

Gemeinde Rust  
**Bebauungsplan „Ritterstraße Nordwest“**  
Gemeinsame **Begründung** der planungsrechtlichen Festsetzungen und  
Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

0	Hinweis.....	2
1	Anlass und Zielsetzung.....	2
1.1	Anlass.....	2
1.2	Zielsetzung.....	2
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	Vorprüfung des Einzelfalls .....	3
2.1.4	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	3
2.1.5	Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	3
2.1.6	Störfallbetriebe .....	3
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 Wohnungen pro Baugrundstück.....	8
7.1.4	Bestandssichernde Festsetzung .....	9
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	Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO.....	12

## 0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>FNP</b>	Flächennutzungsplan
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	Geschoßflächenzahl
<b>HQextrem</b>	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt
<b>LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
<b>Natura 2000</b>	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union

## 1 Anlass und Zielsetzung

### 1.1 Anlass

Durch 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. Im Bereich des Ortsetters zeichnet sich jedoch zunehmend ab, dass ganze Wohnhäuser in Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen umgewandelt werden oder kleinere Häuser abgebrochen werden, um große Neubauten zu errichten, die ebenfalls ausschließlich Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen als Nutzung beinhalten.

Die 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, 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 nicht dazu geeignet war, die übermäßige Ausdehnung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen zu verhindern.

### 1.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Rust verfolgt das Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen 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 Siche-

zung der Wohnnutzung auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungsarten gesteuert bzw. beschränkt werden. Zugleich 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 „Ritterstraße Nordwest“ 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 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. Durch die Wahl des Gebietstyps wird eine etwas größere Bebauungsdichte ermöglicht.

#### 2.1.2 Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO hat eine Größe von ca. 8.800 qm. Berechnungsgrundlage:

Teilbereich 1	17.500 qm	x	GRZ 0,5	=	8.750 qm
<b>Summe</b>					<b>8.750 qm</b>

#### 2.1.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist gemäß § 13a (1) Nr.2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB (bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm) nicht erforderlich.

#### 2.1.4 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.

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

Durch den Bebauungsplan sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

#### 2.1.6 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da weder innerhalb der Ge-

markungsfläche 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. 11.12.2017

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB kann entsprechend dem Verweis auf § 13 (2) Nr. 1 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hier- von wurde Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits im Wesentlichen bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen erfolgte durch mehrere (baugebietsübergreifende) Bürgerin- formationsveranstaltungen.

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

---

Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung 14.05.2018

---

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 18.05.2018 bis zum 24.05.2018 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 20/2018 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Be- kanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. 17.05.2018

---

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtli- chen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 14.05.2018 gemäß § 3 (2) BauGB 04.06.2018 bis 06.07.2018

Zusätzlich wurde am 06.06.2018 im Alten Rathaus eine Bürgerinformationsveranstal- tung durchgeführt.

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2018 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 04.06.2018 bis 06.07.2018

---

Entwurfsbilligung und Beschluss der erneuten, eingeschränkten Offenlage nach § 4 a (3) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB 26.11.2018

---

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 30.11.2018 bis zum 06.12.2018 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 48/2018 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. 29.11.2018

---

---

Erneute, eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 25.02.2019 gemäß § 3 (2) BauGB	07.12.2018 bis 01.02.2019
--	---------------------------------

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2018 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	07.12.2018 bis 15.02.2019
--	---------------------------------

---

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Anschlag an der Verkündungstafel vom 15.03.2018 bis zum 21.03.2019 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 11/2019 der Gemeinde Rust.	14.03.2019
--	------------

---

Rechtskraft	22.03.2019
-------------	------------

### **3 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage**

Beim Plangebiet handelt es sich vollständig um bislang unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 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 Ortsmitte von Rust. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet die Ritterstraße; die Kleophastraße begrenzt das Plangebiet im Westen; im Osten begrenzt ein von der Ritterstraße zur Bertholdstraße führender Fußweg das Gebiet; Nördlich grenzen die Bebauungsplangebiete „Hinter den Gärten“ und „Hinter den Gärten II“ unmittelbar an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine weiteren öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung (Mischsystem) vorhanden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden. Zufahrten und Abstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach Vorgaben der VwV-Feuerwehrlflächen 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.
Tiere und Pflanzen	Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen. 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 bis positive Auswirkungen, da die vorhandenen privaten Grünflächen durch die Festsetzung des Bebauungsplans gesichert werden.  <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> keine bzw. eher positive Auswirkungen, da die vorhandenen unversiegelten privaten Grünflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Klima und Luft	Durch die Sicherung privater Grünflächen werden die insbesondere im Sommer für das Mikroklima bedeutsamen innerörtlichen Kaltluftbereiche dauerhaft erhalten.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Ein im Plangebiet vorhandenes bauliches sowie ein archäologisches Kulturdenkmal (als Prüffall) werden durch die Vorgaben des Bebauungsplans in seiner Ansicht vor Bebauung geschützt, ferner wird nachrichtlich auf den Sachverhalt des baulichen und archäologischen Kulturdenkmals hingewiesen.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

### 6.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht, die Sicherung der privaten Grünbereiche lässt sogar eher eine leichte Verbesserung vermuten. 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

Das Plangebiet wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) ausgewiesen.

