Fertigung:.....
Anlage:.....
Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Latscht-Reute II" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

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

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Allgemeines / Erforderlichkeit der B-Planänderung

Der Bebauungsplan "Latscht-Reute II" wurde 2008 rechtskräftig und seitdem bereits mehrfach geändert. Zuletzt wurde dieser 2025 aufgrund einer Vielzahl an Änderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Masterplanes Verkehr vorab zeichnerisch und textlich neu gefasst.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der inzwischen noch weiter konkretisierten Planungsüberlegungen geschaffen werden.

Zwischenzeitlich wurde die Planung größtenteils umgesetzt. In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass durch diese Feinplanung in einigen Bereichen eine Anpassung der Baugrenzen sowie der Nutzungen erforderlich wird. Im Wesentlichen wurde eine Erweiterung des Baufensters im Bereich der NZ 4 zum planerischen Nachvollzug des Pferdestalls erforderlich. Des Weiteren soll östlich angrenzend an NZ 1g durch einen Anbau an den Bestand ein Gebäude für eine kleine Bäckerei errichtet werden. Im Bereich der Wohnmobilstellplatzes, NZ 4, soll zusätzlich durch eine textliche Festsetzung das Abstellen der Mobil Homes des Summercamps in den Wintermonaten ermöglich werden.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Die bisher festgesetzte max. Grundfläche ist ausreichend bemessen

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem im Bereich der teilweise bereits realisierten Anlagen durch die Anpassung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen die Nutzung über die in der 5. Änderung getroffenen Festsetzungen hinaus in Teilbereichen noch einmal weiter intensiviert wird.

Damit erhöht sich nochmals die Bebauungsdichte innerhalb einer gewachsenen städtebaulichen Struktur. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird damit einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Somit kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan gemäß dem vorliegenden Umweltbeitrag nicht beeinträchtigt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird mit der 6. Änderung dieses B-Plans nicht beeinträchtigt, da die Nutzung im Bestand in städtebaulich verträglichem Umfang noch weiter intensiviert wird und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

3 Übergeordnete Planung

Die Änderung gilt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Ettenheim als entwickelt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst mit einer Größe von ca. 6,23 ha nahezu den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen 4. Änd. des B-Plans mit Ausnahme des Flst.-Nr. 1710, NZ 6.

5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Rust hat i. R. d. Umsetzung des Masterplanes vorab 2024 den Bebauungsplan als 4. Änderung neu gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die Planung größtenteils umgesetzt. im Zuge der Ausführungsplanung weiter konkretisiert. In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass durch diese Feinplanung in einigen Bereichen eine Anpassung der Baugrenzen sowie deren Nutzungen erforderlich wird. Darüber hinaus wird noch die Erweiterung von 2 Baufenstern (NZ 1g und 4) sowie die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die schon realisierte Kapelle (NZ 1e) erforderlich.

<u>Inhalt der B-Planänderung / Zeichnerischer Teil</u>

Östlich der Versorgungsgebäude innerhalb der Fläche für Wohnmobilstellplätze (NZ 4) wurde zwischenzeitlich ein Pferdestall realisiert, der mit der Änderung planungsrechtlich nachvollzogen wird. Gebäudehöhe und Dachneigung entsprechen dabei den Festsetzungen der NZ 4, so dass nur das Baufenster erweitert werden muss. Die maximal festgesetzte Grundfläche bleibt dabei unverändert.

In der NZ 1g ist östlich angrenzend an den Bestand einen Anbau für eine kleine Bäckerei vorgesehen. Hierfür ist die Erweiterung des Baufensters in der NZ 1g vorgesehen. Gebäudehöhe und Dachneigung entsprechen den Festsetzungen der NZ 1g, so dass nur das Baufenster von der Änderung betroffen ist. Die festgesetzte maximale Grundfläche bleibt dabei unverändert.

Innerhalb der Nutzungszone 1e war mit der 4. Änd. die Errichtung einer Kapelle angedacht. Die Kapelle wurde zwischenzeitlich westlich des ursprünglichen Standortes errichtet, so dass das Baufenster her noch entsprechend dem Bestand ausgewiesen wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit des Pferdestalls und der Bäckerei sind die Festsetzungen Ziffer 1.1.3 und 1.3.1 entsprechend zu ergänzen. Um die Mobile Homes des Summercamps des Europa-Parks im Winter auf dem Wohnmobilstellplatz (NZ 4) abstellen zu können, bedarf es der entsprechenden Ergänzung der Festsetzung Ziffer 1.3.1.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

6 Umweltbeitrag (Büro PLU)

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbeitrag durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt erstellt.

Der Umweltbeitrag kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Änderungen oder Ergänzungen, die sich i. R. d. 6. Änd. des B-Planes ergeben, wirken sich auf das Ergebnis des Umweltbeitrags nicht aus. Zusätzliche naturschutz- und artenschutzfachliche Maßnahmen sind keine erforderlich.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltbeitrags, der der B-Planänderung beigefügt ist, wird verwiesen.

7 Ver- und Entsorgung (Büro Keller)

Das im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes abgestimmte Entwässerungskonzept bleibt von dieser Änderung unberührt.

8 Hochwasserschutz

Der gesamte Änderungsbereich mit Ausnahme kleiner Teilbereiche liegt in einem geschützten Bereich bei HQ_{100} Überflutungsbereich (Risikogebiet), d.h. bei Versagen der Hochwasserschutz-Einrichtungen werden die Flächen überflutet.

Freiburg, den 10.06.2026 LIF-hoe
29.10.2026

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

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 23.07.2026
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust, ...

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

117Beg02_6.Änd Latscht-Reute II.docx