



Gemeinde Rust

Bebauungsplan „Fischerstraße West“

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	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
2.1.1	Zweck des Bebauungsplans.....	3
2.1.2	Zulässige Grundfläche.....	3
2.1.3	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
2.1.4	Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	4
2.1.5	Störfallbetriebe.....	4
2.2	Verfahrensübersicht.....	4
3	Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage	5
4	Übergeordnete Planung	5
5	Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur	6
6	Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz	6
6.1	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	6
6.2	Umweltbelange.....	6
6.3	Artenschutz.....	7
7	Städtebauliche Konzeption	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
7.1.1	Wahl der Gebietsart	8
7.1.2	Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....	11
7.1.3	Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück.....	11
7.1.4	Bestandssichernde Festsetzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung – GRZ, GFZ und Bauweise	14
7.3	Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	15
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Hochwasserschutz, Gewässerrandstreifen	15
7.5	Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO	17

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 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Fischerstraße West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

2.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der maßvollen Nachverdichtung und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit dem Erhalt von Wohnflächen wird die Notwendigkeit einer Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich reduziert. Durch die Wahl des Gebietstyps und die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine etwas größere Bebauungsdichte ermöglicht.

2.1.2 Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO hat eine Größe von ca. 14.042 qm. Berechnungsgrundlage:

Teilbereich 1	5.739 qm	x	GRZ 0,5	=	2.870 qm
Teilbereich 2	5.285 qm	x	GRZ 0,5	=	2.641 qm
Teilbereich 3	12.584 qm	x	GRZ 0,5	=	6.292 qm
Teilbereich 4	4.479 qm	x	GRZ 0,5	=	2.239 qm
Summe					14.042 qm

Eine Kumulation nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da es keinen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung gibt, der im räumlichen Zusammenhang steht, d.h. an das vorliegende Plangebiet angrenzt (vgl. VGH Kassel, Urt. v. 06.04.2017, 4 C 969/16.N, Rn. 56). Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Mühlfeld Neu“ ist im Rahmen von § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB nicht relevant, da dieser Bebauungsplan im regulären Verfahren aufgestellt wird und die Vorschrift eine Kumulation nur bei parallelen Bebauungsplänen der Innenentwicklung verlangt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 29.10.2013, 3 S 198/12, Rn. 30).

2.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens wird nicht durch § 13a (1) S. 5 BauGB ausgeschlossen. Zwar reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis an den Junkerbächle, des Uferbereich Teil des FFH-Gebiets Nr. 7712341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ ist. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung des Fachbüros ‚Planungsgruppe Landschaft und Umwelt‘, Freiburg, verursacht die Planung jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets, da es sich hier um Bestandsicherung und keinen Neubau handelt. Weitere Informationen sind der Anlage A2 zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

2.1.5 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.

2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. 09.04.2018

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB, es wird jedoch zusätzlich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

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

Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.04.2019 und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit. 08.04.2019

Ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitpunkt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt Nr. 15/2019 der Gemeinde Rust. 12.04.2018

Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 08.04.2019. 29.04.2019 bis 31.05.2019

Zusätzlich wurde am 17.04.2019 im Alten Rathaus eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2019 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	29.04.2019 bis 31.05.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 09.12.2019 und Beschluss der Durchführung der Offenlage.	09.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 24.01.2020 bis zum 30.01.2020 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 04/2020 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	23.01.2020
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 09.12.2019 gemäß § 3 (2) BauGB	10.02.2020 bis 13.03.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	10.02.2020 bis 13.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 29.05.2020 bis zum 04.06.2020 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 22/2020 der Gemeinde Rust.	28.05.2020
Rechtskraft	05.06.2020

3 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Beim nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um bislang unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im südlichen Bereich, um die Straße „Mühlegärten“ herum, ersetzt der Bebauungsplan „Fischerstraße West“ die „Polizeiverordnung über die Bauvorschriften für das Gewann Mühlegarten“ vom 01.04.1958 bzw. den parallel dazu festgestellten Straßen- und Baufluchtenplan vom 30.01.1958; die Bauvorschriften sind allerdings aufgrund von § 17 (1) Polizeigesetz (PolG) schon seit langem außer Kraft getreten, der Straßen- und Baufluchtenplan regelt lediglich die straßenseitigen Baufluchten und ist zudem aufgrund der baulichen Realität weitgehend obsolet. Die rückwärtigen Grünflächen sind teilweise infolge einer faktischen rückwärtigen Baugrenze nicht als Bauland anzusehen.

