentlicht.		
Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss		am
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim festgestellt		am

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim übereinstimmt.

Ettenheim, den

Verbandsvorsitzender

.....
(Metz, Bürgermeister)

Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom
hat das LRA Ortenaukreis mit Verfügung vom
die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB genehmigt.

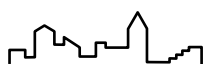
Die Genehmigung ist in den beteiligten Städten und Gemeinden
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 7. Änderung des
Flächennutzungsplanes am wirksam geworden.

Ettenheim, den

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	1
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2	Verfahren.....	1
2	Übergeordnete Planung	2
2.1	Regionalplan.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
3	Schutzgebiete u.a.....	3
3.1	Europäisches Netz "Natura 2000"	3
3.2	Besonders geschützte Biotope.....	3
3.3	Landschaftsschutzgebiet.....	4
3.4	Hochwasserschutz.....	4
3.5	Altlasten.....	4
3.6	Denkmalschutz	4
3.7	Landwirtschaft.....	4
3.8	Artenschutz.....	4
4	Ziele der Raumordnung.....	5
4.1	Fläche Rust - RU 1 - Anforderungen und Auswirkungen	5
5	Neu ausgewiesene Flächen	8
5.1	Stadt Mahlberg	9
5.2	Gemeinde Rust.....	10
6	Umweltprüfung	11
6.1	Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für RU 1, Gemeinde Rust.....	11
6.2	Natura 2000-Verräglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für RU 1, Gemeinde Rust.....	11
6.3	Umweltbericht zu Fläche MA 1, Stadt Mahlberg.....	11
6.4	Umweltbericht zu Fläche RU 1, Gemeinde Rust	12



1 Einleitung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur die Stadt Mahlberg und die Gemeinde Rust.

In der Stadt Mahlberg wird eine Kleingarten-Fläche in Erweiterung einer bestehenden Kleingartenfläche ausgewiesen.

In der Gemeinde Rust wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Auweg/Rheinweg" zur Errichtung eines Hotels auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

1.2 Verfahren

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VVG Ettenheim wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 05.08.2014 mit Ausnahme einzelner Flächen genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden Flächen, die zum damaligen Zeitpunkt im Regionalen Grünzug des rechtsverbindlichen Regionalplanes RVSO 1995 befanden und somit nicht genehmigungsfähig waren.

Im Rahmen der seit 06.06.2019 rechtswirksamen 2. Änderung wurden diese Flächen genehmigt, da sie im Regionalplan 2017 außerhalb von Grünzügen lagen. Eine von HQ₁₀₀ betroffene Fläche wurde in die 4. Änderung übernommen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Sonderbaufläche im Zusammenhang mit dem Wasserpark „Rulantica“ des Europa-Parks auf den Gemarkungen der Gemeinden Rust und Ringsheim (ZVT-Gebiet) wurde am 16.02.2016 rechtswirksam.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“ in Kappel-Grafenhausen wurde am 20.02.2020 rechtswirksam.

Im Rahmen der seit 11.07.2024 rechtswirksamen 4. Änderung wurden in Ettenheim (Wohnbauflächen, Grünfläche, Wohn-/gewerbliche/Sonderbaufläche), Mahlberg (gewerbliche Bauflächen, Wohnbaufläche, Sonderbaufläche), Kappel-Grafenhausen (Sonderbaufläche), Ringsheim (Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Bahnfläche) Flächen neu ausgewiesen, geändert oder herausgenommen.

Die 5. Änderung wird parallel zur 6. Änderung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 31.01.2024. Rechtswirksam wurde sie mit Bekanntmachung vom 12.01.2026.

Mit der 6. Änderung wurden auf der Gemarkung Ettenheim und Mahlberg benötigte gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Auf der Gemarkung Kappel-Grafenhausen und Ringsheim wurden lediglich Berichtigungen vorgenommen.

Auf der Gemarkung Rust wurden neben der Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche auch einzelne Nutzungsänderungen vorgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung erfolgte am 18.03.2025. Mit Schreiben vom 24.08.2026 wurde sie durch das Landratsamt genehmigt. Die Bekanntmachung und damit auch die Rechtswirksamkeit der 6. Änd. erfolgt in Kürze.

