



Gemeinde Rust

Bebauungsplan „Bühlacker Neu“

Gemeinsame Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und
Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

0	Hinweis.....	2
1	Anlass und Zielsetzung	2
1.1	Anlass	2
1.2	Zielsetzung	3
2	Verfahrensart und Verfahrensschritte	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
2.1.1	Zweck des Bebauungsplans.....	3
2.1.2	Zulässige Grundfläche.....	3
2.1.3	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
2.1.4	Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	4
2.1.5	Störfallbetriebe.....	4
2.2	Verfahrensübersicht.....	4
3	Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage	5
4	Übergeordnete Planung	5
5	Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur	5
6	Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz	6
6.1	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	6
6.2	Umweltbelange.....	6
6.3	Artenschutz.....	7
7	Städtebauliche Konzeption	7
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
7.1.1	Wahl der Gebietsart.....	7
7.1.2	Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....	8
7.1.3	Mindestanteil von Wohnnutzung pro Baugrundstück.....	8
7.1.4	Bestandssichernde Festsetzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung – GRZ, GFZ und Bauweise	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	11
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze.....	11
7.5	Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB	11
7.6	Berücksichtigung der Vermeidung von Hochwasserschäden.....	11
7.7	Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO	12

0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HQextrem	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
Natura 2000	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz

1 Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass

Der Europa-Park hat mit über 5 Mio. Besuchern pro Jahr (davon knapp 500 000 in der Wintersaison) und einer stark wachsenden Zahl an Übernachtungsgästen eine überregionale Bedeutung für den Tourismus und ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Rust und die gesamte Region. Der Sicherung und Entwicklung dieser überregional bedeutsamen Freizeit- und Tourismusfunktion soll gemäß dem Plansatz 2.4.3 (2) G des geltenden Regionalplans bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Durch diese Bedeutung bzw. den weiteren Ausbau des Europaparks sieht sich die Gemeinde Rust mit einer stetig wachsenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten konfrontiert. Große Beherbergungsbetriebe wurden konsequent in Sondergebieten angesiedelt, in den jüngsten Neubaugebieten hat die Gemeinde bewusst Beherbergungsbetriebe gänzlich ausgeschlossen und den Schwerpunkt auf Wohnen gelegt. Jedoch zeichnet sich zunehmend auch im Bereich des Ortsetters ab, dass die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten bzw. das daraus resultierende Beherbergungsgewerbe Raum für Wohnnutzungen verdrängt. Dabei werden entweder ganze Wohnhäuser in Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen umgewandelt oder kleinere Häuser abgebrochen, um große Neubauten zu errichten, die ebenfalls ausschließlich Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen als Nutzung beinhalten. Diese Entwicklung stellt die Gemeinde Rust vor große städtebauliche Herausforderungen.

Die heute gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt, solange die Gemeinde nichts Abweichendes regelt, in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen jeweils als Ausnahme zu (§ 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 bzw. nunmehr § 13a BauNVO). Die Zulässigkeit eines derartigen Bauvorhabens im Einzelfall ist deshalb davon abhängig, dass die Nutzungsarten Beherbergungsbetrieb bzw. Ferienwohnung sowohl nach der Größe des einzelnen Vorhabens als auch nach der Anzahl derartiger Vorhaben im Baugebiet noch einen Ausnahmecharakter behält, d.h. nicht prägend in Erscheinung tritt. Die Grenzziehung dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit im konkreten Einzelfall ist häufig schwierig. Zudem gewährleistet die Baunutzungsverordnung den Ausnahmecharakter von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen nur für das jeweilige Baugebiet im Ganzen, nicht aber notwendig für jedes einzelne Baugrundstück bzw. Gebäude. Entsprechendes gilt nach der heutigen Rechtslage, wenn im unbeplanten Innenbereich die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4

BauNVO entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). Diese planungsrechtliche Situation hat sich in der Vergangenheit als unbefriedigend erwiesen, da sie allein nicht dazu geeignet war, die übermäßige Ausdehnung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen zu verhindern. Entsprechendes gilt erst Recht für ausgewiesene oder faktische Mischgebiete, in denen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen allgemein zulässig sind (§ 6 (2) Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 13a BauNVO), solange die Gemeinde nichts Abweichendes regelt.