4 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das vorgesehene Besondere Wohngebiet (WB) ist formal den Wohnbauflächen zuzuordnen. Allerdings lässt das WB grundsätzlich einen vergleichsweise hohen Anteil gewerblicher Nutzungen zu. Damit entspricht der Bebauungsplan in der Sache dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB, das im Übrigen im beschleunigten Verfahren nicht unmittelbar anwendbar ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

5 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst bereits baulich genutzte Flächen in der Ortsmitte von Rust und wird im Osten von der namensgebenden Fischerstraße begrenzt, im Westen begrenzt das „Junkerbächle“ das Gebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet an die öffentliche Fläche des Rathauses, südlich schließen sich die Sondergebietsflächen „Freizeitpark“ des Europa-Parks an. Die Straße „Mühlegärten“ liegt vollständig innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Fischerstraße und die Straße „Mühlegärten“ bereits voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine weiteren öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden.

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

6 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

6.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans bei Anwendung des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig davon wird das Planungsziel verfolgt, eine ökologische funktionsgerechte Entwicklung der Elz zu ermöglichen. Deshalb wird über den nachrichtlich dargestellten Gewässerrandstreifen hinaus entlang des Gewässers eine private Grünfläche festgesetzt, die bauliche Nutzungen weitgehend ausschließt.

6.2 Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten.

Flächennutzungsplan und tatsächliche Nutzung:

Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche
Tatsächliche Nutzung	Bebaute Grundstücke (Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude), Haus- bzw. Nutzgärten, öffentliche und private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan:	Keine Vorgaben
Landschaftsplan:	Keine Vorgaben

Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine wesentlich veränderten Auswirkungen. Im Einzelfall wird sogar von einer positiven Auswirkung ausgegangen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Grundstücken mit einer überwiegenden Nutzung durch Ferienwohnungen nebst der damit einhergehenden Lärmemission vorgebeugt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen. Betroffene Arten: weitverbreitete Arten, Kulturfolger, vor allem Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten.
Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit:</i> unerhebliche bis positive Auswirkungen, da die vorhandenen privaten Grünflächen durch die Festsetzung des Bebauungsplans gesichert werden. <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> keine bzw. eher positive Auswirkungen, da die vorhandenen unversiegelten privaten Grünflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden
Klima und Luft	Durch die Sicherung privater Grünflächen werden die insbesondere im Sommer für das Mikroklima bedeutsamen innerörtlichen Kaltluftbereiche dauerhaft erhalten.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Auf den Sachverhalt des im Plangebiet vorhandenen, baulichen Kulturdenkmals sowie das Vorhandensein zweier weiterer, als Prüffälle gekennzeichnete baulicher Kulturdenkmale wird nachrichtlich hingewiesen.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprechen werden.

6.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht, die Sicherung der privaten Grünbereiche lässt sogar eher eine leichte Verbesserung vermuten. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung fehlen.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

7.1.1 Wahl der Gebietsart

Gemäß § 4a (1) BauNVO kann ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden in überwiegend bebauten Gebieten, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a (2) BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Die im Plangebiet vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits nahezu vollständig bebaut. Die bisher nicht bzw. nur mit Nebenanlagen bebauten Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt, in der eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen ist.

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.). 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).

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:

- Gästehaus mit ca. 10 Betten (Fischerstr. 17), Grundfläche ca. 517 qm
- 7 Ferienwohnungen mit insgesamt ca. 40 Betten und Gästehaus mit ca. 8 Betten (Fischerstr. 23), Grundfläche ca. 346 qm
- Gästehaus mit ca. 30 Betten (Fischerstr. 29), Grundfläche ca. 293 qm
- Pensionsbetrieb mit ca. 35 Betten (Fischerstr. 33), Grundfläche ca. 280 qm
- 2 Ferienwohnungen mit insgesamt ca. 6 Betten (Fischerstr. 35), Grundfläche ca. 197 qm
- Baublecherei, Heizungs- und Sanitärinst.-Betrieb (Fischerstr. 39), Grundfl. ca. 433 qm
- Hotelbetrieb mit ca. 20 Betten (Fischerstr. 47/49), Grundfläche ca. 983 qm

- Gästehaus mit ca. 12 Betten (Mühlegärten 5), Grundfläche ca. 216 qm
- Ferienwohnung mit ca. 6 Betten (Mühlegärten 8), Grundfläche ca. 176 qm

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.

