Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

Bebauungsplan

Ritter-Klara-Hindenburgstraße



Planungsgruppe Landschaft und Umwelt • Waldstraße 3 • 79108 Freiburg – Hochdorf

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Landschaft und Umwelt
Waldstraße 3
79108 Freiburg-Hochdorf
Tel. 07665 3575
Email: plubabik@t-online.de

Freiburg, Mai 2026

Vorhaben

Aus Begründung zum Bebauungsplan „Ritter-Klara-Hindenburgstraße“ Planungsbüro Fischer: 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 Bau N-VO).
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.
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) 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.
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.
Das Plangebiet wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) ausgewiesen. 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.
Weitere Erläuterungen sind dem Bebaungsplan bzw. der Begründung (Planungsbüro Fischer) zu entnehmen.

Abbildung 1: Plangebiet (Quelle Planungsbüro Fischer)

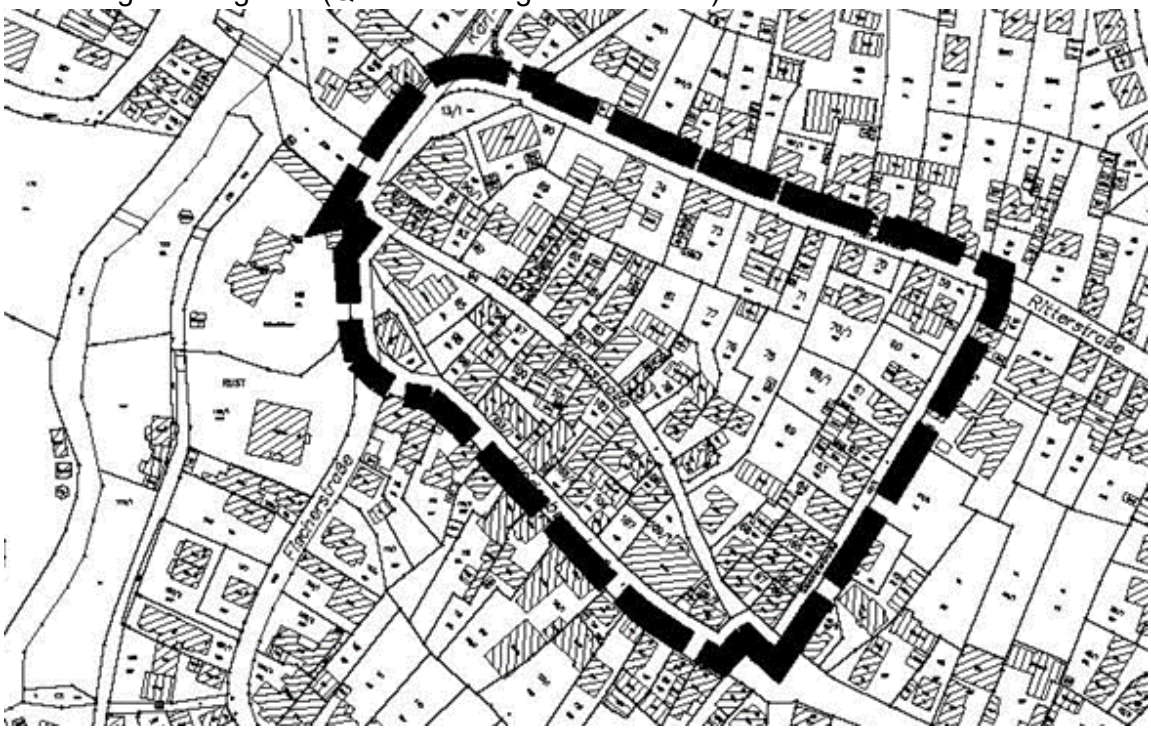
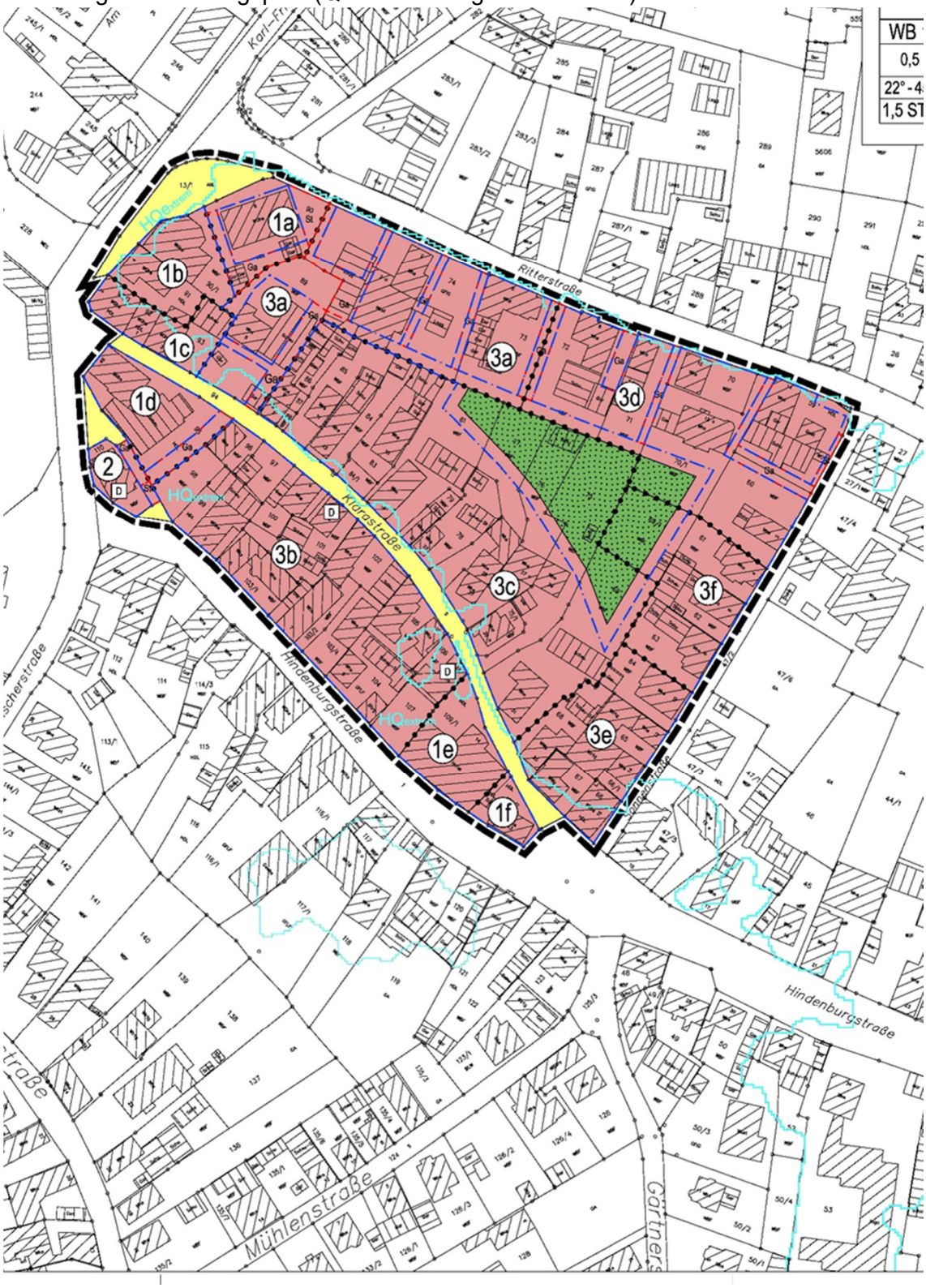