1.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Rust verfolgt das Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu steuern und zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten zu erhalten. Ebenso soll zur Sicherung der Wohnnutzung auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungsarten gesteuert bzw. beschränkt werden. Allerdings besitzt die Gemeinde Rust entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion (vgl. Plansatz 2.3.4 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein) auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus und ist den tatsächlich bereits vorhandenen baulichen Nutzungen partiell Rechnung zu tragen. Deshalb ist das Ziel des Erhalts und der Stärkung der Wohnnutzung in Ausgleich zu bringen mit der Notwendigkeit, auch weiterhin Nutzungen des Beherbergungsgewerbes unter bestimmten Maßgaben zuzulassen.

Daneben verfolgt die Gemeinde das Ziel, die innerörtliche Nachverdichtung zu steuern, um Grünflächen zu erhalten sowie übermäßige Gebäudehöhen bzw. Nutzungsdichten auszuschließen. Dabei soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne einer innerörtlichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin möglich bleiben.

2 Verfahrensart und Verfahrensschritte

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Bühlacker Neu“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

2.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche und gewerblich nutzbarer Fläche sowie der maßvollen Nachverdichtung und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit dem Erhalt von Wohnflächen wird die Notwendigkeit einer Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich reduziert.

2.1.2 Zulässige Grundfläche

Entsprechend der Maßgabe des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im vorliegenden Fall trifft dies für den angrenzenden und zeitlich parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberfeld Neu“ zu. Die maßgebliche zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO hat eine Größe von ca. 19.095 qm. Berechnungsgrundlage:

Plangebiet „Bühlacker Neu“	4.260 qm	x	GRZ 0,5	=	2.130 qm
Plangebiet „Oberfeld Neu“	33.930 qm	x	GRZ 0,5	=	16.965 qm
Summe					19.095 qm

2.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2.1.4 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Durch den Bebauungsplan sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.5 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da weder innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Rust noch der angrenzenden Gemeinden entsprechende Betriebe oder Einrichtungen vorhanden sind.

2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. 26.02.2018

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB, es wird jedoch zusätzlich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 10.12.2018 und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit. 10.12.2018

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 11.01.2019 bis zum 17.01.2019 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 2 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. 10.01.2019

Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 10.12.2018. 24.01.2019 bis 08.02.2019

Zusätzlich wurde am 23.01.2019 im Alten Rathaus eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2019 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	28.01.2019 bis 22.03.2019
---	---------------------------------

Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 16.09.2019 und Beschluss der Durchführung der Offenlage.	16.09.2019
---	------------

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 20.09.2019 bis zum 26.09.2019 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 38/2019 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	19.09.2019
--	------------

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 16.09.2019 gemäß § 3 (2) BauGB	04.10.2019 bis 08.11.2019
---	---------------------------------

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2019 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	04.10.2019 bis 08.11.2019
--	---------------------------------

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 13.12.2019 bis zum 19.12.2019 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 50 der Gemeinde Rust.	12.12.2019
---	------------

Rechtskraft	20.12.2019
-------------	------------

3 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Der Bebauungsplan „Bühlacker neu“ ersetzt die Bebauungspläne „Bühlacker“ sowie 1. Änderung „Bühlacker“. Beim Plangebiet handelt es sich vollständig um Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB.

4 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplanentwurf entspricht hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Mischnutzung).

5 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst bereits baulich genutzte Flächen in der Ortslage von Rust. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet die Gärtnerstraße; das Plangebiet grenzt im Westen an einen bisher unbeplanten aber im Zusammenhang bebauten Ortsbereich; im Osten begrenzt die Walter-

Schießle-Straße das Gebiet; nördlich grenzt eine Grünfläche an, welche den erforderlichen Abstand zum Friedhof herstellt.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Es sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung (Mischsystem) vorhanden. Die Kapazität des Abwasserkanals in der Gärtnerstraße ist bei Regenereignissen begrenzt, daher wurde bereits bei der Fassung des ursprünglichen Bebauungsplans „Bühlacker“ für das Gebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch bei der Neufassung des Bebauungsplans wieder aufgenommen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden. Zufahrten und Abstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen auszuführen. Im Falle von Nutzungsänderungen bzw. Neubauten ist das Thema Brandschutz sowie Rettungswege im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den konkreten Einzelfall bezogen abzu prüfen.