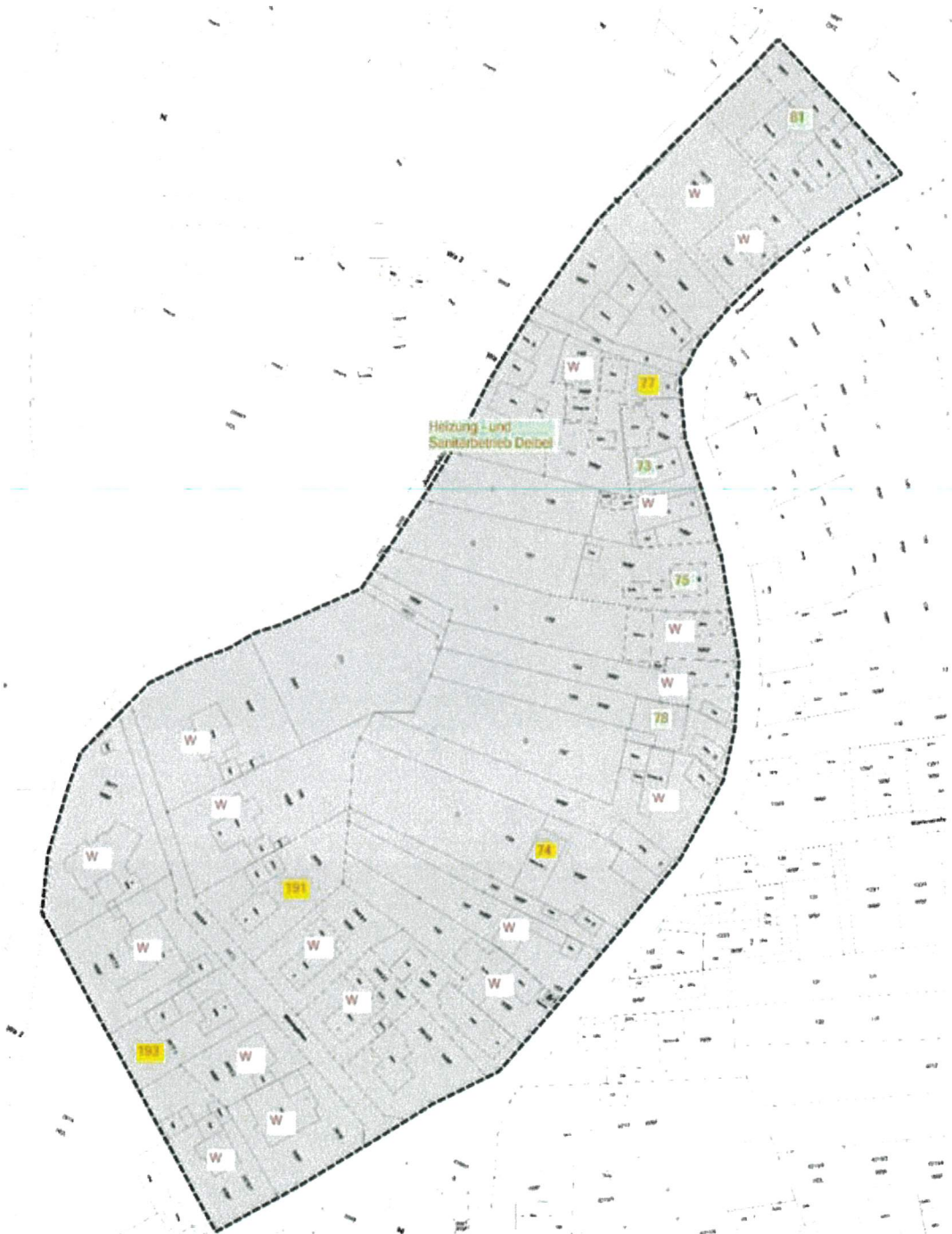


Abb.: Erhebung der Gemeinde Rust zur Lage von Beherbergungsbetrieben im Gemeindegebiet; Lageplan Maßstabslos