Abbildung 2: Bebauungsplan (Quelle Planungsbüro Fischer)



Zweck der Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß Anlage 2 zum BauGB bezieht sich auf die Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB.
Es wird überschlägig geprüft, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB

1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
	Das Plangebiet (Abb. 1) besitzt eine Größe von rund 2,33 ha; dieses ist bis auf eine Grünfläche am Rand nahezu vollständig bebaut. Die noch überbaubare Flächen sind gering. Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Mischbaufläche (M) dargestellt; die innerliegenden Freiflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Nachverdichtung hat keine umweltrelevanten Folgen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche als Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) im Bebauungsplan, wird diese vor einer neuen Bebauung gesichert. Städtebauliche Daten: Baugrundstücksflächen 28.685 m² Verkehrsflächen 2.167 m² Private Grünfläche 2.211 m² Fläche Geltungsbereich 33.063 m²
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst
	Die Auswirkungen der Planung sind im Vergleich zum Bestand unwesentlich größer bzw. vernachlässigbar gering. Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt, die kumulierende Wirkungen haben.
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
	Das Plangebiet unterliegt bereits einer intensiven anthropogenen Nutzung. Die Schutzgüter (Boden, Fläche, Pflanzen/Tiere, Klima, Luft, Wasser, Biotoptypen und Kulturgüter) sind durch die vorhandene Nutzung bereits überformt und erheblich vorbelastet. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang bzw. im Rahmen eines Umweltbeitrages zu bewältigen. Eine Zunahme der gesundheitlichen Belange ist nicht zu erwarten.
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme
	Die Auswirkungen durch Einzelhausbebauung im Zuge der Nachverdichtung sind gering. Eine Zunahme der gesundheitlichen Belange ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist in großen Teilbereichen bereits bebaut. Überbaubare Freiflächen sind im Plangebiet kaum noch vorhanden. Der Bebauungs-/Versiegelungsgrad durch neue zusätzliche noch nicht absehbare Bebauungen im Rahmen der Nachverdichtung wird sich im Plangebiet nur geringfügig erhöhen. Bei Bauvorhaben oder Gebäudeabriss ist vorab zu prüfen, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
	Im Wirkungsbereich liegen keine Flächen, die durch nationales oder europäisches Recht geschützt sind. Das Plangebiet ist bereits bebaut und vorbelastet. 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.
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**
2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