6 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

6.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans bei Anwendung des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

6.2 Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten.

Flächennutzungsplan und tatsächliche Nutzung:

Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche
Tatsächliche Nutzung	Bebaute Grundstücke (Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude), Haus- bzw. Nutzgärten, öffentliche und private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan:	Keine Vorgaben
Landschaftsplan:	Keine Vorgaben

Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine wesentlich veränderten Auswirkungen. Im Einzelfall wird sogar von einer positiven Auswirkung ausgegangen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Grundstücken mit einer überwiegenden Nutzung durch Ferienwohnungen nebst der damit einhergehenden Lärmemission vorgebeugt werden soll. Im Gegenzug ergibt sich eine geringfügig zusätzliche Belastung durch die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen infolge der gewählten Gebietsart; die Auswirkungen bleiben aber aufgrund des Mindestanteils der Wohnnutzung auf jedem Grundstück gering.
Tiere und Pflanzen	Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen, da das Plangebiet bereits komplett erschlossen und überwiegend bebaut ist. Betroffene Arten: weitverbreitete Arten, Kulturfolger, vor allem Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten.
Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit:</i> unerhebliche Auswirkungen, da die vorhandenen privaten Grünflächen erhalten bleiben <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> keine Auswirkungen, da das Plangebiet bereits komplett erschlossen und überwiegend bebaut ist.
Klima und Luft	Keine Auswirkungen da bereits komplett erschlossen und überwiegend bebaut ist.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	keine

6.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung fehlen.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Wahl der Gebietsart

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Die Wahl dieser Gebietsart ergibt sich aus der Zielsetzung, für das Baugebiet zwar eine überwiegende Prägung durch die Wohnnutzung zu sichern, daneben aber grundsätzlich auch gewerbliche Nutzungen bzw. die in § 6a (1) S. 1 BauNVO genannten sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zuzulassen.

In dem Plangebiet gibt es bereits heute auf Flurstück 4629/1 einen Pensionsbetrieb mit Gästezimmern/Ferienwohnung und prägender Wirkung auf seine Umgebung. Hinzu tritt auf einem anderen Baugrundstück eine weitere genehmigte Ferienwohnung innerhalb eines Wohnhauses. Auf den noch nicht bebauten Grundstücken sind gewerbliche Nutzungen bzw. Ferienwohnungen denkbar und vom Eigentümer auch beabsichtigt.

Eine Fortführung der bisherigen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) würde weder der vorhandenen Prägung durch gewerbliche Nutzungen bzw. Ferienwohnungen/Beherbergungsbetriebe noch der planerischen Zielsetzung gerecht, derzufolge nicht-wohnbauliche Nutzungen grundsätzlich (mit Differenzierungen und Beschränkungen im Einzelnen) auch weiterhin zulässig sein sollen. Hinzu tritt eine gewisse Prägung des Gebiets durch die Emissionen des Europaparks. Das Urbane Gebiet, bei dem eine Nutzungsmischung typisch und eine überwiegende Prägung durch die Wohnnutzung ausdrücklich zulässig ist (§ 6a (1) S. 2 BauNVO), bildet diese städtebauliche Situation und Zielsetzung zutreffend ab. Der Auswahl des grundsätzlich ebenfalls denkbaren Besonderen Wohngebiets (WB) steht entgegen, dass dem Gebiet die besondere Eigenart im Sinne des § 4a (1) S. 1 BauNVO fehlen dürfte.

