



Gemeinde Rust  
**Bebauungsplan „Mühlefeld 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   | Verfahrensart.....   | 3  |
| 2.2   | Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....                            | 3  |
| 2.3   | Störfallbetriebe.....  | 3  |
| 2.4   | Verfahrensübersicht.....   | 4  |
| 3     | Lage des Plangebiets und Geltungsbereich.....  | 5  |
| 4     | Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage.....  | 5  |
| 5     | Übergeordnete Planung.....   | 6  |
| 6     | Technische Erschließung und Infrastruktur.....   | 6  |
| 7     | Städtebauliche Konzeption.....   | 7  |
| 7.1   | Art der baulichen Nutzung.....   | 7  |
| 7.2   | Wahl der Gebietsart - allgemeines Wohngebiet (WA).....                                       | 7  |
| 7.3   | Wahl der Gebietsart – besonderes Wohngebiet (WB).....  | 7  |
| 7.3.1 | Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....                               | 11 |
| 7.3.2 | Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück.....   | 11 |
| 7.3.3 | Bestandssichernde Festsetzungen.....   | 12 |
| 7.4   | Maß der baulichen Nutzung – GRZ, GFZ und Bauweise.....                                       | 14 |
| 7.5   | Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....           | 14 |
| 7.6   | Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Hochwasserschutz..... | 15 |
| 7.7   | Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen.....                             | 15 |
| 7.8   | Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO.....                   | 16 |
| 8     | Umweltbelange.....   | 17 |
| 9     | Städtebauliche Daten.....  | 18 |

## 0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

|             |  |
|-------------|--|
| BauGB       | Baugesetzbuch  |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung  |
| FNP         | Flächennutzungsplan  |
| GRZ         | Grundflächenzahl   |
| GFZ         | Geschoßflächenzahl   |
| HQ Extrem   | Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt |
| HQ 100      | Hochwasserereignis, das statistisch gesehen alle 100 Jahre eintritt              |
| LBO         | Landesbauordnung für Baden-Württemberg   |
| Natura 2000 | Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union           |
| WG          | Wassergesetz   |
| WHG         | Wasserhaushaltsgesetz  |

## 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 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 i.V.m. § 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 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Mühlefeld Neu“ wird im Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Teilnahmeverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, aufgestellt.

### 2.2 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.

### 2.3 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.

## 2.4 Verfahrensübersicht

---

|  |            |
|--|------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 09.12.2019 |
|--|------------|

---

|  |            |
|--|------------|
| Billigung des Planentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 13.12.2021 |
|--|------------|

---

|  |            |
|--|------------|
| Ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitpunkt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt Nr. 50/2021 der Gemeinde Rust. | 13.12.2021 |
|--|------------|

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 13.12.2021. | 27.12.2021<br>bis<br>07.02.2022 |
|---|---------------------------------|

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2021 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | 27.12.2021<br>bis<br>07.02.2022 |
|---|---------------------------------|

---

|   |            |
|---|------------|
| Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 09.05.2022 und Beschluss der Durchführung der Offenlage. | 09.05.2022 |
|---|------------|

---

|   |            |
|---|------------|
| Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 13.05.2022 bis zum 19.05.2022 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 19/2022 der Gemeinde Rust. | 12.05.2022 |
|---|------------|

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 09.05.2022 gemäß § 3 (2) BauGB | 20.05.2022<br>bis<br>20.06.2022 |
|---|---------------------------------|

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2022 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | 20.05.2022<br>bis<br>20.06.2022 |
|--|---------------------------------|

|  |            |
|--|------------|
| Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 25.07.2022 |
|--|------------|

---

|  |            |
|--|------------|
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 29.07.2022 bis zum 04.08.2022 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 30/2022 der Gemeinde Rust. | 28.07.2022 |
|--|------------|