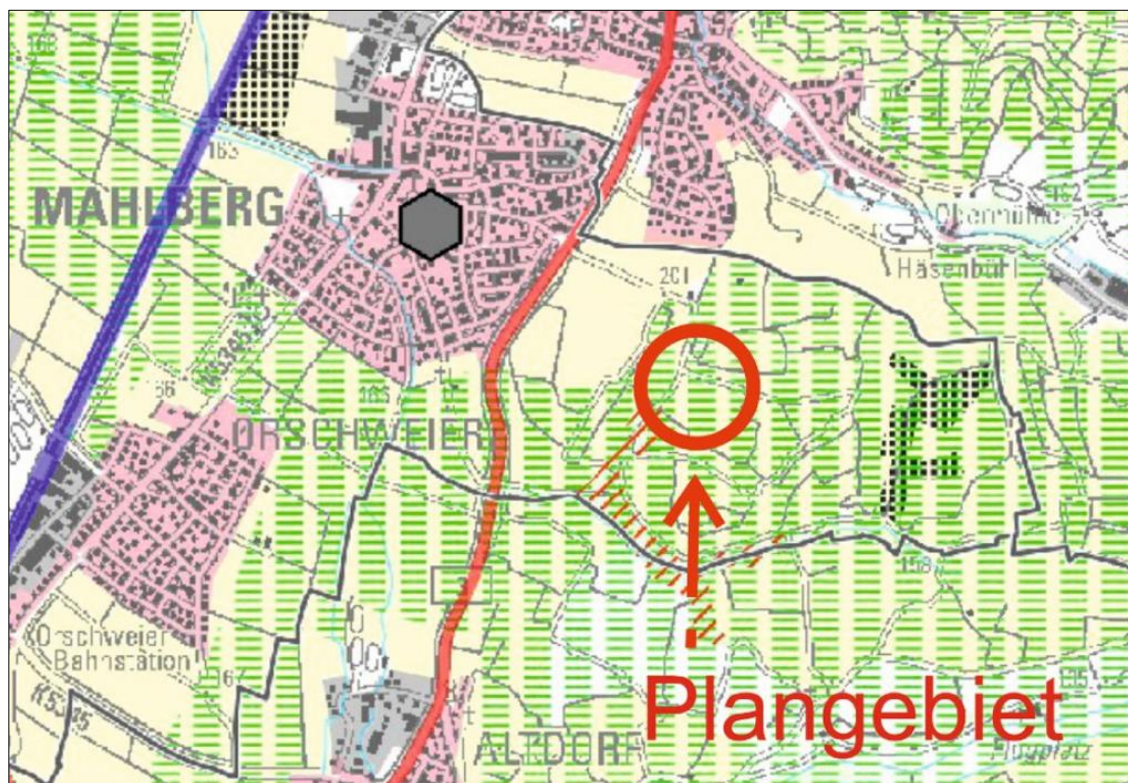
2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Die Stadt Mahlberg ist im Regionalplan 2017 hinsichtlich der Funktion Wohnen als Eigenentwickler und hinsichtlich der Funktion Gewerbe als Siedlungsbereich der Kat. C dargestellt.

Die Fläche MA 1 liegt im Regionalen Grünzug.

Nach Plansatz 3.1.1 sind freiraumbezogene Anlagen (etwa für Erholung, Freizeit und Sport) ausnahmsweise zulässig, wenn keine zumutbaren Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind, die Funktionsfähigkeit des Grünzugs weiterhin gewährleistet bleibt, sie eine untergeordnete bauliche Prägung aufweisen und keine weiteren regionalplanerischen Festlegungen entgegenstehen.

