Gemeinde Rust

Bebauungsplan „Ritter-, Klara-, und Hindenburgstraße“

B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinsame **Begründung** der planungsrechtlichen Festsetzungen und **Örtlichen Bauvorschriften**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

0 Hinweis ... 3

1 Anlass und Zielsetzung ... 3
1.1 Anlass ... 3
1.2 Zielsetzung ... 4

2 Verfahrensart und Verfahrensschritte ... 5
2.1 Verfahrensart ... 5
2.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ... 6
2.3 Störfallbetriebe ... 6
2.4 Verfahrensübersicht ... 6

3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich ... 7

4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage ... 8

5 Übergeordnete Planung ... 8

6 Technische Erschließung und Infrastruktur ... 9

7 Städtebauliche Konzeption ... 9
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
7.2 Wahl der Gebietsart – besonderes Wohngebiet (WB) ... 10
7.2.1 Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen ... 14
7.2.2 Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück ... 15
7.2.3 Bestandssichernde Festsetzungen ... 16

7.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ, GFZ und Bauweise 17

7.4 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 17

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Hochwasserschutz 18

7.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen 19

7.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen 19

7.8 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO 20

8 Umweltbelange 21

9 Städtebauliche Daten 22

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 wurde im Jahr 2013 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Mit Beschluss vom 18.11.2013 wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte" erlassen. Der B-Plan "Ritter-, Klara- und Hindenburgstraße" liegt in einem großen Teilbereich (nördlich der Hindenburgstraße, beidseits der Klarastraße sowie westlich der Fischerstraße) im Sanierungsgebiet "Ortsmitte". Zugrunde gelegt wurden damals die in der ‚Vorbereitenden Untersuchung' erarbeiteten Sanierungsziele. Bereits damals war ein wesentliches Ziel der Sanierung, die Wohnnutzung (im Sinne eines ‚Dauerwohnens') im Ortskern zu erhalten und zu stärken. Funktionen der Ortsmitte als zentraler Standort der kommunalen Infrastruktur, des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors für Bewohner und Touristen sowie als attraktiver Wohnstandort gerade auch für junge Familien sollten im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung gesichert und ausgebaut werden. Zudem wurden nach dem Satzungsbeschluss Gestaltungsgrundsätze zur Ortsbildpflege im Sanierungsgebiet aufgestellt.

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 hat 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 „Ritter-, Klara-, Hindenburgstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) aufgestellt.

Mit der Aufstellung des B-Planes "Ritter-, Klara- und Hindenburgstraße" ergibt sich eine max. Grundfläche von

NZ 1a, 1d, 1f, 2b, 2c, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f	25.862 m² x 0,5 = 12.931 m²
NZ 1b, 1e, 2a	2.135 m² x 0,6 = 1.281 m²
NZ 1c	689 m² x 1,0 = 689 m²
insgesamt	14.901 m²

Mit der Aufstellung des B-Planes "Fischer-, Hindenburg- und Mühlenstraße", der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, ergibt sich eine max. Grundfläche von 7.608,7 m².

Da ein Großteil der Flächen bereits nach § 34 BauGB bebaut sind, bestehen Zweifel, ob der Schwellenwert überhaupt überschritten wird. Da die Rechtssprechung hierzu noch keine Aussagen trifft, wird die Annahme getroffen, dass der Schwellenwert überschritten wird und die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorsorglich durchgeführt.

Die Grundfläche beider B-Pläne von insgesamt 22.509,7 m² überschreitet in der Summe den Schwellenwert von 20.000 m², unterschreitet aber den oberen Schwellenwert von 70.000 m². Insofern ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB erforderlich. In der Vorprüfung des Einzelfalls, die dem B-Plan beigefügt wird, wurde überschlägig geprüft, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die allgemeine Vorprüfung hat Folgendes ergeben:

Unter Berücksichtigung der Kriterien nach der Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umweltbelange beurteilt. Aufgrund der aktuellen Nutzung können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Erfahrungswerte aus vorangegangenen B-Planverfahren im bereits bebauten Innerortsbereich und der Komplexität dieser B-Planinhalte wird die Gemeinde das B-Planverfahren zweistufig, d. h. mit einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB sowie Öffentlichkeit sowie darauf folgender Veröffentlichung durchführen.

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

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

---

Ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitpunkt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt Nr. ……. der Gemeinde Rust. …….....