#### 7.1.1 Wahl der Gebietsart

Gemäß § 4a (1) BauNVO kann ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden in überwiegend bebauten Gebieten, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a (2) BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die besondere Eigenart des Gebiets besteht vorliegend darin, dass die vorhandene Bebauung zwar noch überwiegend durch Wohnnutzung, zusätzlich aber auch durch den vorhandenen Raiffeisenmarkt (Flst. 287/2), durch Ferienwohnungen auf den Grundstücken 284 und 287/1 sowie durch weitere gewerbliche Nutzungen auf den Grundstücken Flst. 284 (Gaststätte), 286 (Schreinerei) und 291 (Gaststätte) geprägt ist; hinzu treten weitere Ferienwohnungen auf den Grundstücken Flst. 20/1, 288 und 291. Insgesamt entspricht das Gebiet damit infolge der nicht nur ausnahmsweise auftretenden gewerblichen Nutzungen nicht mehr uneingeschränkt dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, zugleich aber – aufgrund der immer noch dominanten Wohnnutzung und der wohnähnlichen Erscheinungsweise von Ferien-

wohnungen – auch nicht dem Charakter eines Mischgebiets. Die planerische Zielsetzung besteht darin, die vorliegende Wohnnutzung des Gebiets zu erhalten und zu sichern, ohne die ebenfalls vorhandenen gewerblichen Prägungen des Gebiets völlig auszuschließen. Dies rechtfertigt die Auswahl und Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO.

#### 7.1.2 Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden (nicht-kerngebietstypische) Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären (§ 4a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO). Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten 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 Besonderen Wohngebiet generell zulässig wären (§ 4a (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO). Derartige Einzelhandelsbetriebe verursachen – vergleichbar den Vergnügungsstätten – aufgrund ihres Erscheinungsbilds regelmäßig ähnliche Trading-Down-Effekte.

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe 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 ist erforderlich, um sicherzustellen, dass das Gebiet insgesamt entsprechend seiner von der Gemeinde gewollten Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient.

#### 7.1.3 Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück

Zusätzlich ist auf der Grundlage von § 4a (4) Nr. 2 BauNVO 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. 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. Aus der in Rust besonders ausgeprägten Nachfrage nach Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben ergeben sich die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 4a (4) BauNVO. Die auf diese Rechtsgrundlage gestützte Festsetzung soll, soweit rechtlich möglich, die bereits mit der Festsetzung Ziff. 1.1.2 erreichte Beschränkung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben ergänzen.

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. er-

reichbar 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 und mit den in Ziff. 7.1.2 erläuterten Festsetzungen gemeinsam und jeweils selbstständig 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 Flst. 286 befindet sich im Plangebiet eine baurechtlich genehmigte „Schreinereiwerkstatt“. Die zur gewerblichen Nutzung genehmigte Geschossfläche liegt über 40 % der zulässigen

gen Geschossfläche. In ihrer bisherigen Form hat die genehmigte Nutzung – unabhängig von ihrer aktuellen tatsächlichen Nutzung – Bestandsschutz. Allerdings wäre jegliche bauliche Änderung oder eine Erneuerung (nach Brand o.ä.) infolge der Festsetzung Ziff. 1.1.3 nicht zulässig. Deshalb wurde festgesetzt, dass auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche des Flurstücks die bauliche Änderung und die Erneuerung des vorhandenen Betriebs zulässig ist, soweit die übrigen Festsetzungen zur Nutzungsart nicht entgegenstehen. Eine Erweiterung wird nicht zugelassen, da eine betriebliche Notwendigkeit hierfür nicht erkennbar ist.

Auf den Flst. 287/2 und 287 (Zufahrt) befindet sich im Plangebiet ein Einzelhandelsbetrieb, der baurechtlich als „Verkaufsmarkt (Raiffeisenmarkt)“ genehmigt ist. Dieser Betrieb hat in seiner bisherigen Form Bestandsschutz. Eine Erneuerung, bauliche Änderung oder Erweiterung des Betriebs wäre auch, bis zu der in § 11 (3) BauNVO genannten Grenze, gemäß § 4a (2) Nr. 2 BauNVO zulässig. Allerdings müsste bei einer solchen Erneuerung, baulichen Änderung oder Erweiterung der festgesetzte Mindestanteil von Wohnungen erreicht werden, was aufgrund der baulichen Situation des Betriebes nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten möglich wäre. Deshalb wurde festgesetzt, dass auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche dieser beiden Flurstücke die Erweiterung, bauliche Änderung und Erneuerung des vorhandenen Betriebs bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig ist, soweit die übrigen Festsetzungen zur Nutzungsart nicht entgegenstehen.