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. So ist im nördlichsten Teilbereich etwa ein Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche durch einen Hotelbetrieb genutzt. Im mittleren Teilbereich finden sich im Durchschnitt auf jedem zweiten Grundstück Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die teilweise aufgrund ihrer Größe schon bei isolierter Betrachtung den Ausnahmecharakter überschreiten. Im südlichen Teilbereich – entlang der Straße Mühlegärten – ist zwar die Anzahl von Betrieben des Beherbergungsgewerbes etwas geringer, jedoch sind auch dort zwei derartige Betriebe angesiedelt, die zudem etwa in der Mitte des Straßenverlaufs und einander gegenüberliegend angeordnet sind, so dass auch insoweit eine (Mit-)Prägung der Straße (mit ihren lediglich 11 Baugrundstücken) durch beherbergungsgewerbliche Nutzungen vorhanden ist.

Zwar ist die Hälfte der vorhandenen beherbergungsgewerblichen Nutzungen formell illegal. Die Betriebe sind aber – teilweise langjährig – von der Baurechtsbehörde geduldet und in Teilen auch zumindest planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB genehmigungsfähig.

Aufgrund dieser gewerblichen Prägung des Gebiets – auch in jedem einzelnen seiner Teilbereiche – scheidet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets 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. Auch Schank- und Speisewirtschaften gibt es – mit Ausnahme der Frühstücksangebote für die Übernachtungsgäste in den Hotel-/Pensionsbetrieben bzw. Gastehäusern – nicht. Jedenfalls im südlichsten Teilbereich ist das Gebiet auch nicht gleichgewichtig durch Wohnen und Gewerbe geprägt, sondern besitzt noch eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung, die lediglich durch eine andere dominante Nutzungs- bzw. Anlagenart – das Beherbergungsgewerbe – ergänzt wird. 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 mindestens ein leichtes Übergewicht zukommt, jedenfalls aber eine überwiegend gewerbliche 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 sind allerdings im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Vorprägung differenzierte Festsetzungen erforderlich. Im südlichen Teilgebiet WB 1 ist vorgesehen, die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes (sowie die mit ähnlichen Auswirkungen verbundenen Schank- und Speisewirtschaften) nur ausnahmsweise zuzulassen; da in diesem Teilgebiet die vorhandenen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes bereits heute die Grenze der ausnahmsweisen Zulässigkeit (jedenfalls bezogen auf den Straßenzug Mühlegärten) erreichen bzw. überschreiten, wird die weitere Zulassung derartiger Nutzungen damit weitgehend eingeschränkt damit wird die partiell noch vorherrschende wohnbauliche Prägung erhalten und auch Raum für andere gewerbliche Nutzungen gesichert. Im mittleren bzw. nördlichen Teilgebiet WB 2 hingegen würde eine lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen des Beherbergungsgewerbes der bereits heute vorhandenen Vorprägung nicht gerecht, weshalb diese Nutzungen dort entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassen werden. Für beide Teilgebiete wird jedoch zusätzlich 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 durch die Kombination der beiden Festsetzungen eine formelle Legalisierung der vorhandenen beherbergungsgewerblichen Nutzungen zumindest teilweise und eine Ausweitung auf den betreffenden Grundstücken vollständig (vorbehaltlich der Festsetzung Ziff. A 1.2) 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. 7.1.3) und durch die Festsetzung einer großen privaten Grünfläche ein attraktives Wohnumfeld erhält. Insgesamt ist damit die Auswahl und Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO gerechtfertigt.

7.1.2 Ausgeschlossene und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden (nicht-kerngebietstypische) Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären (§ 4a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO). Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die typischerweise mit solchen Nutzungen einhergehenden Störungen der Wohnnutzung sowie die sogenannten Trading-Down-Effekte einer Absenkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität verhindert werden. Für Tankstellen ist das Gebiet aufgrund der erhöhten Platzanforderungen und zum Schutze der umliegenden Wohnnutzungen ungeeignet.

Zusätzlich werden auf der Grundlage von § 1 (5), (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment ausgeschlossen, die sonst im Besonderen Wohngebiet generell zulässig wären (§ 4a (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO). Derartige Einzelhandelsbetriebe verursachen – vergleichbar den Vergnügungsstätten – aufgrund ihres Erscheinungsbilds regelmäßige ähnliche Trading-Down-Effekte.

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe werden auf der Grundlage von § 1 (5), (9) BauNVO 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.