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

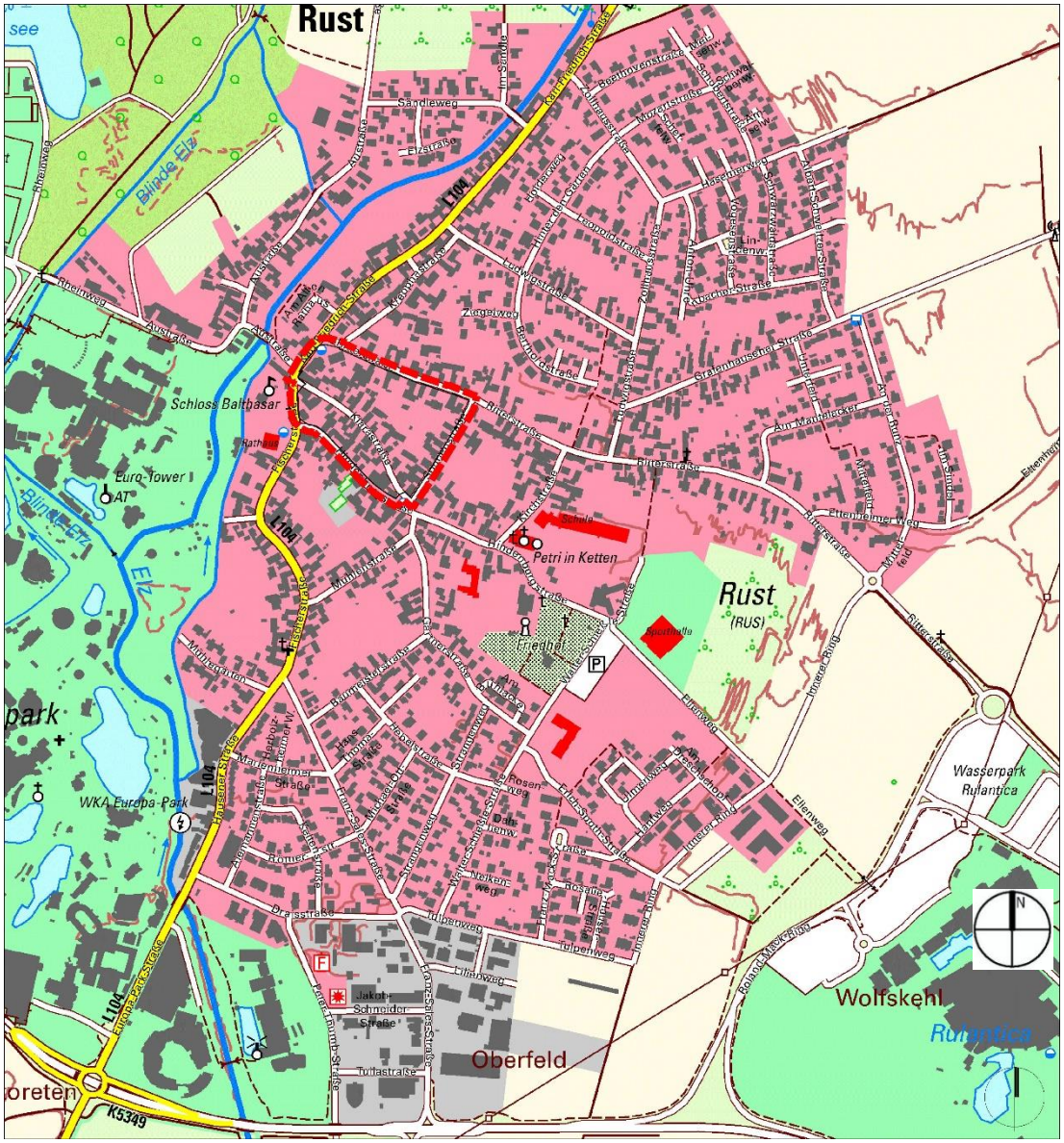
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ……. gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom ……. und Beschluss zur Veröffentlichung.

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. ……. der Gemeinde Rust.		
Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom …… gemäß § 3 (2) BauGB	bis	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …….. gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	bis	
Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB		
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr…… der Gemeinde Rust.		
Rechtskraft		

3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Rust. Es umfasst ausschließlich bereits baulich intensiv genutzte Flächen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3,31 ha. Das Plangebiet wird von der Ritterstraße, Sonnenstraße, Hindenburgstraße und Fischerstraße begrenzt und umschließt die Bereiche nördlich und südlich der Klarastraße. Über die Fischerstraße und Ritterstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hindenburgstraße, Klarastraße und Sonnenstraße.