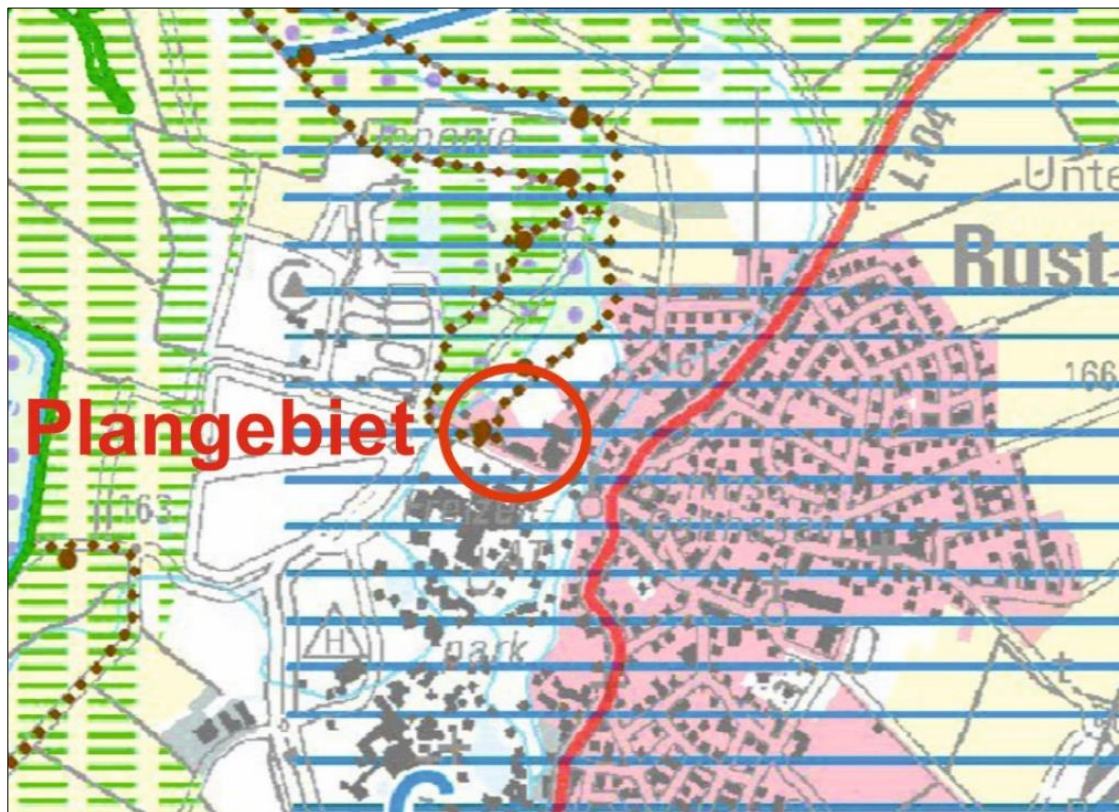


Die Gemeinde Rust ist hinsichtlich der Funktionen Wohnen und Gewerbe als Eigenentwickler dargestellt.

Darüber hinaus besitzt die Gemeinde Rust entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion (vgl. Plansatz 2.4.3 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein) auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus. Der Sicherung und Entwicklung der überregional bedeutsamen Freizeit- und Tourismusfunktionen im Umfeld [.....] und am Standort Rust/Ringsheim soll bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Es liegt keine direkte Betroffenheit von regionalplanerischen Vorranggebieten mit Ausnahme der Lage in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vor.

In Rust grenzt an das Vorhaben im Westen direkt der Regionale Grünzug an, mit einer Beeinträchtigung ist durch das Vorhaben nicht zu rechnen.



2.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche Mahlberg - MA 1 ist im rechtswirksamen FNP (einschl. der 6. Änd.) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche Rust - RU 1 ist im rechtswirksamen FNP (einschl. der 6. Änd.) als gemischte Baufläche, Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3 Schutzgebiete u.a.

3.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Durch die Fläche Mahlberg - MA 1 sind Natura 200 - Gebiete nicht betroffen.

Die Fläche Rust - RU 1 liegt z.T. im FFH-Gebiet "Taubergießen, Elz und Ettenbach" (Nr. 7712341). Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wird eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Zur Veröffentlichung der 7. Änd. des FNP wird diese vorliegen.

3.2 Besonders geschützte Biotope

Durch die Fläche Mahlberg - MA 1 sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Gemäß LUBW-Abfrage liegt das gesetzlich geschützte Biotop "Feldhecke am Follenhof westlich Rust" (Nr. 177123171247) innerhalb der Fläche Rust - RU 1.

Nach Aussage des Umweltberichts, der im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, kann der geringe Verlust problemlos auf einer angrenzenden Fläche ersetzt werden.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Fläche Mahlberg - MA 1 liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Fläche Rust – RU 1 liegt z.T. im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Rheinwald "Taubergießen" (Nr. 3.17.003). Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde dargelegt, dass die Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet unerheblich sind, da keine der wertgebenden Merkmale und Ziele des LSG betroffen sind und eine starke anthropogene Vorbelastung vorliegt.

3.4 Hochwasserschutz

Die Fläche Mahlberg - MA 1 ist nicht von Hochwasser betroffen.

Die Fläche Rust - RU 1 ist z.T. geringfügig von HQ_{extrem} betroffen. Dies muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend beachtet werden. Der nordöstliche Teil der Flächenausweisung liegt gemäß HWGK innerhalb HQ₁₀₀-Überflutungsflächen. Da es sich hier jedoch um eine Grünfläche sowie um Stellplätze gemäß dem Bestand handelt und diese Nutzungen beibehalten werden, ist mit keinen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu rechnen.

3.5 Altlasten

Im Bereich der dargestellten Flächen liegen keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

3.6 Denkmalschutz

Im Bereich der dargestellten Flächen befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale und auch keine historischen Kulturdenkmale.