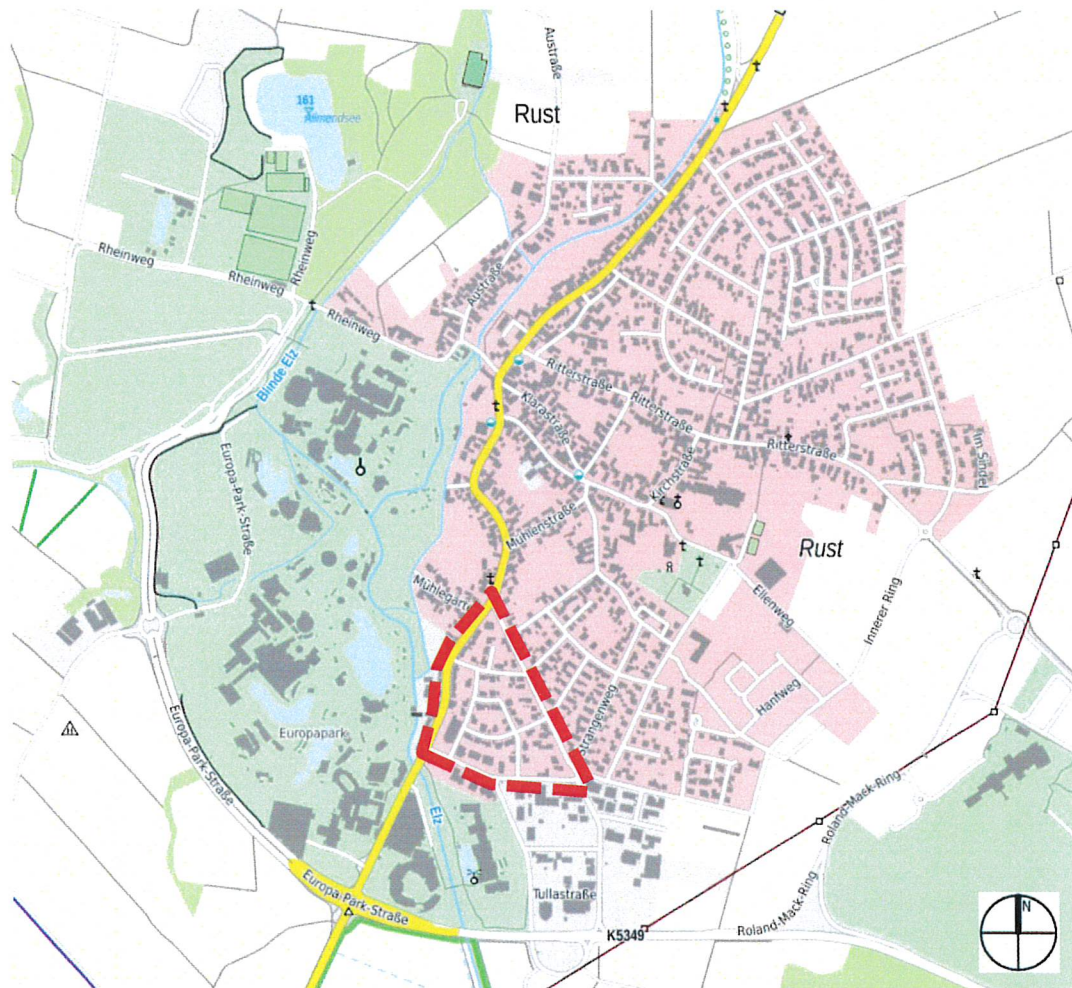
---

|             |            |
|-------------|------------|
| Rechtskraft | 05.08.2022 |
|-------------|------------|

---

### 3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortszentrums von Rust. Es umfasst ausschließlich bereits baulich intensiv genutzte Flächen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 63.787 qm. Das Plangebiet wird von Hausener Straße, Draisstraße sowie die Franz-Sales-Straße begrenzt. Über die Hausener Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Marlenheimer Straße, den Herbolzheimer Weg sowie die Alemannen-, Kelten- und Römerstraße.



Lage des Plangebiets im Ort, Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de

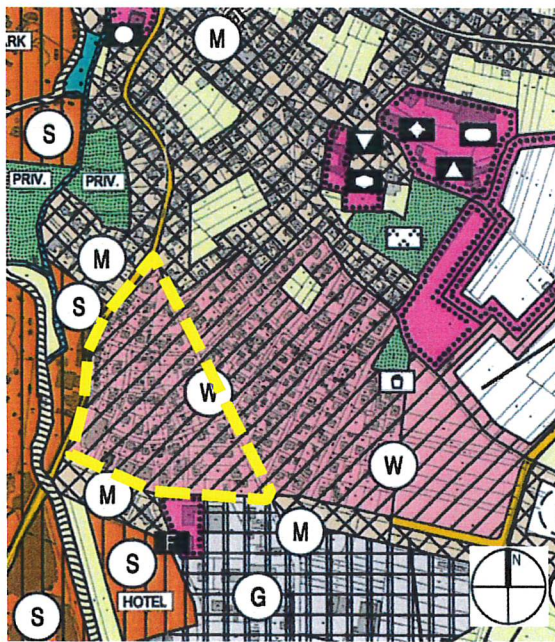
### 4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Beim Plangebiet handelt es sich um beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB. Der Bebauungsplan „Mühlefeld Neu“ ersetzt flächengleich den Bebauungsplan „Mühlefeld“, erstmals im Jahr 1993 aufgestellt und zuletzt im Rahmen der 2. Änderung am 15.12.2017 geändert. Der alte Bebauungsplan „Mühlefeld“ setzte im wesentlichen die Baugebiete „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie „Mischgebiet“ (MI) fest. Diese Baugebietstypen bzw. die damit verbundenen zulässigen Nutzungsarten entsprechen teilweise nicht mehr durchgehend dem heutigen Bestand und den aktuellen planerischen Zielsetzungen der Gemeinde. Da zudem beim Bebauungsplan „Mühlefeld“ rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich des Aufstellungsverfahrens des

ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1993 bestehen, hat sich die Gemeinde Rust entschlossen den Bebauungsplan „Mühlefeld Neu“ komplett neu aufzustellen.

## 5 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich des Plangebiets als Wohnfläche (W) dargestellt. Die Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt sich somit aus der übergeordneten Planung. Das vorgesehene Besondere Wohngebiet (WB) ist ebenfalls den Wohnbauflächen zuzuordnen, auch wenn es grundsätzlich einen vergleichsweise hohen Anteil gewerblicher Nutzungen zulässt. Damit entspricht der Bebauungsplan in der Sache dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet,  
Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim

## 6 Technische Erschließung und Infrastruktur

Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

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

## **7 Städtebauliche Konzeption**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird

- als allgemeines Wohngebiet (WA)
- als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) ausgewiesen.

### **7.2 Wahl der Gebietsart – allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im mittleren sowie nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird die Nutzungsfestsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) – wie bereits im alten Bebauungsplan vorgesehen – beibehalten. Diese Nutzungsfestsetzung entspricht der vorgefundenen Gebietstypik sowie dem für diesen Bereich von der Gemeinde weiterhin angestrebten Schwerpunkt auf (Dauer-)wohnen. Aufgrund der nicht vorhandenen gewerblichen Prägung dieses Bereichs (es sind auch keine Ferienwohnungen oder sonstigen Beherbergungsbetriebe in dem Bereich vorhanden) wäre die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets für diesen Bereich nicht sachgerecht. Die gewerblichen und sonstigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO – mit Ausnahme der Tankstellen sowie der Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment – bleiben ausnahmsweise zulässig und können deshalb nach Anzahl und Umfang nur zugelassen werden, solange sie bezogen auf das allgemeine Wohngebiet insgesamt noch eine Ausnahmeerscheinung bleiben (vgl. dazu auch nachfolgend unter Ziff. 7.3).

Auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO). Tankstellen erzeugen einen nicht unerheblichen Ziel- und Quellverkehr und sind im Hinblick auf die benötigten Flächen sowie die teilweise als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen Erschließungsstraßen nicht mit der in diesem Bereich von der Gemeinde gewünschten Gebietscharakteristik vereinbar. Zusätzlich werden auf der Grundlage von § 1 (5), (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet generell oder zumindest ausnahmsweise zulässig wären. Derartige Einzelhandelsbetriebe verursachen – vergleichbar den Vergnügungsstätten – aufgrund ihres Erscheinungsbilds regelmäßig ähnliche Trading-Down-Effekte.

### **7.3 Wahl der Gebietsart – besonderes Wohngebiet (WB)**

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. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Die im Plangebiet vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits vollständig bebaut.

Eine besondere Eigenart des Gebiets im Sinne des § 4a (1) BauNVO liegt dann vor, wenn die vorhandenen tatsächlichen Verhältnisse eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, etwa als Allgemeines Wohngebiet, nicht erlauben; dazu müssen nicht-wohnbauliche Nutzungen i.S.d. § 4a (2) BauNVO mit nennenswertem Gewicht vorhanden sein bzw. darf die Wohnnutzung nicht so dominieren, dass sich das Gebiet von einem allgemeinen Wohngebiet nur unwesentlich unterscheidet (BVerwG, Beschl. v. 24.01.1992, 4 B 228/91, Rn. 5; OVG Lüneburg, Beschl. v. 05.04.2000, 1 K 4846/98, Rn. 9). Maßgeblich für die Beurteilung ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation, die auch ungenehmigte Nutzungen einschließt, solange die zuständige Behörde den Zustand duldet (BVerwG, Beschl. v. 11.02.2000, 4 B 1/00, Rn. 14).

Würde vorliegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so wären gewerbliche Nutzungen – soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO – nur ausnahmsweise

zulässig (§ 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO). Dies würde insbesondere auch für Beherbergungsbetriebe (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) und – infolge von § 13a BauNVO – für Ferienwohnungen gelten (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO). Die Grenze der ausnahmsweisen Zulässigkeit derartiger gewerblicher Nutzungen ist sowohl von der Größe und Charakteristik des Baugebiets als auch von der Größe, Lage, Ausstattung und Anzahl gewerblicher Nutzungen abhängig. Auszugehen ist davon, dass ein einzelner Beherbergungs- bzw. Ferienwohnungsbetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet noch zulässig sein kann, wobei die Grenze der maximalen Größe – je nach den Umständen des Einzelfalls – bei ca. 20 Gästebetten liegt (vgl. VG Cottbus, Urt. v. 06.04.2018, 3 K 1753/15, Rn. 32 ff.). Innerhalb eines kleinen Wohngebiets kann aber bereits eine Ferienwohnung mit nur 8 Betten unzulässig sein, wenn es in der Nachbarschaft noch weitere Ferienwohnungen gibt (VG Sigmaringen, Urt. v. 17.07.2015, 7 K 2123/14, Rn. 35 f.; vgl. auch für Ferienhausbetriebe mit jeweils 10 Betten: VG Schwerin, Urt. v. 16.01.2020, 2 A 1308/18 SN; BayVGH, Beschl. v. 12.12.2019, 15 CS 19.1609). Jedenfalls nicht mehr in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist eine Ansammlung von mehreren Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen (VG Trier, Urt. v. 27.08.2019, 7 K 1339/19, Rn. 33). Insgesamt muss in einem allgemeinen Wohngebiet die Wohnnutzung vorherrschen, d. h. Wohngebäude und Wohnungen müssen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen (BVerwG, Urt. v. 18.10.2017, 4 CN 6/17; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 06.11.2019, 3 K 489/15).

Danach ist vorliegend eine Prägung des Gebiets durch gewerbliche – insb. beherbergungsgewerbliche – Nutzungen festzustellen, die von der Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets bereits deutlich abweicht. Zu nennen sind im Einzelnen:

- Neun Ferienapartments, Grundfläche ca. 1089,0 qm (Alemannenstr. 3)
- Zimmervermietung mit 5 Betten, Grundfläche ca. 118,9 qm (Alemannenstr. 4)
- Zimmervermietung mit 7 Betten, Grundfläche ca. 99,8 qm (Alemannenstr. 7)
- Zimmervermietung mit 7 Betten, Grundfläche ca. 138,6 qm (Alemannenstr. 11)
- Drei Ferienwohnung mit 18 Betten, Grundfläche ca. 343,2 qm (Draisstr. 4)
- Neun Ferienwohnungen, Grundfläche ca. 352,7 qm (Draisstr. 6)
- Ferienwohnung mit 6 Betten, Grundfläche ca. 116,6 qm (Franz-Sales-Str. 16)
- Ferienwohnung mit 10 Betten, Grundfläche ca. 175,2 qm (Franz-Sales-Str. 18)
- Zwei Ferienwohnungen mit 10 Betten, Grundfläche ca. 205,0 qm (Franz-Sales-Str. 20)
- Pensionsbetrieb mit 24 Betten, Grundfläche ca. 172,0 qm (Franz-Sales-Str. 22)
- Hotel mit 10 Zimmern / 40 Betten, Grundfläche ca. 259,2 qm (Hausener Str. 1)
- Ferienwohnung mit 5 Betten, Grundfläche ca. 80,1 qm (Hausener Str. 5)
- Zimmervermietung mit 2 Betten, Grundfläche ca. 88,2 qm (Hausener Str. 7)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 66,6 qm (Hausener Str. 23)
- Ferienwohnung mit 2 Betten, Grundfläche ca. 238,6 qm (Hausener Str. 25)
- Gästehaus mit 8 Betten, Grundfläche ca. 89,5 qm (Keltenstr. 6)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 82,1 qm (Keltenstr. 8)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 151,7 qm (Keltenstr. 10)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 111,0 qm (Keltenstr. 15)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 102,9 qm (Marlenheimer Str. 1)
- Ferienwohnung mit 6 Betten, Grundfläche ca. 91,8 qm (Römerstr. 3)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 119,1 qm (Römerstr. 4)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 103,8 qm (Römerstr. 10)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 102,1 qm (Römerstr. 12)