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

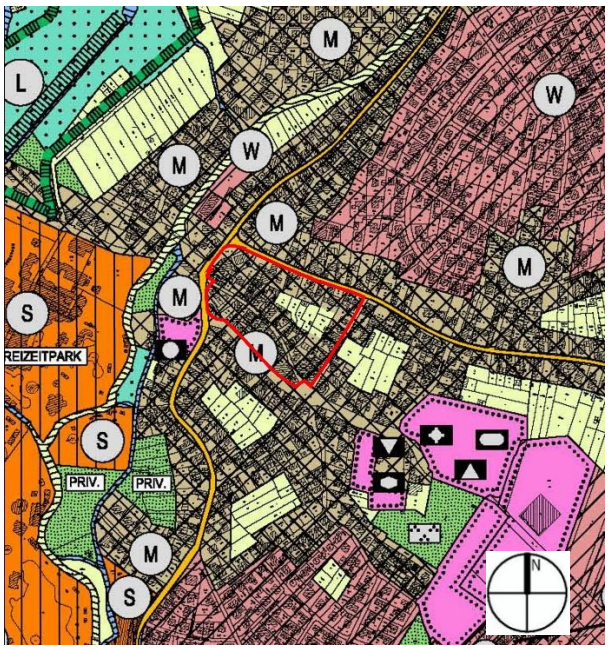
4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Beim Plangebiet handelt es sich um unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

5 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Bereich des Plangebiets als Mischbaufläche (M), die innenliegenden Garten- und Freiflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Das vorgesehene Besondere Wohngebiet (WB) ist zwar den Wohnbauflächen zuzuordnen, da es aber grundsätzlich einen vergleichsweise hohen Anteil gewerblicher Nutzungen zulässt, entwickelt sich der B-Plan noch aus dem FNP. 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-Feuerwehrflächen auszuführen. Im Falle von Nutzungsänderungen bzw. Neubauten ist das Thema Brandschutz sowie Rettungswege im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den konkreten Einzelfall bezogen abzuprüfen.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

7.2 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 zu-lässigen 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:

- Beherbergungsbetrieb mit …. Betten, Grundfläche ca. 104 qm (Ritterstraße 12)
- Beherbergungsbetrieb mit …. Betten, Grundfläche ca. 204 qm (Ritterstraße 12a)
- Zimmervermietung mit 6 Betten, Grundfläche ca. 180 qm (Ritterstraße 8)
- Gästehaus mit …… Betten, Grundfläche ca. 129 qm (Ritterstraße 14)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 303 qm (Karl-Friedrich-Straße 6)
- Ferienwohnung mit 6 Betten, Grundfläche ca. 303 qm ((Karl-Friedrich-Straße 6)
- Ferienwohnung mit …. Betten, Grundfläche ca. 302 qm ((Karl-Friedrich-Straße 6a)
- Zimmervermietung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 71 qm (Sonnenstraße 2)
- Zimmervermietung mit 11 Betten, Grundfläche ca. 170 qm (Sonnenstraße 16)
- Pension mit ….. Betten, Grundfläche ca. 173 qm (Hindenburgstraße 1 + 3)
- Ferienwohnungen mit 14 Betten, Grundfläche ca. 802 qm (Hindenburgstraße 7)
- Zimmervermietung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 78 qm (Klarastraße 2)
- Ferienwohnung mit …. Betten, Grundfläche ca. 45 qm (Klarastraße 7)
- Ferienwohnung mit 12 Betten, Grundfläche ca. 133 qm (Klarastraße 13)
- Hotel mit …. Betten, Grundfläche ca. 587 qm (Klarastraße 14)
- Ferienwohnungen mit …. Betten, Grundfläche ca. 172 qm (Klarastraße 19)
- Zimmervermietung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 108 qm (Klarastraße 27 a)
- Ferienwohnung mit 6-8 Betten, Grundfläche ca. 126 qm (Klarastraße 35)
- Ferienwohnung mit 4 Betten, Grundfläche ca. 149 qm (Fischerstraße 46)

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.