3.7 Landwirtschaft

Durch die Ausweisung der Fläche Mahlberg - MA 1 ist landwirtschaftliche Fläche betroffen.

Bei der Fläche Rust - RU 1 wird durch Abbruch vorhandener Bebauung der Neubau eines Hotels ermöglicht. Somit wird nur geringfügig landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

3.8 Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG wurden unter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in den Datenblättern, die im Rahmen der Umweltprüfung für die Flächenausweisungen von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg, erstellt wurden aufgenommen.

Für die Fläche Mahlberg - MA 1 liegen derzeit keine artenschutzrechtlichen Aussagen vor.



Für die Fläche Rust - RU 1 wurde das Büro EPE - Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg, mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt, in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können. Die Aussagen des Zwischenberichts EPE wurden bei der Erstellung des Umweltberichts der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt zur Flächenausweisung RU 1 beachtet.

Den Unterlagen wird der Zwischenbericht vom 03.06.2026 beigelegt. Zur Veröffentlichung der 7. Änd. des FNP wird das Endgutachten vorliegen.

4 Ziele der Raumordnung

4.1 Fläche Rust - RU 1 - Anforderungen und Auswirkungen

Gem. § 15 (1) ROG prüft die zuständige Raumordnungsbehörde nach Maßgabe dieser Vorschrift in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 1 der Raumordnungsverordnung. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen „Hotelkomplex / sonstige große Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung“ gem. § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung.

In § 15 (4) ROG ist geregelt, dass der Vorhabenträger die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung bei der zuständigen Raumordnungsbehörde beantragen kann. Stellt der Vorhabenträger keinen Antrag, so zeigt er dies der zuständigen Raumordnungsbehörde vor Einleitung des Zulassungsverfahrens an.

Im Vorfeld des B-Planverfahrens wurde daher das Vorhaben "Hotel am Park 2.0" durch den Vorhabenträger beim RP Freiburg zur Prüfung der Erforderlichkeit einer Raumverträglichkeitsprüfung angezeigt.

Hierfür wurden neben einer Projektbeschreibung Aussagen zu regionalplanerischen Vorgaben, zu Natur- und Artenschutz sowie zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens getroffen.

Die Aussagen zu Natur- und Artenschutz werden im Weiteren im Rahmen des Umweltberichts detaillierter beleuchtet.

Um die raumordnerischen Auswirkungen näher zu untersuchen, wurden zum einen der Einzugsbereich und die Zielgruppe der Hotelbesucher untersucht sowie Aussagen zum Reisemotiv und zur Attraktionsbindung getroffen. Dabei wurden Angaben zum gesamten Areal "Hotel am Park" mit Bestand und Neubau herangezogen.

Auch die Auslastung des Hotels in den letzten Jahren spielt bei dieser Betrachtung eine wesentliche Rolle.

Die Daten zur Auslastung des Hotels am Park (Jahresvergleich 2024 zu 2025) zeigen in der Auswertung der Belegungsdaten eine signifikante und kontinuierliche Steigerung der Nachfrage über das gesamte Kalenderjahr hinweg.

Hier ist eine Steigerung der Gesamtauslastung zu verzeichnen: Im Gesamtjahresvergleich stieg die Zimmerauslastung von 82,96% im Jahr 2024 auf 91,40% im Jahr 2025. Dieser Netto-Zuwachs von knapp 8,5 Prozentpunkten innerhalb

von 12 Monaten verdeutlicht den massiven und stetig zunehmenden Übernachtungsdruck, der primär durch den Europa-Park und den Wasserpark Rulantica generiert wird.

Auch zeigt sich eine Erweiterung der Relevanz in der Nebensaison. Besonders deutlich wird die direkte Kopplung an die erweiterten Betriebs- und Eventzeiten des Europa-Parks in den klassischen Wintermonaten. Die Zimmerauslastung im Januar stieg von 57,43% (2024) auf herausragende 70,23% (2025). Auch der März verzeichnete einen Sprung von 51,42% auf 67,20%. Dies belegt eine nachhaltige Ganzjahresnachfrage.

Ergänzend ist anzumerken, dass die kontinuierliche Erweiterung des Europa-Parks sowie die Inbetriebnahme der Wasserwelt Rulantica zu einer Veränderung der Gästeverweildauer führten. Die durchschnittliche Übernachtungsdauer im Hotel am Park stieg seit dem Jahr 2018 von 1,2 Nächten kontinuierlich auf 1,6 Nächte im Jahr 2025 an. Diese längere Verweildauer pro Buchung führt zu einer erhöhten Bindung der vorhandenen Zimmerkapazitäten und verstärkt die Auslastung des Betriebs.