	Bei Baumaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung handelt es sich um einmalig auszuführende Maßnahmen. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Eine grundlegende Umgestaltung des Plangebietes ist auszuschließen.
2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
	Nicht erkennbar.
2.3	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
	In Verbindung mit der geplanten Nachverdichtung sind keine Risiken für die Umwelt und die Gesundheit erkennbar. Durch das Vorhaben ist mit erheblich störenden Immissionen oder sonstigen Unfällen und Gefahren auf die benachbarten Nutzungen nicht zu rechnen. Betriebe oder Einrichtungen, die Konflikte verursachen sind keine vorhanden bzw. geplant.
2.4	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen
	Mit Auswirkungen über die Grenzen des Plangebietes und kommunale Grenzen hinaus ist nicht zu rechnen. Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens gelten die Bestimmungen des BNatSchG zum Artenschutz unmittelbar. Dabei ist im vorliegenden Fall bzw. bei Bauvorhaben oder Abrissvorhaben im Einzelfall vorab zu prüfen, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
	Beim Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Bereiche, ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Durch Einzelhausbebauung im Zuge der Nachverdichtung kommt es zu keiner grundlegenden Umgestaltung des Plangebietes. Eine Verschlechterung oder Überschreitung von Umwelt-qualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.
2.6	Folgende Gebiete
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG,
	Nicht betroffen; siehe Abbildung 4
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatschG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	Nicht betroffen; siehe Abbildung 4
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatschG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	Nicht betroffen; siehe Abbildung 4
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatschG
	Nicht betroffen; siehe Abbildung 4
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatschG
	Nicht betroffen; siehe Abbildung 4
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
	Das Plangebiet liegt im geschützten Bereich bei HQ100; jedoch betroffen nur bei einem HQExtrem; siehe Abbildung 6
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

	Nicht betroffen; siehe Abbildung 4
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des „§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetztes,
	Nicht betroffen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
	Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzes bekannt; siehe Hinweise im Bebauungsplan. Sollten im Rahmen der baulichen Tätigkeiten unerwartete Funde (z.B. Bodenfunde) auftreten oder vorhanden Bebauung abgerissen werden, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Fazit: 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. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine unüberwindbaren Hindernisse erkennbar, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Freiburg, Mai 2026

gez. G.Babik
Planungsgruppe Landschaft und Umwelt
Waldstraße 3 79108 Freiburg – Hochdorf

Anhang

Abbildung 3: Luftbild (Quelle LUBW BaWü)



Abbildung 4: Schutzgebiete (Quelle LUBW BaWü)

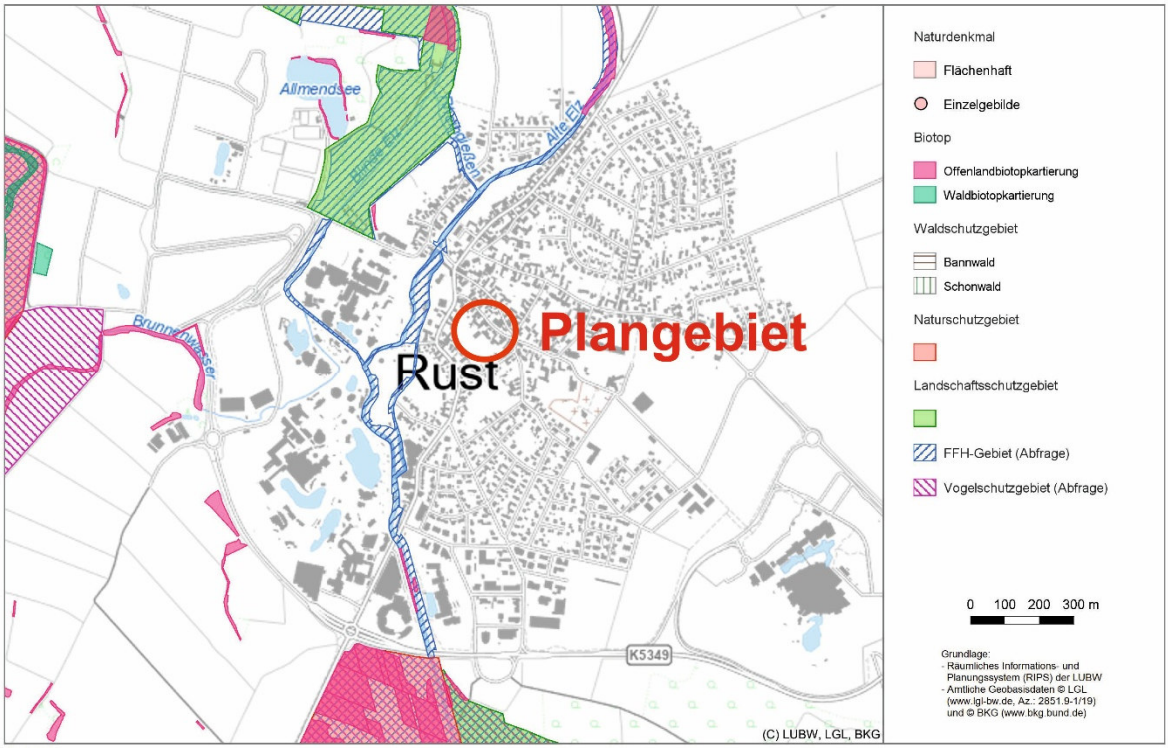


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW BaWü)