7.1.2 Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden (nicht-kerngebietstypische) Vergnügungstätten und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässig wären (§ 6a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO). Mit dem Ausschluss von Vergnügungstätten sollen die typischerweise mit solchen Nutzungen einhergehenden Störungen der Wohnnutzung sowie die sogenannten Trading-Down-Effekte einer Absenkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität verhindert werden. Für Tankstellen ist das Gebiet aufgrund der erhöhten Platzanforderungen und zum Schutze der umliegenden Wohnnutzungen ungeeignet.

Zusätzlich werden auf der Grundlage von § 1 (5), (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment ausgeschlossen, die sonst im Urbanen Gebiet generell zulässig wären (§ 6a (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO). Derartige Einzelhandelsbetriebe verursachen – vergleichbar den Vergnügungstätten – aufgrund ihres Erscheinungsbilds regelmäßig ähnliche Trading-Down-Effekte.

Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a (2) Nr. 4 BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 (5), (9) BauNVO zur ausnahmsweisen Zulässigkeit herabgestuft. Damit können derartige Nutzungen nach ihrer Größe und Anzahl nur solange zugelassen werden, wie sie keinen den Ausnahmecharakter verlassenden prägenden Einfluss auf das Gebiet bekommen. Diese Beschränkung rechtfertigt sich daraus, dass das Gebiet aufgrund seiner vorhandenen Wohnnutzung und vor allem der kleinen Grundstückszuschnitte für die typischerweise mit solchen gewerblichen Nutzungen verbundenen Störwirkungen und deren höhere Flächenanforderungen schlecht geeignet ist. Dagegen sollen Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO in diesem Gebiet allgemein zulässig bleiben. Zwar verfolgt die Planung das Ziel, eine überwiegende Wohnnutzung zu sichern. Jedoch ist vorliegend aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bereits eine prägende Wirkung durch den vorhandenen Beherbergungsbetrieb gegeben. Zudem ist das Gebiet weitgehend bebaut und ist aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auch nur eine relativ kleinteilige Bebauung möglich. Aufgrund dieser Besonderheiten genügt deshalb zur Erreichung des Planungsziels die Festsetzung Ziff. 1.1.3 zum Mindestwohnanteil.

7.1.3 Mindestanteil von Wohnnutzung pro Baugrundstück

Auf der Grundlage von § 6a (4) Nr. 3 BauNVO ist festgesetzt, dass mindestens 60 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Damit soll erreicht

werden, dass die vorwiegende Wohnnutzung möglichst auf allen Baugrundstücken erreicht wird bzw. dass sich die in dem Gebiet (allgemein oder ausnahmsweise) zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht auf einzelnen Grundstücken konzentrieren; die Mindestwohnquote ist deshalb auch bei solchen (gewerblichen) Vorhaben zu erfüllen, die im Plangebiet allgemein zulässig sind. Von besonderer Bedeutung ist dies für die Ferienwohnungen, deren städtebauliches Konfliktpotenzial dann besonders groß ist, wenn ein Grundstück ausschließlich mit dieser Nutzungsart belegt ist; in derartigen Fällen fehlt nämlich einerseits die soziale Kontrolle durch einen Vermieter/Betreiber bzw. durch andere dauerhafte Bewohner, andererseits tritt in Zeiten einer geringen touristischen Nachfrage eine vollständige Verödung des Grundstücks ein.

Die erforderliche Quote bezieht sich auf die auf dem Baugrundstück insgesamt zulässige Geschossfläche, unabhängig davon, ob diese mit Gebäuden auf dem Baugrundstück vollständig ausgeschöpft wird oder nicht. Bleibt die auf dem Baugrundstück errichtete Geschossfläche hinter der zulässigen Geschossfläche zurück, so muss der Wohnanteil von 60 % noch realisierbar bleiben. Zur Ermöglichung einer größeren Flexibilität der Bauherren muss die Quote nicht für jedes einzelne Gebäude, sondern für jedes einzelne Baugrundstück erreicht werden bzw. erreichbar bleiben. Sind auf einem Baugrundstück bereits mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche nicht-wohnbaulich genutzt, sind darüber hinaus auf der maßgeblichen Geschossfläche nur Wohnbauvorhaben zulässig.