Maßgeblich für die räumliche Reichweite der beiden bestandssichernden Festsetzungen ist jeweils die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche der betreffenden Flurstücke, nicht ein ggf. zukünftig veränderter Grundstückszuschnitt. Von den Festsetzungen 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 § 4a (4) Nr. 2 BauNVO. Sollten die bestandssichernden Festsetzungen aus Rechtsgründen nicht zum Tragen kommen, blieben nach dem planerischen Willen der Gemeinde die bestehenden Betriebe 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 innerörtlichen 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 besondere Wohngebiete vorsieht.

Der westliche Bereich des Plangebiets zeigt eine Bebauung mit einseitiger und teilweise beidseitiger Grenzbebauung, wohingegen der östliche Bereich sich durch eine offene Bauweise charakterisieren lässt. Folgerichtig wurde für den westlichen Bereich eine abweichende Bauweise und für den östlichen die offene Bauweise festgeschrieben. Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude straßenseitig und seitlich an die jeweilige Grundstücksgrenze heran gebaut werden, wenn bzw. insoweit nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind. Mit dieser Einschränkung wird klargestellt, dass das Abstandsflächenrecht Vorrang gegenüber dem Planungsrecht besitzen soll. Das Erfordernis von Abstandsflächen auf dem Grundstück entfällt gemäß dem heute einschlägigen Landesrecht dann, wenn es nach § 6 LBO im Einzelfall keiner Abstandsflächen bedarf (z.B. u.U. bei Änderungen / Nutzungsänderungen bestehender grenzständiger Gebäude), wenn die Abstandsfläche infolge einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück liegen darf oder wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird (§ 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO). Die öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück

ebenfalls an die Grenze gebaut wird, kann nach der Rechtsprechung zu § 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO entweder durch eine Anbaubaulast oder durch eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung mit einem dauerhaften Hauptgebäude erreicht werden. Werden die Gebäude nicht grenzständig errichtet bzw. dürfen sie nicht grenzständig errichtet werden, so sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, die im Besonderen Wohngebiet auf 0,2 der Wandhöhe reduziert sind, mindestens jedoch 2,5 m (bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2,0 m) betragen müssen (§ 5 (7) LBO).

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

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines absoluten Höhenmaßes begrenzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (westlicher Bereich des Plangebiets liegt etwas tiefer als der östliche) wurden zwei unterschiedliche Höhen festgesetzt.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze

Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie der Festsetzung von privaten Grünflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die vorhandenen Grünflächen als für das Mikroklima bedeutsame Kaltluftinseln im Sommer zu erhalten und auch ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen. Zugleich wird damit ein Ausgleich für die etwas höhere Verdichtung auf den überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Straßenseitig kann bis an den Fuß- und Radwege angebaut werden. Eine Ausnahme hierzu ergibt sich lediglich im östlichen Planbereich. Dort soll der Verlauf der Baugrenze sicherstellen, dass das vorhandene Baudenkmal von Süden und Westen her freigestellt und in seiner ortsbildprägenden Funktion erhalten bleibt. Rückwärtig sichern die Baugrenzen einen innerörtlichen Frei- und Grünbereich. 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.

Die festgesetzten privaten Grünflächen können als Hausgärten genutzt werden. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Gestattet wird als Abweichung hierzu lediglich eine Nebenanlage pro Baugrundstück. Diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO dürfen bei Gebäuden (z.B. Gartenhütten) einen Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup>, im übrigen (z.B. bei selbstständigen Terrassen, Schwimmbecken o.ä.) eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon ist in der Planzeichnung im östlichen Bereich jeweils eine Fläche für offene Stellplätze und für offene Stellplätze sowie Garagen/Carports ausgewiesen.

Die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) dient der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Kleophastraße in die Ritterstraße.

## 7.5 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

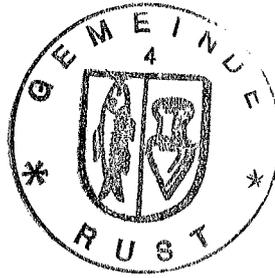
Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur erhalten und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern tragen dem das Ortsbild prägenden geneigten Dach als vorherrschender Bauform Rechnung, ermöglichen als bewusst etwas weiter gefasster Rahmen jedoch dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum, um seine individuellen Vorstellungen umzusetzen. Ebenso lassen die Vorgaben zu Einfriedungen die an einigen Häusern vorgefundenen historischen Mauern und Hoftore zu, 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 Ritterstraße 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 23.03.2019



*[Handwritten signature]*

---

(Klare, Bürgermeister)

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim  
T (07825) - 8771975 F (07825) 8771977  
E-mail: [bauleitplanung@mathis-jaegle.de](mailto:bauleitplanung@mathis-jaegle.de)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)