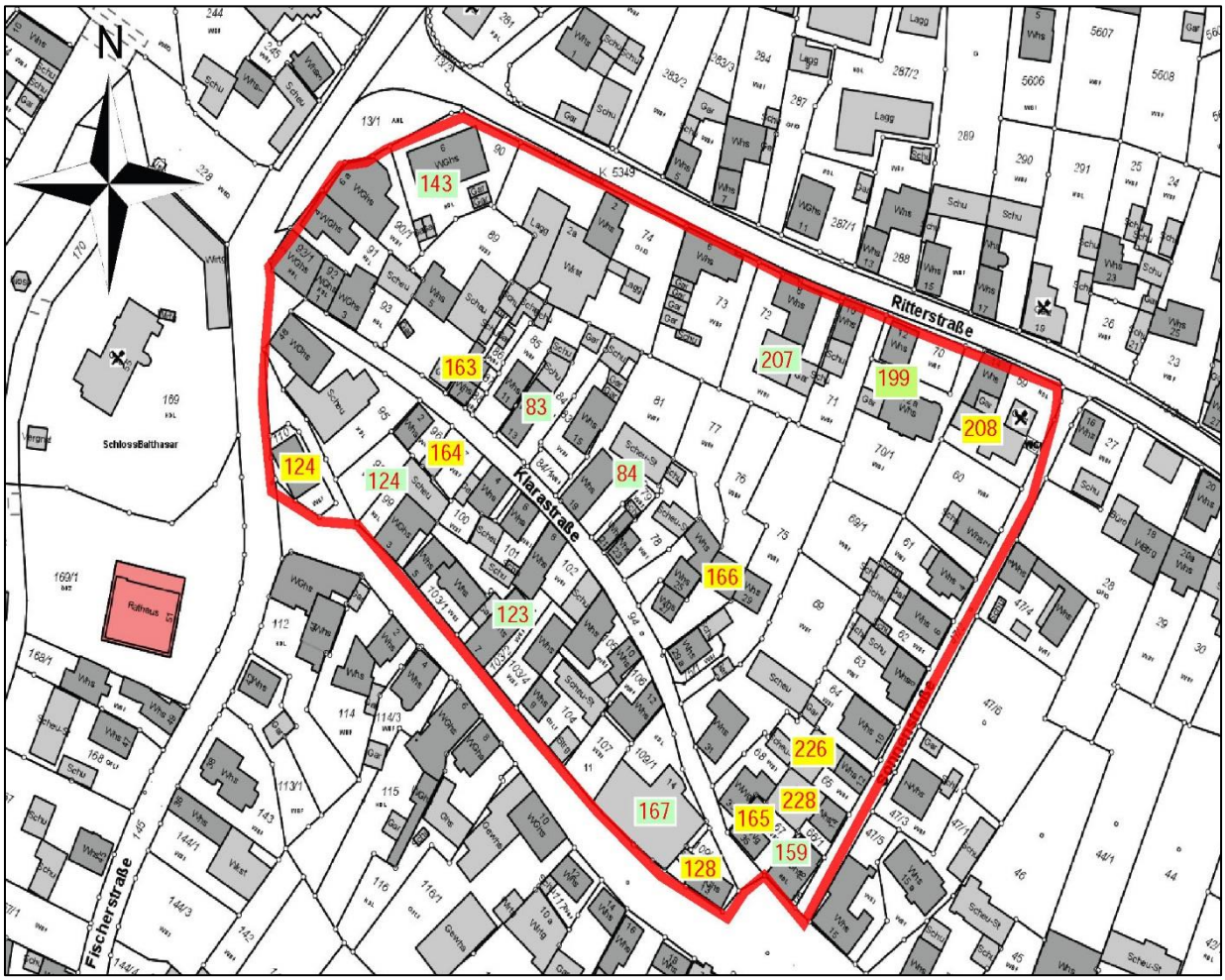


Abb.: Erhebung der Gemeinde Rust zur Lage von Beherbergungsbetrieben im Gemeindegebiet; Lageplan Maßstabslos; Quelle: Gemeinde Rust

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.

Sowohl in der Hindenburgstraße als auch in der Klarastraße, Sonnen- und Ritterstraße ist eine Nutzung durch Hotelbetriebe sowie zahlreiche Ferienwohnungen festzustellen, was bereits den Ausnahmecharakter überschreitet. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird durch mehrere bereits in ihrer Grundanlage als gewerbliche Objekte errichtete Gebäude mit Beherbergung und Einzelhandel (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, …) stark geprägt.