Die vorgenannten Grundflächen wurden anhand von digitalen Katasterdaten ermittelt. Sofern durch den Abgleich mit aktuellen Luftbildern im „Geoportal Baden-Württemberg“ feststellbar war, dass die Katasterdaten stark abweichen bzw. augenscheinlich nicht mehr aktuell sind,



wurden die Flächen annäherungsweise genau mit der entsprechenden Funktion im „Geoportal Baden-Württemberg“ aus den Luftbildern ermittelt.

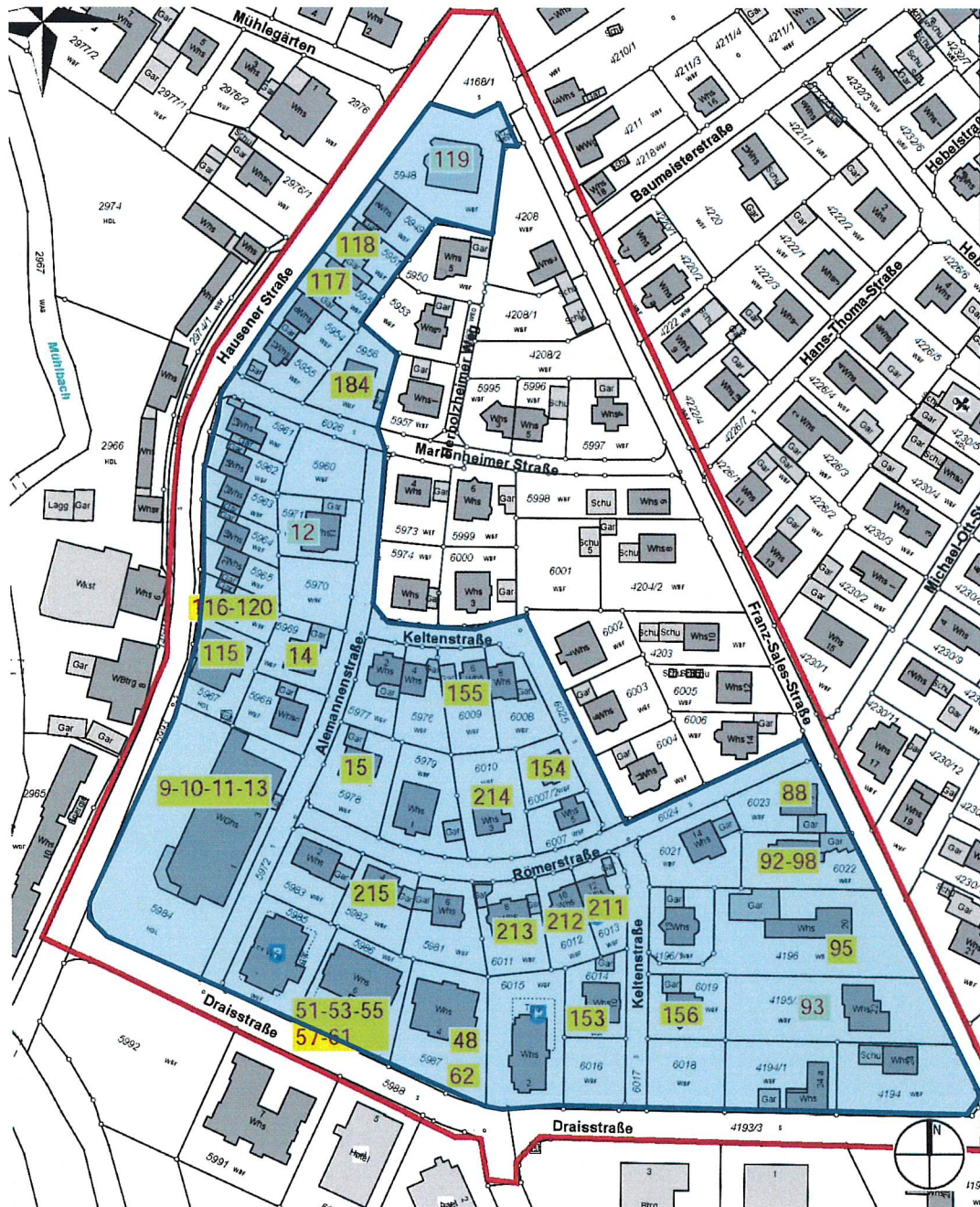


Abb.: Erhebung der Gemeinde Rust zur Lage von Beherbergungsbetrieben im Gemeindegebiet;  
Blau hinterlegt: Nutzungsfestsetzung Besonderes Wohngebiet (WB).  
Lageplan Maßstabslos; Quelle: Gemeinde Rust