Hinsichtlich der Auslastung lassen sich auch Bezüge zu den Öffnungszeiten des Europa-Parks ablesen.

Kontinuierliche Vollausslastung in den Hauptmonaten: In den Monaten Mai bis November (Hauptsaison sowie Eventphasen des Europa-Parks) liegt die Zimmerauslastung im Jahr 2025 durchgehend über 90%, mit absoluten Spitzenwerten im August (97,30%) und Oktober (98,18%).

Bettenauslastung im Familien- und Gruppensegment: Die Bettenbelegung korreliert in den absatzstarken Monaten fast linear mit den Zimmerkapazitäten (z. B. August 2025: 94,93% Bettenauslastung bei 97,30% Zimmerauslastung). Dies dokumentiert die für den Europa-Park-Tourismus typische Vollbelegung von Mehrbett- und Familienzimmern. Ein logistischer oder wirtschaftlicher Puffer existiert in diesen Zeiträumen nicht mehr.

Im Ergebnis zeigt sich, dass das "Hotel am Park" als direkter Kapazitätspartner für die nationalen und internationalen Besucherströme des Europa-Parks fungiert. Die Betriebsdaten dokumentieren darüber hinaus unmissverständlich, dass das bestehende Hotel am Park während der Kernbetriebszeiten des Europa-Parks seit zwei Jahren an seiner Kapazitätsgrenze operiert.

Eine Umfrage der Gäste im Mai 2026 zeigt deutlich das Reisemotiv sowie die Attraktionsbindung an den Europa-Park.

So reisen ca. 77,75% der Gäste wegen eines Besuchs des Europa-Parks und 25,92% von Rulantica an. Ein geringer Anteil von 1,4 % gab als Reisemotiv die Region Ortenaukreis und hier ca. 0,29 % das Naturschutzgebiet Taubergießen an.

Daraus ist ersichtlich, dass die überwältigende Mehrheit der Gäste des "Hotel am Park" ausschließlich wegen des Europa-Parks und der Wasserwelt Rulantica anreist. Lokale Ausflugsziele (wie der Ortenaukreis oder das Taubergießen) spielen als Buchungsmotiv fast keine Rolle und werden primär als Zusatzaktivität von den Parkbesuchern "mitgenommen" (Mehrfachnennung).

Die Besucherzahlen für den Europa-Park und Rulantica betrugen 2025 insgesamt nach Angaben des Europa-Parks ca. 7 Millionen (Europa-Park 6 Millionen, Rulantica 1 Million Besucher). 2019 lagen die Besucherzahlen nur für den Europa-Park (ohne Rulantica) nach Angaben der KI bei ca. 5,8 Millionen.

Diese steigende Besucherzahl wirkt sich in der Folge auch auf die Auslastung des "Hotel am Park" aus.

Mit der Auswertung von Übernachtungszahlen der umliegenden Städte und Gemeinden im Vergleich der Jahre 2004, 2014 und 2024 konnte nachgewiesen werden, dass die Zunahme an Hotels bzw. Übernachtungen keine Auswirkungen auf die Übernachtungszahlen in diesen Bereichen hatte.

Betten	2004	2014	Diff. in %	2024	Diff. in %
Freiburg	7.086	8.285	+ 17	12.345	+ 49
Ettenheim	934	825	- 12	1.063	+ 29
Kappel-Grafenhausen	176	228	+ 30	370	+ 62
Ringsheim	240	284	+ 18	1.319	+ 364
Rust	2.868	6.080	+ 112	9.595	+ 58

Übernachtungen	2004	2014	Diff. in %	2024	Diff. in %
Freiburg	959.841	1.357.965	+ 42	2.173.134	+ 60
Ettenheim	35.038	46.348	+ 32	102.734	+ 122
Kappel-Grafenhausen	19.171	30.788	+ 61	53.649	+ 74
Ringsheim	27.178	30.822	+ 13	200.076	+ 549
Rust	419.719	920.610	+ 119	1.601.486	+ 74

Aktuelle Touristische Kenndaten im Zeitraum von 2004 - 2014 - 2024
(Grundlage Stat. Landesamt 2015 + 2026
Betriebe/Campingplätze mit mind. 10 Schlafgelegenheiten/Stellplätzen)

Es zeigt sich vielmehr in der Auswertung der statistischen Daten, dass bereits durch die Entwicklung des Europa-Parks und dessen zusätzlichen Hotels im Europa-Park und Rulantica keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Städte, Gemeinden bzw. die Stadt Freiburg erkennbar waren und damit in der Folge für die Zukunft wohl auch durch den Neu- und Erweiterungsbau des Hotels am Park keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Betrachtung der raumordnerischen Auswirkungen zählt des Weiteren auch das Verkehrsaufkommen.