Zwar sind einzelne der vorhandenen beherbergungsgewerblichen Nutzungen formell illegal. Die Betriebe sind aber – teilweise langjährig – von der Baurechtsbehörde zumindest passiv oder vorrübergehend 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 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. 7.2.2)

Eine vom übrigen Plangebiet etwas abweichende Charakteristik besitzt das WB3. Dieses weist eine stark gewerblich geprägte Nutzung auf, hier befinden sich neben Hotels/Beherbergungsbetrieben auch Ladenlokale wie Bäckerei mit Café, Metzgerei, Schreibwaren mit Poststelle, Apotheke, … . Über den Einzelhandelsflächen wurden Wohnungen errichtet, die im Lauf der Zeit teilweise zu Beherbergungsbetrieben umgewandelt wurden. Die vorhandene, betont gewerbliche Prägung des Teilbereichs WB3 wird als sinnvoll erachtet und soll im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Erschließung über die Fischer- bzw. Karl-Friedrich-Straße und aufgrund einer ausreichenden Versorgung mit Stellplätzen hat die gewerbliche Prägung des Teilbereichs WB3 keine nachteiligen Auswirkungen für das übrige Plangebiet. Daher wird im Teilbereich WB3 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.

7.2.1 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.

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe werden auf der Grundlage § 1 (5), (9) BauNVO im Teilgebiet WB1 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 angesichts des erheblichen Ansiedlungsdrucks derartiger Nutzungen erforderlich, um sicherzustellen, dass das Gebiet insgesamt entsprechend seiner von der Gemeinde gewollten Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient.

Der Ausschluss von Warenverkaufsautomaten als Form sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO erfolgt, um den von diesen Anlagen bzw. deren Nutzern ausgehenden Störungen in Form von Lärmemissionen entgegenzuwirken. Insbesondere in den Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr können diese die Qualität des Wohnquartiers erheblich beeinträchtigen.

Auf der Grundlage von § 1 (5) und (7) BauNVO werden die in den Teilgebieten "WB2" und "WB3" allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften dahingehend eingeschränkt, dass diese im 1. Obergeschoss von Gebäuden nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit liegt es im Ermessen der Gemeinde, hier aus städtebaulicher Sicht die Ausprägung der Schank- und Speisewirtschaften zu steuern.

7.2.2 Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück

Zusätzlich ist für die Teilgebiete WB1 und WB2 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 Geschoss-fläche 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 Wohnstand-ort 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.

7.2.3 **Bestandssichernde Festsetzungen**

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 1.1.3 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.

7.3 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 teilweise unterhalb der Orientierungswerte, die § 17 (1) BauNVO für besondere Wohngebiete vorsieht, hinsichtlich der GRZ aber oberhalb dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Bei der Festsetzung der GRZ und GFZ wurde differenziert zwischen dem eher dörflich geprägten und verdichteten Bereich westlich der Fischerstraße bzw. nördlich der Hindenburgstraße und dem Bereich mit vergleichsweise großzügigen Grundstückszuschnitten, z. B. südlich der Ritterstraße und östlich der Sonnenstraße, und dem Ziel einer vorrangigen Stärkung der Wohnnutzung. Eine höhere GFZ ist zudem durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. durch die aus dem Bestand abzuleitende maximale Höhenentwicklung angemessen.

Hinsichtlich der Bauweise trägt die differenzierte Festsetzung von Gebäudeformen innerhalb der offenen Bauweise und der abweichenden Bauweise aw1 der historischen Entwicklung des Plangebiets Rechnung.

Ausgehend von dem historisch entwickelten Bestand, der geprägt ist durch eine Bebauung, die oftmals an eine seitliche oder rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut ist, wird für einen Großteil des Planungsgebietes (nördlich der Hindenburgstraße, beidseits der Klarastraße, westlich der Sonnenstraße) die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Neuere Bereiche (Karl-Friedrich-Straße) weisen eher eine offene Bauweise aus.

Insofern wurde bei der Festsetzung der Bauweise zwischen den einzelnen Nutzungszonen differenziert. Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude straßenseitig seitlich und rückwärtig an die jeweilige Grundstücksgrenze heran gebaut werden, soweit öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den Nachbargrundstücken ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Die öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird, kann entweder durch eine Anbaubaulast oder durch eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung mit einem dauerhaften Hauptgebäude erreicht werden.