Zwar sind Teile dieser Nutzungen für sich genommen nicht von vornherein wohnunverträglich, sondern nach § 4 (3) Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähig. Jedoch überschreitet die Anzahl und teilweise auch die Größe der vorhandenen Anlagen bzw. Nutzungen die Grenze dessen, was nach § 4 BauNVO zulässig wäre. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets östlich der Hausener Straße wird durch einen Hotelbetrieb sowie Ferienwohnungen im Schnitt auf jedem zweiten Grundstück genutzt, was bereits den

Ausnahmecharakter überschreitet. Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets wird durch ein bereits in seiner Grundanlage als gewerbliches Objekt errichtetes Gebäude mit insgesamt neun Ferienapartments stark geprägt, im weiteren Gebietsbereich zwischen Alemannenstraße, Keltensstraße und Franz-Saaes Straße ist die Anzahl von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sogar noch etwas höher.

Zwar sind ca. 80% der vorhandenen beherbergungsgewerblichen Nutzungen formell illegal. Die Betriebe sind aber – teilweise langjährig – von der Baurechtsbehörde zumindest passiv oder vorübergehend geduldet und in Teilen auch zumindest planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB genehmigungsfähig.

Aufgrund dieser gewerblichen Prägung des Gebiets scheidet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in diesen Teilbereichen aus; die maßgebliche Prägung eines Allgemeinen Wohngebiets durch Anlagen des Beherbergungsgewerbes wäre nicht zulässig, denn diese Nutzung trägt durch den beständigen Wechsel der Nutzer Unruhe in das Gebiet hinein (BVerwG, Urt. v. 18.10.2017, 4 C 5/16). Ebenso entspricht das Gebiet aber auch nicht der Typik eines Mischgebiets. Infolge des hohen Anteils beherbergungsgewerblicher Nutzungen fehlen etwa die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO vollständig. Vor allem aber entspricht eine gleichgewichtige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, wie sie mit einem Mischgebiet zwangsläufig verbunden wäre, auch nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Angestrebt wird vielmehr eine Nutzungsmischung, bei der dem Wohnen ein Übergewicht zukommt, jedenfalls aber eine überwiegend gewerbliche – insbesondere beherbergungsgewerbliche – Nutzung des Plangebiets bzw. seiner Teilgebiete verhindert wird.

Insgesamt ist damit eine besondere Eigenart des Gebiets festzustellen, die darin besteht, dass das Gebiet in seiner Gesamtheit zwar überwiegend noch Wohnnutzungen aufweist, zugleich aber auch durch zahlreiche und teilweise große Anlagen des Beherbergungsgewerbes geprägt ist.

Die planerische Zielsetzung besteht schließlich auch darin, die vorliegende Wohnnutzung des Gebiets zu erhalten und fortzuentwickeln, ohne die ebenfalls vorhandenen gewerblichen Prägungen des Gebiets völlig auszuschließen. Als Mittel dazu wird festgesetzt, dass mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche auf Baugrundstücken für Wohnungen zu verwenden ist. Diese Festsetzung stellt sicher, dass (unabhängig von der grundsätzlichen Zulassungsfähigkeit einer gewerblichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück) die noch vorhandenen bzw. mit dem Bebauungsplan neu geschaffenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten überwiegend – bei bereits vorhandener gewerblicher Nutzung des Baugrundstücks ggf. sogar vollständig – der Wohnnutzung zu Gute kommen; ebenso wird verhindert, dass diejenigen gewerblichen Nutzungen, die bisher keinen formellen oder materiellen Bestandsschutz genießen, sich in voller Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke verfestigen. Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass hierdurch eine formelle Legalisierung der vorhandenen beherbergungsgewerblichen Nutzungen zumindest teilweise und eine Ausweitung auf den betreffenden Grundstücken vollständig (vorbehaltlich der Festsetzung Ziff. A 1.3) verhindert sowie mittelfristig auch eine Zurückdrängung des Beherbergungsgewerbes erreicht wird. Zudem erreicht der Bebauungsplan auch eine qualitative Stärkung der Wohnnutzung, da er die mit einer rein gewerblichen Grundstücksnutzung bzw. auch mit dem entsprechenden Verkehr verbundenen Immissionskonflikte weitestmöglich reduziert (vgl. auch nachfolgend Ziff. 7.3.2)

Eine vom übrigen Plangebiet etwas abweichende Charakteristik besitzt das WB 2. Dieses weist eine stark gewerblich geprägte Nutzung auf, hier befand sich bis vor einigen Jahren die erste, neu geplante und großflächigere Nahversorgungsnutzung der Gemeinde Rust in Form des Edeka Lebensmittelmarktes (nun Restaurant) sowie eines Ladenlokals (jetzt Bäckerei mit Café). Über den ursprünglichen Einzelhandelsflächen wurden Wohnungen errichtet, die im Lauf der Zeit zu Beherbergungsbetrieben umgewandelt wurden. Die bereits im städtebaulichen Konzept des alten Bebauungsplans vorhandene, betont gewerbliche Prägung des Teilbereichs WB 2 wird als sinnvoll erachtet und soll auch im Bebauungsplan „Mühlefeld Neu“ fortgeführt werden. Durch die

Erschließung über die Hausener Straße und aufgrund einer ausreichenden Versorgung mit Stellplätzen hat die gewerbliche Prägung des Teilbereichs WB2 keine nachteiligen Auswirkungen für das übrige Plangebiet. Daher wird im Teilbereich WB2 auch bewusst darauf verzichtet, einen Mindestanteil von zulässiger Geschossfläche für Wohnungen festzusetzen.