In einem ersten Verkehrskonzept wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Hotelerweiterung am Park analysiert.

Ziel ist es, das durch die Erweiterung des Hotels generierte Verkehrsaufkommen (Gäste, Mitarbeiter, Lieferanten) zu quantifizieren und Maßnahmen festzulegen,



um die Verkehrsspitze am Morgen und die Belastung der innerörtlichen Straßen (Austraße, Rheinweg) zu minimieren.

Die Strategie basiert auf einer aktiven Gästekommunikation und einer intelligenten Steuerung der An- und Abreisezeiten.

Auch die Trinkwasserversorgung spielt in Rust aufgrund der großen Anhäufung von Hotels eine große Rolle, so dass auch zu diesem Thema im Vorfeld Untersuchungen durchgeführt wurden.

Das Trinkwasser wird über Tanks im Gebäude gepuffert, die tagsüber bzw. nachts gefüllt werden, um so die Spitzenlast im täglichen Hotelbetrieb abfangen zu können. Die Löschwasserversorgung wird im Hinblick auf mögliche tageszeitabhängige Ergebnisse im Trinkwassernetz durch die Anlage eines Löschwasserbrunnens sichergestellt.

Die Höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg kam mit Schreiben vom 23.07.2026 zu der Einschätzung, „dass nicht zu erwarten ist, dass das Vorhaben zu raumbedeutsamen Konflikten mit den Erfordernissen der Raumordnung oder mit anderen raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen führen wird“.

5 Neu ausgewiesene Flächen

Grundsätzliches

Die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie dessen bisherigen Änderungen rechtswirksamen Flächen sind im Plan vollflächig als Bestandsflächen dargestellt.

Die Flächenneuausweisungen sind mit Kreis dargestellt.

Zudem wurde jeweils eine Begründung für die Ausweisung der Fläche ergänzt jeweils das Kurzfazit der städtebaulichen und landschaftsökologischen Bewertung einschl. der Aussagen zum Artenschutz übernommen.

Abkürzungen zur Art der Nutzung:

S - Sonderbaufläche

Grün - Grünfläche

Die städtebauliche bzw. landschaftsökologische Bewertung bzw. die Aussagen zum Artenschutz sind dem beigelegten Bewertungsbogen entnommen, die der Begründung bzw. dem Umweltbericht beigelegt sind.

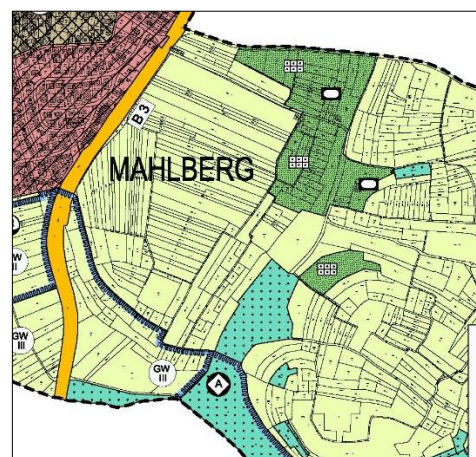
Darstellung der Flächen

5.1 Stadt Mahlberg

Allgemeine Begründung

Mit der Ausweisung der Grünfläche Zweckbestimmung „Kleingärten“ soll dem Bedarf an Kleingärten in Mahlberg entsprochen werden.
Die Fläche liegt im Südosten der Ortslage von Mahlberg, östlich der B 3 im Anschluss an bestehende Kleingärten.

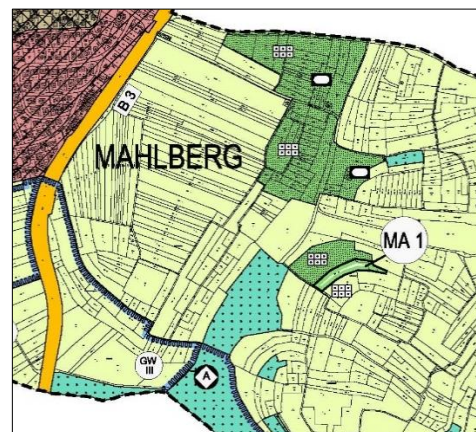
Rechtswirksame Plandarstellung
(6. Änd. FNP 2026 nebenstehend)



MA 1

Grünfläche „Dauerkleingärten“

Grün = + 0,46 ha



Begründung:

Die Ausweisung dient der Erweiterung der vorhandenen Kleingärten.