7.4 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 Bebau-

ung. Lediglich im Bereich des Beherbergungsbetriebs in Nutzungszone 1e sowie den überwiegend gewerblich geprägten Grundstücken in den Nutzungszonen 1a - d und 2 sind drei Vollgeschosse zulässig, in der Nutzungszone 1a sogar 4 Vollgeschosse gemäß dem Bestand. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines absoluten Höhenmaßes begrenzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wurden unterschiedliche Höhen in müNN festgesetzt.

7.5 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 Baugrenzen über die bestehende Bebauung hinaus sowohl straßenseitig wie auch rückseitig 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 (überbaubare Grundstücksfläche und Grünfläche). Diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO dürfen bei Gebäuden (z.B. Gartenhütten) einen Bruttorauminhalt von 25 m³, im übrigen (z.B. bei selbstständigen Terrassen, Schwimmbecken o.ä.) eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind in der Planzeichnung zwischen Straße und Baugrenzen sowie in den seitlichen Grenzabständen Flächen für offene Stellplätze sowie für 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_{extrem} zu erwartenden Überflutungshöhen nicht sehr hoch sind.

7.6 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 Kenntnisgabe 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 (max. 9 WE pro Gebäude) 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.

7.7 Private Grünflächen

Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie der planungsrechtlichen Sicherung von privaten Grünflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die vorhandenen Grünflächen und Gärten 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 festgesetzten privaten Grünflächen können als Hausgärten genutzt werden.

Auf den privaten Grünflächen sind generell nur untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, da der Charakter der Grünfläche gewahrt bleiben muss.

Insofern können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Grünfläche insgesamt, bezogen auf das Baugrundstück, nur eine Nebenanlage zugelassen werden. Diese darf bei Gebäuden einen Bruttorauminhalt von 25 m² (z. B. Gartenhütte), im Übrigen eine überdachte Fläche von 20 m² (z. B. bei selbständigen Terrassen, Schwimmbecken o.ä.) nicht überschreiten.

7.8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen

In dem besonderen Wohngebiet wird abweichend vom Bauordnungsrecht die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,4 der Wandhöhe festgesetzt.

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.

Des Weiteren gelten aufgrund der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" die hierzu beschlossenen "Gestaltungsgrundsätze zur Ortsbildpflege im Sanierungsgebiet "Ortsmitte".

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (1,5 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 wurde federführend durch das Büro ‚Planungsgruppe Landschaft und Umwelt', Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Bei der vorliegenden Planung sind die Voraussetzungen nach §13a BauGB erfüllt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Dies entbindet jedoch nicht davon, die abwägungserheblichen Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt im Umweltbeitrag, in dem die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen entfallen.

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens gelten die Bestimmungen des BNatSchG zum Artenschutz unmittelbar. Dabei ist im vorliegenden Fall bzw bei Bauvorhaben vorab zu prüfen, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Siehe hierzu auch Kapitel 2.3

<u>Artenschutz</u>

Da derzeit keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind, ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht zielführend.

Bei der Nachverdichtung bzw. zukünftigen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, dies gilt auch für Abrissvorhaben. Hierzu ist rechtzeitig im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Abschätzung besonders für artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchzuführen. Je nach Ergebnis dieser artenschutzrechtlich relevanten Abschätzung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gegebenenfalls mit Kartierungen und Überprüfungen von Vorkommen erforderlich.

Der Umweltbeitrag kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Naturschutzfachlich sind gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen bzw. eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können potenzielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert.
Artenschutzfachlich betrachtet ist vermutlich kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten, aber auch nicht auszuschließen. Bei künftigen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigung oder auch bei Abrissvorhaben die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.
Hierzu ist rechtzeitig im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Abschätzung besonders für artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchzuführen. Je nach Ergebnis dieser artenschutzrechtlich relevanten Abschätzung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gegebenenfalls mit Kartierungen und Überprüfungen von Vorkommen erforderlich.

9 Städtebauliche Daten

Baugrundstücksflächen	28.685 qm
Verkehrsflächen	2.167 qm
Private Grünflächen	2.211 qm
Fläche Geltungsbereich	**33.063 qm**

Freiburg, den 19.11.2025 LIF-bi
18.03.2026
06.05.2026
10.06.2026
07.09.2026 LIF-hoe
30.09.2026

Rust, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

....

Planer Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

156Beg06.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 22.12.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust, ...

Dr. Klare, Bürgermeister