Insgesamt ist damit die Auswahl und Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO gerechtfertigt.

#### 7.3.1 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.

#### 7.3.2 Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück

Zusätzlich ist für das Teilgebiet WB1 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 (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 19.12.2018, 3 K 499/15) 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 das Planungsziel einer quantitativen und qualitativen Stärkung der Wohnnutzung umsetzen.

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 Treppenträume (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 Treppenträume) 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.

### 7.3.3 Bestandssichernde Festsetzungen

Auf dem Flurstück 4195/2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Beherbergungsbetrieb. Die zur gewerblichen Nutzung genehmigte Geschossfläche liegt über 40 % der zulässigen Geschossfläche. In ihrer bisherigen Form hat die genehmigte Nutzung Bestandsschutz. Allerdings wäre jegliche Erweiterung und bauliche Änderung oder eine Erneuerung (nach Brand o.ä.) infolge der Festsetzung Ziffer A 1.2.2 nicht zulässig. Deshalb wurde festgesetzt, dass auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche des Flurstücks die Erweiterung, die bauliche Änderung und die Erneuerung des vorhandenen Betriebs bis zu einer Geschossfläche von 629 m<sup>2</sup> (entsprechend der maximal auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche) zulässig ist, soweit die übrigen Festsetzungen zur Nutzungsart nicht entgegenstehen. Diese Möglichkeit einer weiteren baulichen

Entwicklung über die genehmigten 524 m<sup>2</sup> gewerblicher Geschossfläche hinaus wird gewährt, um dem vorhandenen Betrieb eine wirtschaftliche Existenz zu sichern. Eine entsprechende Erweiterung ist von den Eigentümern geplant, um gegenüber den größeren Hotels in Rust weiterhin wettbewerbsfähig sein zu können. Allerdings befreit diese bestandssichernde Festsetzung nur von der Einhaltung der Mindestwohnquote nach Ziff. A 1.2.2 Die Festsetzung gilt auch nur für die bisher genehmigte Nutzungsart gem. § 4a (2) Nr. 2 Alt. 2 BauNVO, nicht für andere gewerbliche Nutzungen.

Auf dem Flurstück 5948 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Beherbergungsbetrieb, ursprünglich als „Restaurant mit Gästezimmer und Nebengebäude“ genehmigt. Die zur gewerblichen Nutzung genehmigte Geschossfläche liegt über 40 % der zulässigen Geschossfläche. In ihrer bisherigen Form hat die genehmigte Nutzung Bestandsschutz. Allerdings wäre jegliche Erweiterung und bauliche Änderung oder eine Erneuerung (nach Brand o.ä.) infolge der Festsetzung Ziffer A 1.2.2 nicht zulässig. Deshalb wurde festgesetzt, dass auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche des Flurstücks die Erweiterung, die bauliche Änderung und die Erneuerung des vorhandenen Betriebs bis zu einer Geschossfläche von 630 m<sup>2</sup> (entsprechend der maximal auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche) zulässig ist, soweit die übrigen Festsetzungen zur Nutzungsart nicht entgegenstehen. Diese Möglichkeit einer weiteren baulichen Entwicklung über die genehmigten 420 m<sup>2</sup> gewerblicher Geschossfläche hinaus wird gewährt, um dem vorhandenen Betrieb eine wirtschaftliche Existenz zu sichern. Eine entsprechende Erweiterung ist von den Eigentümern geplant, um gegenüber den größeren Hotels in Rust weiterhin wettbewerbsfähig sein zu können. Allerdings befreit diese bestandssichernde Festsetzung nur von der Einhaltung der Mindestwohnquote nach Ziff. 1.2.2. Die Festsetzung gilt auch nur für die bisher genehmigte Nutzungsart gem. § 4a (2) Nr. 2 Alt. 2 BauNVO, nicht für andere gewerbliche Nutzungen.

Weitere bestandssichernde Festsetzungen sind im Plangebiet nicht angezeigt. Dies gilt unabhängig davon, ob die übrigen vorhandenen gewerblichen Nutzungen formell oder zumindest materiell legal sind oder nicht. Eine Abweichung von der Mindestwohnquote nach Ziffer A 1.2.2 ist nur dann gerechtfertigt, wenn es sich um einen gewerblichen Betrieb handelt, der in relevantem Umfang Arbeitsplätze vor Ort sichert. Im Bereich des Beherbergungsgewerbes ist dies nur bei Beherbergungsbetrieben im Sinne des § 4a (2) Nr. 2 BauNVO der Fall, da nur diese Betriebe in größerem Umfang Serviceleistungen anbieten („beherbergungstypische Nebenleistungen“, vgl. BVerwG, Urt. v. 18.10.2017, 4 C 5/16), die entsprechendes Personal erforderlich machen; demgegenüber fehlt es Ferienwohnungen gerade an diesen Serviceangeboten mit dem entsprechenden Personalbedarf. Bei Betrieben, die ganz oder überwiegend Ferienwohnungen anbieten, wird deshalb hingenommen, dass diese – auch wenn sie materiellen Bestandsschutz genießen – ggf. in ihrer weiteren baulichen Entwicklung eingeschränkt werden.

In dem festgesetzten Umfang der bestandssichernden Festsetzungen wird trotz der Abweichung von Ziff. 1.2.2 die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt (§ 1 (10) S. 3 BauNVO). Die betreffenden Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe und Lage nicht dazu geeignet, dem Gebiet insgesamt seine vorwiegend wohnbauliche Prägung zu nehmen bzw. das Planungsziel einer Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu konterkarieren.