Aus Gründen der Rechtsklarheit enthält die Festsetzung eine an § 20 (3), (4) BauNVO angelehnte Definition der auf die Quote anzurechnenden Geschossfläche von Wohnungen.

In rein wohnbaulich genutzten Vollgeschossen ist – entsprechend § 20 (3) S. 1 BauNVO – maßgeblich das Außenmaß des Gebäudes; dies schließt zwar die Flächen von Nicht-Aufenthaltsräumen ein, vereinfacht aber die Anwendung im Einzelfall erheblich.

In gemischt genutzten Vollgeschossen kann dagegen nicht ohne weitere Konkretisierung auf § 20 (3) S. 1 BauNVO bzw. auf die Außenmaße des Gebäudes zurückgegriffen werden, da der Vollgeschossbegriff der BauNVO nicht nach Nutzungsarten differenziert. Deshalb wird bestimmt, dass in solchen Geschossen zur Geschossfläche der Wohnnutzung nur deren Aufenthaltsräume (vgl. § 2 (7) LBO in der jeweils geltenden Fassung) einschließlich Umfassungswände zählen; ebenfalls mitzuzählen sind Treppenräume (einschließlich Umfassungswände), allerdings nur dann, wenn die Treppe ausschließlich der Erschließung der Wohnnutzung, nicht aber einer im gleichen Geschoss oder in darüberliegenden Geschossen vorhandenen anderen Nutzung dient; sonstige Nicht-Aufenthaltsräume (z.B. Lager- oder Haustechnikräume) in gemischt genutzten Geschossen werden in Anlehnung an § 20 (3) S. 2 BauNVO auch dann nicht angerechnet, wenn sie nur der Wohnnutzung dienen.

Die Abgrenzung von reinen Wohngeschossen und gemischt genutzten Geschossen erfolgt so, dass Anreize zur Unterbringung von gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen (Haustechnik etc.) in den Wohnebenen vermieden werden. Ein Vollgeschoss ist deshalb bereits dann gemischt genutzt, wenn sich in ihm Räume (einschließlich Treppenräume) befinden, die zumindest auch einer nicht-wohnbaulichen Nutzung dienen (z.B. gemeinsamer Haustechnikraum eines gemischt genutzten Gebäudes); ein Treppenraum begründet die Eigenschaft eines gemischt genutzten Geschosses danach dann, wenn er dem Zugang zu einer nicht-wohnbaulichen Nutzung im gleichen Geschoss oder in einem darüberliegenden Geschoss dient, nicht aber, wenn nur ein darunterliegendes Geschoss (mit nicht-wohnbaulicher Nutzung) an das gleiche Treppenhaus angebunden ist.

Die in § 20 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bzw. Anlagenteile (insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen) sind in keinem Fall auf die Geschossfläche der Wohnungen anzurechnen. Flächen in Nicht-Vollgeschossen sind für die zulässige Geschossfläche nicht relevant (§ 20 (3) S. 1 BauNVO) und zählen deshalb auch nicht zur maßgeblichen Geschossfläche von Wohnungen; die erforderliche Quote ist in Vollgeschossen zu erfüllen, die Nutzung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen bleibt von der Festsetzung unberührt. Insgesamt führen diese Regelungen dazu, dass

bei der üblicherweise zu erwartenden Ausnutzung eines Baugrundstücks nach der festgesetzten Quote etwa die Hälfte der über alle Geschosse tatsächlich vorhandenen Wohn- bzw. Nutzfläche auf Wohnungen entfallen muss.

Die Gemeinde strebt mit dieser Festsetzung an, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren, das Ortszentrum mit den bereits vorhandenen Infrastrukturangeboten als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen zu erhalten bzw. dem dörflichen Charakter angemessen weiterzuentwickeln und schließlich Fehlentwicklungen, die in der Folge der intensiven touristischen Nutzung entstehen könnten, vorzubeugen.