Städtebauliche Bewertung:

Landschaftsökologische Bewertung:

Artenschutz:

geeignet

geeignet

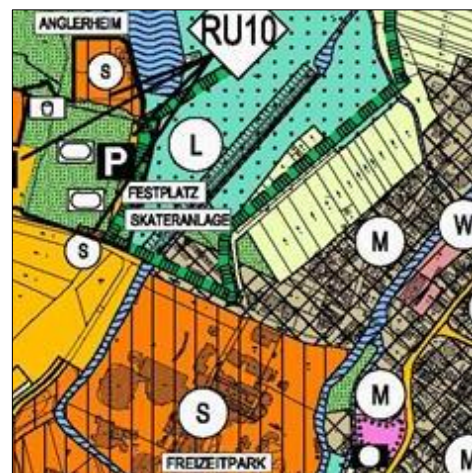
geringes Konfliktpotential

5.2 Gemeinde Rust

Allgemeine Begründung

Auf dem Grundstück der ehemaligen Fischzucht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels mit Gastronomie, Tiefgarage und Parkplatz geschaffen werden als Erweiterung des bestehenden Hotels am Park. Hierfür wird die Umwandlung einer Mischbaufläche und Grünfläche in eine Sonderbaufläche „Hotel“ sowie die Ausweisung einer Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

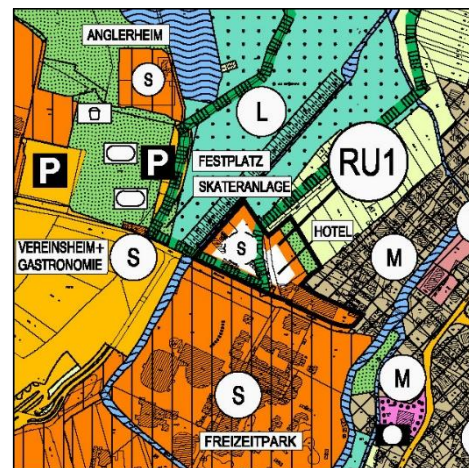
Rechtswirksame Plandarstellung
(6. Änd. FNP 2026 nebenstehend)



RU 1

Sonderbaufläche
„Hotel“ und Grünfläche

S = + 1,57 ha
Grün = + 0,20 ha
M = - 1,09 ha
Grün = - 0,42 ha



Begründung:

Die Ausweisung dient der Erweiterung des "Hotel am Park" und dient somit der Sicherung und Erweiterung des touristischen Angebotes der Gemeinde.

Städtebauliche Bewertung:

Landschaftsökologische Bewertung:

Artenschutz:

geeignet

geeignet

geringes Konfliktpotential

6 Umweltprüfung

6.1 Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für RU 1, Gemeinde Rust

Gemäß § 7 Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien. Eine UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Für den Bebauungsplan "SO Austraße/Rheinweg" (Flächenausweisung Rust - RU 1) wurde von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg, eine Vorprüfung des Einzelfalls, Stand 20.02.2026, durchgeführt.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet durch das Vorhaben vermutlich unerheblich sind.

6.2 Natura 2000-Verräglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für RU 1, Gemeinde Rust

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 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Da die Flächenausweisung Rust - RU 1 im FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341) liegt, wurde das Büro EPE-Artenschutz - Landschaftspflege - Umweltmonitoring mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "SO Austraße/Rheinweg" beauftragt.

Das Ergebnis wird zur Veröffentlichung der 7. Änd. des FNP vorliegen.

6.3 Umweltbericht zu Fläche MA 1, Stadt Mahlberg

Für die 7. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim liegt für die Flächendarstellung Mahlberg - MA 1, Ausweisung einer Grünfläche "Kleingärten", ein Umweltbericht, den die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg, in der Fassung vom September 2026 erstellt hat, vor.

In dem Umweltbericht wurden in Form eines Datenblattes die umweltrelevanten Belange dargestellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt in seiner Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu folgendem Ergebnis:

Lage/Standort/Entwicklungspotential	geeignet
Erschließbarkeit	geeignet
Nutzungskonflikte/ Immissionen (Schutzgut Menschen)	keine - sehr gering
Erholung	keine - sehr gering

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

mittel - hoch

Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und externe Maßnahmen oder ggfls. Ökokontomaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden. In Verbindung mit artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eventuell erforderlichen CEF-Maßnahmen werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Boden

mittel –sehr hoch

Durch externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ökokontomaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Oberflächengewässer

keine

Grundwasser

keine - sehr gering

Eingriffe in das Grundwasser werden bau- und anlagebedingt keine verursacht. Durch bauliche Anlagen (Geräteschuppen u.ä.) ist von keiner Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern. Somit ist auch ein Absinken des Grundwasserstandes auszuschließen. Die Grundwasserleiter und Deckschichten werden durch die Baumaßnahmen nicht verändert.