Maßgeblich für die räumliche Reichweite der 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 für den Fall, dass § 1 (10) BauNVO als Rechtsgrundlage nicht herangezogen werden kann, können die

Festsetzungen auch als Ausnahme zur Festsetzung nach § 4a (4) Nr. 2 BauNVO erlassen werden. Sollten die bestandssichernden Festsetzungen aus Rechtsgründen nicht zum Tragen kommen, blieben nach dem planerischen Willen der Gemeinde die bestehenden Betriebe auf den Bestandschutz beschränkt und bliebe die Festsetzung in Ziff. A 1.2.2 uneingeschränkt wirksam.

#### **7.4 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 Orientierungswerte, die § 17 (1) BauNVO für besondere Wohngebiete vorsieht, hinsichtlich der GRZ aber oberhalb dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Der Verzicht auf eine Ausnutzung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO resultiert aus der insgesamt noch dörflichen Bebauungsstruktur, den vergleichsweise großzügigen Grundstückszuschnitten und dem Ziel einer vorrangigen Stärkung der Wohnnutzung. Bei den Doppelhausgrundstücken der Nutzungsschablone 2 soll durch die Überschreitung des Orientierungswertes von 0,4 um 0,1 auf 0,5 eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden, da dies sonst auf Grund der geringen Grundstückgrößen (unter 400 m<sup>2</sup> realistisch nicht möglich wäre). Eine höhere GFZ ist zudem durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. durch die aus dem Bestand abzuleitende maximale Höhenentwicklung ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Bauweise trägt die differenzierte Festsetzung von Gebäudeformen innerhalb der offenen Bauweise und der abweichenden Bauweise aw1 der historischen Entwicklung des Plangebiets sowie der städtebaulichen Konzeption des alten Bebauungsplans „Mühlfeld“ Rechnung. Im Bereich der Nutzungsschablonen Nr. 11 und Nr. 12 wird mit der abweichenden Bauweise aw2 eine der vorhandenen Hausgröße angemessene Erweiterung der offenen Bauweise ermöglicht. Eine erste Bebauung erfolgte auf der Westseite der Franz-Sales-Straße, noch vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlfeld“ auf Basis eines Baufluchtenplans. Die Bebauung entlang der Franz-Sales-Straße ist geprägt durch eine an die Siedlungshausstruktur angelehnte Bebauung mit langen Grundstücken die ursprünglich im rückwärtigen Bereich einen großen Nutzgartenanteil aufwiesen. Teilweise sind auch größere Nebengebäude in Form von Garagen oder Schuppen vorhanden. Das Gebiet westlich der vorgenannten Bebauung wurde im Zuge des Bebauungsplans „Mühlfeld“ erstmals erschlossen. Ausgehend von dem durch diese Historie bedingten baulichen Bestand sieht die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans eine große Vielfalt vor, von einer Kettenhausbebauung am westlichen Rand der Hausener Straße über Geschosswohnungsbau am südlichen Rand des Plangebiets entlang der Draisstraße bis hin zu einer Mischung aus verdichteten Doppel- und Einzelhäusern im mittleren Bereich.

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

Nahezu im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung. Lediglich im Bereich des Beherbergungsbetriebs in Nutzungszone 8 sowie den überwiegend gewerblich geprägten Grundstücken in den Nutzungszonen 10 und 11 sind drei Vollgeschosse zulässig, so wie dies bereits auch im bisherigen Bebauungsplan der Fall war. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines absoluten Höhenmaßes begrenzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wurden unterschiedliche Höhen festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablonen 11 wird in Hinblick auf die gewerbliche Prägung und die gewünschte städtebauliche Akzentuierung dieses Bereichs durch das Gebäude eine gesonderte Festsetzung getroffen.

## 7.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Hochwasserschutz

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. Überwiegend orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung, zusätzlich wird in Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung bzw. barrierefreier baulicher Ergänzungen eine Vergrößerung der bisherigen Baugrenzen sowohl straßenseitig wie auch rückseitig festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 8 werden zur Sicherung der vorhandenen Kettenhausbebauung weiterhin Baulinien festgesetzt. Eine Überschreitung der 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.

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, Schwimmbekken 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 sind in der Planzeichnung zwischen Straße und Baugrenzen Flächen für offene Stellplätze sowie für offene Stellplätze und Garagen/Carports ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, so dass § 78 WHG nicht zur Anwendung kommt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind nicht angezeigt, da die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets bereits weitgehend bebaut und auch historisch durch Bebauung geprägt sowie die im Falle eines HQ<sub>extrem</sub> zu erwartenden Überflutungshöhen nicht sehr hoch sind.

## 7.7 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde Rust verfolgt das Ziel, im Plangebiet das Dauerwohnen zu stärken. Gleichzeitig besteht jedoch die Notwendigkeit, aufgrund des bereits teilweise dicht bebauten Plangebiets einen Ausgleich zwischen einer möglichen Nachverdichtung einerseits und den damit einhergehenden zusätzlichen Belastungen andererseits – insbesondere auch einer stärkeren Frequentierung der teilweise sehr engen und im Inneren des Baugebiets verkehrsberuhigten – Verkehrsflächen zu schaffen. Insbesondere kann gemäß der vorletzten Novelle der Landesbauordnung in einem bestehenden Gebäude, bei dem die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe mindestens 5 Jahre zurückliegt, die Zahl der Wohnungen erhöht werden, ohne dass für zusätzlich entstehende Wohnungen zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Dem Ziel einer Begrenzung der Nutzungsdichte im Baugebiet dient die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), die zunächst einmal als Verhältniszahl zwischen der Größe des Baugrundstücks und der Anzahl der auf dem