7.1.4 Bestandssichernde Festsetzung

Auf dem Flurstück 4629/1 befindet sich die baurechtlich genehmigte Anlage „Wohnhaus mit Gästezimmern“. Die zur gewerblichen Nutzung genehmigte Geschossfläche liegt bei ca. 155 m². In ihrer bisherigen Form hat die genehmigte Nutzung – unabhängig von ihrer aktuellen tatsächlichen Nutzung – Bestandsschutz. Allerdings wäre eine bauliche Änderung oder Erneuerung (nach Brand o.ä.) infolge der Festsetzung Ziff. 1.1.3 allenfalls noch sehr eingeschränkt (bis zu einer nicht-wohnbaulich genutzten Geschossfläche von ca. 165 m²) zulässig. Dies könnte notwendige Änderungen oder Anpassungen der bisherigen Betriebsführung unzumutbar erschweren. Deshalb wurde festgesetzt, dass auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche des Flurstücks die bauliche Änderung und die Erneuerung des vorhandenen Betriebs bis zu einer nicht-wohnbaulich genutzten Geschossfläche von 175 m² zulässig ist, soweit die übrigen Festsetzungen zur Nutzungsart nicht entgegenstehen. Eine Erweiterung wird nicht zugelassen, da eine betriebliche Notwendigkeit hierfür nicht erkennbar ist.

Maßgeblich für die räumliche Reichweite der bestandssichernden Festsetzung ist jeweils die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche der betreffenden Flurstücke, nicht ein ggf. zukünftig veränderter Grundstückszuschnitt. Von der Festsetzung nicht erfasst sind Nutzungsänderungen zu anderen Nutzungen; in diesem Fall sind die Festsetzungen des Bebauungsplans uneingeschränkt zu beachten.

Ihre Rechtsgrundlage finden diese Festsetzungen in § 1 (10) BauNVO, hilfsweise als Ausnahme zur Festsetzung nach § 6a (4) Nr. 3 BauNVO. Sollte die bestandssichernde Festsetzung aus Rechtsgründen nicht zum Tragen kommen, bleiben nach dem planerischen Willen der Gemeinde der bestehende Betrieb auf den Bestandsschutz beschränkt und die Festsetzung in Ziff. 1.1.3 uneingeschränkt wirksam.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – GRZ, GFZ und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sollen es ermöglichen, der Lage entsprechende und angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können. Die gewählte GRZ bzw. GFZ liegt jeweils unterhalb der Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete vorsieht. Dies erklärt sich daraus, dass eine erhebliche Veränderung der bisher vorhandenen baulichen Struktur nicht zum Planungsziel der Gemeinde gehört; die Wahl des Gebietstyps des Urbanen Gebiets resultiert aus der angestrebten Nutzungsmischung, nicht aus dem Wunsch nach einer erheblich größeren baulichen Dichte.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, die Gebäude wurden entsprechend der Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans in offener Bauweise errichtet. Die Festsetzung „offene Bauweise“ soll daher auch in der Neufassung des Bebauungsplans beibehalten werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt. Dies entspricht einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung und war auch bereits beim bisherigen Bebauungsplan so festgesetzt. Auf die bisherige Festsetzung „II+I D“ wird aus Rechtsgründen verzichtet.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines absoluten Höhenmaßes sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe begrenzt. Die festgesetzten Höhen entsprechen dabei den Festsetzungen der alten Bebauungspläne. Unter Berücksichtigung dieser Höhenfestsetzungen sowie der vorgegebenen maximalen Dachneigung ist die Realisierung eines dritten Vollgeschosses nur mit Einschränkungen möglich. Zur Erleichterung der Schaffung eines dritten Vollgeschosses ist jedoch bestimmt, dass die Wandhöhe (=Traufhöhe) mit Gebäudeteilen überschritten werden darf, die in ihrer horizontalen Ausdehnung (d.h. in ihrer Breite und ggf. im Vortritt gegenüber der Wand) die Anforderungen an untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 (6) S. 1 LBO erfüllen (z.B. Zwerchgiebel, Treppenhäuser). Zugleich lässt allerdings auch die festgesetzte GFZ die Schaffung eines dritten Vollgeschosses nur zu, wenn die Grundfläche des Gebäudes die festgesetzte GRZ nicht ausschöpft oder wenn die Geschossfläche der Obergeschosse deutlich hinter der Grundfläche des Erdgeschosses zurückbleibt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung dieser Baugrenzen mit Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen werden. Zusätzlich wird dies in den textlichen Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass jedenfalls Dachüberstände von bis zu 60 cm sowie Vorbauten mit einer Breite von max. 5 m, die nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze vortreten, zugelassen werden können.

Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie zusätzlich auf im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Garagen/Carports. Dies stellt die Gewährleistung einer erkennbaren städtebaulichen Struktur sicher, da lediglich in definierte Bereichen hochbaulich in Erscheinung tretende Baukörper wie Garagen und Carports zulässig sind.

7.5 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Plangebiet gilt bisher die reguläre Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe, mindestens 2,5 m (bzw. 2,0 m bei Wänden bis 5,0 m Breite). Diese Anforderung soll im Interesse der Gewährleistung einer einheitlichen Bebauung beibehalten werden.

Die LBO enthält jedoch seit der am 01.08.2019 in Kraft getretenen Novelle für das Urbane Gebiet ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe auf 0,2 der Wandhöhe. Um dieser Änderung des Bauordnungsrechts Rechnung zu tragen, wird auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB das bisher gültige Abstandsflächenmaß planungsrechtlich festgesetzt.

7.6 Berücksichtigung der Vermeidung von Hochwasserschäden

Bei Teilbereichen des Plangebiets handelt es sich Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten um Flächen, die im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) überflutet werden können. Da das Gebiet schon bisher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und bereits überwiegend

bebaut ist, steht der Errichtung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 78 (2) S. 1 WHG nichts entgegen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur erhalten und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern tragen dem das Plangebiet prägenden geneigten Dach als vorherrschender Bauform Rechnung, ermöglichen jedoch dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum, um seine individuellen Vorstellungen umzusetzen. Als extreme Formen einer Einfriedung wird lediglich Stacheldraht verhindert.

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (2,0 pro Wohneinheit auch bei Ferienwohnungen; 1,0 bei ‚Betreutem Wohnen‘ / Wohnungen für Senioren) wird durch die Lage von Rust im ländlichen Raum sowie durch das weitgehende Fehlen öffentlicher Stellplätze entlang der Straße Am Bühlacker erforderlich. Das Angebot des ÖPNV ist im Vergleich mit Ballungszentren eher gering, eine Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr wird sich aufgrund der Lage abseits der Rheintalbahn nicht realisieren lassen. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über zwei motorisierte Fahrzeuge. Verschärft wird die oftmals angespannte Stellplatzsituation im Innerortsbereich von Rust noch durch die zahlreichen Touristen, die als Tagesgäste die gastronomischen Betriebe besuchen oder als Gäste von Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetrieben mehrtägig verweilen. Lediglich bei betreuten Seniorenwohnungen zeigt die Erfahrung, dass aufgrund der geringeren Nutzung von motorisierten Fahrzeugen durch die Bewohner eine geringere Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit ausreichend ist. Die Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze gilt auch für Ferienwohnungen. Diese stellen zwar im Sinne der BauNVO gewerbliche Nutzungen dar, unterfallen aber dem Begriff der Wohnungen gemäß § 37 (1) S. 1 bzw. § 74 (2) Nr. 2 LBO. Da Ferienwohnungen häufig durch mehrere Personen bzw. Familien genutzt werden, die regelmäßig mit dem eigenen PKW anreisen, ist die erhöhte Stellplatzzahl dringend erforderlich. Dies gilt auch für kleine Ferienwohnungen, die lediglich von einer Gruppe / Familie mit nur einem PKW genutzt werden, da häufig am Tag des Bettenwechsels die bisherigen Gäste noch einen Stellplatz benötigen (weil sie noch touristische Angebote nutzen) während die neuen Gäste bereits angereist sind. Dagegen findet für Beherbergungsbetriebe § 37 (1) S. 2 LBO i.V.m. der jeweils gültigen VwV-Stellplätze Anwendung.

Rust, den 11.12.2019



(Klare, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Klippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)