Klima/Luft

keine - sehr gering

Die geplante Erweiterungsfläche ist aufgrund des hohen Grünflächenanteils selbst lokalklimatisch und lufthygienisch wirksam.

Landschaftsbild

sehr gering - gering

In Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Erweiterungsfläche wird das Landschaftsbild neu gestaltet. Beeinträchtigungen werden vermieden bzw. minimiert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

keine

Sollten im Rahmen der baulichen Tätigkeiten unerwartete Funde auftreten, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Zusammenfassende Prognose der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben werden erhebliche Veränderungen in der Landschaft verursacht. In Verbindung mit naturschutzfachlichen, artenschutzfachlichen und gestalterischen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen jedoch minimiert oder ausgeglichen.

Abwägung

Nach Aussage des Datenblattes wird aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht das Gebiet im Hinblick auf die vorherrschenden Nutzungen und bei Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplans zu treffenden Maßnahmen insgesamt **als geeignet** eingestuft. Das Vorhaben kann realisiert werden, da keine fachlichen Ausschlusskriterien vorliegen.

6.4 Umweltbericht zu Fläche RU 1, Gemeinde Rust

Für die 7. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim liegt für die Flächendarstellung Rust - RU 1, Umwandlung einer Mischbaufläche und Grünfläche in eine Sonderbaufläche „Hotel“ sowie die Ausweisung einer Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme, ein Umweltbericht, den die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg, in der Fassung vom August 2026 erstellt hat, vor.

In dem Umweltbericht wurden in Form eines Datenblattes die umweltrelevanten Belange dargestellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt in seiner Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu folgendem Ergebnis:



Lage/Standort/Entwicklungspotential	geeignet
Erschließbarkeit	geeignet
Nutzungskonflikte/ Immissionen (Schutzgut Menschen)	gering
Die erforderlichen Maßnahmen sind als verhältnismäßig einzustufen und können mit einem vergleichsweise geringen schalltechnischen Aufwand umgesetzt werden.	
Erholung	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel - sehr gering
Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und externe Maßnahmen bzw. Ökokontomaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden. In Verbindung mit artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände ausgelöst.	
Boden	sehr gering - hoch
Durch externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ökokontomaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden	
Oberflächengewässer	
Entlang der Blinden Elz wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen angelegt und entwickelt. In die angrenzende Blinde Elz selbst wird nicht eingegriffen.	
Grundwasser	gering
Eingriffe in das Grundwasser werden bau- und anlagebedingt nicht verursacht. Durch die geplanten baulichen Anlagen sowie die straßentechnische Erschließung ist von keiner Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Gegenüber der Ausgangssituation erhöhen sich die befestigten / bebauten Flächen nur unwesentlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Zuge einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung dezentral zur Versickerung gebracht. Somit ist auch ein Absinken des Grundwasserstandes auszuschließen. Die Grundwasserleiter und Deckschichten werden durch die Baumaßnahmen nicht verändert.	
Klima/Luft	gering
Die vorherrschenden Winde im Rheintal sind relativ mächtig und so gesehen gegenüber Eingriffen weitestgehend unempfindlich. Zusätzliche Mehrbelastungen bzw. erhebliche Barrierenwirkungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.	
Landschaftsbild	gering
In Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen und einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der geplanten Bebauung wird das Ortsbild neu gestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden bzw. minimiert.	
Kultur- und sonstige Sachgüter	
Sollten im Rahmen der baulichen Tätigkeiten unerwartete Funde auftreten, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.	
Zusammenfassende Prognose der Umweltauswirkungen	
Durch das Vorhaben werden erhebliche Veränderungen in der Landschaft verursacht. In Verbindung mit naturschutzfachlichen, artenschutzfachlichen und gestalterischen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen jedoch minimiert oder ausgeglichen.	
Abwägung	
Nach Aussage des Datenblattes wird aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht das Gebiet im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage und die vorherrschenden Nutzungen/Biototypen und bei Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplans zu treffenden Maßnahmen insgesamt als geeignet eingestuft. Das Vorhaben kann realisiert werden, da keine fachlichen Ausschlusskriterien vorliegen.	

Freiburg, den 15.09.2026 LIF-hoe

Ettenheim, den

.....
Planer

.....
Verbandsvorsitzender
(Metz, Bürgermeister)