---

Baugrundstück zulässigen Wohnungen festgelegt wird. Darüber hinaus soll die Zahl der Wohnungen auch durch eine absolute Zahl je Wohngebäude begrenzt werden. Mit dieser absoluten Begrenzung je Wohngebäude wird eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau zwar noch ermöglicht, jedoch der Größe nach begrenzt, um eine der dörflichen Umgebung entsprechende Gebäudetypologie zu gewährleisten und um der Entstehung sozialer Probleme bzw. Brennpunkte bereits frühzeitig vorzubeugen. Hinsichtlich der Festsetzungen wird auch das schon dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept berücksichtigt, entlang der Draisstraße und an der Hausener Straße durchaus eine höhere Verdichtung in Form von Geschosswohnungsbau zuzulassen, in den übrigen Bereichen, die durch teilweise enge Straßen erschlossen werden, die Zahl der Wohnungen jedoch zu begrenzen.

#### 7.8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Entsprechend der Differenzierung bei den zulässigen Hausformen wurden auch Regelungen zu vom bauordnungsrecht abweichenden Abstandsflächen getroffen. So ist z.B. im Bereich der Geschosswohnungsbauten (Nutzungsschablone 12) eine geringere Abstandsfläche als  $h = 0,4 \times$  der Wandhöhe zulässig um eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen, in den übrigen Bereichen bleibt es bei den in Wohngebieten üblichen  $h = 0,4 \times$  der Wandhöhe. Die Bebauung wurde entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan „Mühlefeld“ baulich umgesetzt.

#### 7.9 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. Die Festsetzungen zu Einfriedungen ermöglichen Gestaltungsfreiheit in einem höhenmäßig begrenzten Rahmen, als extreme Formen einer Einfriedung wird lediglich Stacheldraht verhindert.

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (2,0 pro Wohneinheit; 1,0 bei ‚Betreutem Wohnen‘ / Wohnungen für Senioren) wird durch die Lage von Rust im ländlichen Raum sowie durch das weitgehende Fehlen öffentlicher Stellplätze 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.

## 8 Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wird federführend durch das ‚Planungsgruppe Landschaft und Umwelt‘, Freiburg der Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage A2 beigelegt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgte durch das Büro für Landschaftsökologie Laufer ist dem Bebauungsplan als Anlage A2 beigelegt. Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen bilden die Grundlage für nachfolgend dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

### Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Der Bedarf der Maßnahmen ergibt sich als Ausgleich für die Eingriffe in nachfolgender Tabelle dargestellte Schutzgüter:

| Schutzgut | Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen  |
|-----------|--|
| Mensch    | Die Auswirkungen sind unerheblich, es besteht kein Ausgleichsbedarf  |
| Pflanzen  | Die Auswirkungen durch die Nachverdichtungen bzw. Flächeninanspruchnahmen sind erheblich; es besteht Ausgleichsbedarf. Dieser wird durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (Pflanzgebote) sowie aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust ausgeglichen.  |
| Tiere     | Die Auswirkungen durch Überbauung sind erheblich. Es wird ein zweistufiges Ausgleichskonzept durchgeführt:<br>1. Bei Neubauten oder Umbaumaßnahmen, für die eine Kennzeichnung oder Baugenehmigung erforderlich ist, muss je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Nistkasten am Gebäude oder im Garten angebracht werden.<br>2. Hinsichtlich weiterer möglicherweise vorhandener Arten enthält Teil C, Ziff. 3 des Bebauungsplans eine ausführliche Darstellung der vorhandenen Arten um den Bauherrn entsprechend zu sensibilisieren. Die Gemeinde Rust bietet zum Thema Artenschutz bei Baumaßnahmen eine kostenlose Erstberatungsmöglichkeit in Verbindung mit dem Naturzentrum Rheinauen an. Bauherren oder deren Planer werden im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sie sich rechtzeitig vor Projektbeginn bezogen auf Ihr Vorhaben mit der Thematik Artenschutz auseinandersetzen müssen, um nicht die – unabhängig von der Bauleitplanung jederzeit bestehende – Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen. |

| Schutzgut             | Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen  |
|-----------------------|--|
| Boden                 | Die Auswirkungen durch Überbauung sind erheblich; es besteht Ausgleichsbedarf. Dieser wird schutzübergreifend durch Maßnahmen aus dem Baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Rust kompensiert. |
| Wasser                | Die Auswirkungen sind unerheblich, es besteht kein Ausgleichsbedarf  |
| Klima / Luft          | Die Auswirkungen sind unerheblich, es besteht kein Ausgleichsbedarf  |
| Landschaft            | Die Auswirkungen sind unerheblich, es besteht kein Ausgleichsbedarf  |
| Kultur- und Sachgüter | Hinweis auf Erfordernis der Hinzuziehung der Denkmalbehörde bei Zufallsfunden  |

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Eingriffe mit den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen naturschutzfachlich vollumfänglich ausgeglichen werden. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen (17.290 Ökopunkte) und für das Schutzgut Boden (29.640 Ökopunkte) wird durch insgesamt 46.930 Ökopunkte aus dem Baurechtlichen Ökokonto (Ökokonto-Maßnahmen Nr. 1) der Gemeinde Rust kompensiert.

## 9 Städtebauliche Daten

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Baugrundstücksflächen  | 47.870 qm        |
| Verkehrsflächen        | 15.917 qm        |
| Fläche Geltungsbereich | <u>63.787 qm</u> |

Rust, den 05.08.2022



(Dr. Klare, Bürgermeister)

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)