7.1.3 Mindestanteil von Wohnungen pro Baugrundstück

Zusätzlich ist auf der Grundlage von § 4a (4) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass mindestens 60 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Damit soll erreicht werden, dass die vorwiegende Wohnnutzung möglichst auf allen Baugrundstücken erreicht wird bzw. dass sich die in dem Gebiet (allgemein oder ausnahmsweise) zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht auf einzelnen Grundstücken konzentrieren. Von besonderer Bedeutung ist dies für die Ferienwohnungen, deren städtebauliches Konfliktpotenzial (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, soweit rechtlich möglich, im Teilgebiet WB1 die bereits mit der Festsetzung Ziff. A 1.1.2 erreichte Beschränkung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben ergänzen und im Teilgebiet WB 2 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 Treppenräume (einschließlich Umfassungswände), allerdings nur dann, wenn die Treppe ausschließlich der Erschließung der Wohnnutzung, nicht aber einer im gleichen Geschoss oder in darüberliegenden Geschossen vorhandenen anderen Nutzung dient; sonstige Nicht-Aufenthaltsräume (z.B. Lager- oder Haustechnikräume) in gemischt genutzten Geschossen werden in Anlehnung an § 20 (3) S. 2 BauNVO auch dann nicht angerechnet, wenn sie nur der Wohnnutzung dienen.

Die Abgrenzung von reinen Wohngeschossen und gemischt genutzten Geschossen erfolgt so, dass Anreize zur Unterbringung von gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen (Haustechnik etc.) in den Wohnebenen vermieden werden. Ein Vollgeschoss ist deshalb bereits dann gemischt genutzt, wenn sich in ihm Räume (einschließlich Treppenräume) befinden, die zumindest auch einer nicht-wohnbaulichen Nutzung dienen (z.B. gemeinsamer Haustechnikraum eines gemischt genutzten Gebäudes); ein Treppenraum begründet die Eigenschaft eines gemischt genutzten Geschosses danach dann, wenn er dem Zugang zu einer nicht-wohnbaulichen Nutzung im gleichen Geschoss oder in einem darüberliegenden Geschoss dient, nicht aber, wenn nur ein darunterliegendes Geschoss (mit nicht-wohnbaulicher Nutzung) an das gleiche Treppenhaus angebunden ist.

Die in § 20 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bzw. Anlagenteile (insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen) sind in keinem Fall auf die Geschossfläche der Wohnungen anzurechnen. Flächen in Nicht-Vollgeschossen sind für die zulässige Geschossfläche nicht relevant (§ 20 (3) S. 1 BauNVO) und zählen deshalb auch nicht zur maßgeblichen Geschossfläche von Wohnungen; die

erforderliche Quote ist in Vollgeschossen zu erfüllen, die Nutzung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen bleibt von der Festsetzung unberührt.

Insgesamt führen diese Regelungen dazu, dass bei der üblicherweise zu erwartenden Ausnutzung eines Baugrundstücks nach der festgesetzten Quote etwa die Hälfte der über alle Geschosse tatsächlich vorhandenen Wohn- bzw. Nutzfläche auf Wohnungen entfallen muss.

Die Gemeinde strebt mit dieser Festsetzung und mit den in Ziff. A 7.1.2 erläuterten Festsetzungen gemeinsam und jeweils selbstständig an, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren, das Ortszentrum mit den bereits vorhandenen Infrastrukturangeboten als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen zu erhalten bzw. dem dörflichen Charakter angemessen weiterzuentwickeln und schließlich Fehlentwicklungen, die in der Folge der intensiven touristischen Nutzung entstehen könnten, vorzubeugen.

7.1.4 Bestandssichernde Festsetzung

Auf dem Flurstück 146 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Beherbergungsbetrieb, ursprünglich als „Gästezimmer, Frühstücksraum“ 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 1.1.3 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 566 m² (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 372 m² 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 1.1.3. 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 149 befindet sich im Plangebiet ein baurechtlich genehmigter „Baublecherei-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb“. In ihrer bisherigen Form hat die genehmigte Nutzung Bestandsschutz. Der Nutzungsart nach dürfte der Betrieb auch nach § 4a (2) Nr. 3 BauNVO zulässig sein, da zwar metallverarbeitende Betriebe typischerweise wohnunverträglich sein können, der konkrete Betrieb aber als atypisch zu betrachten ist. Allerdings wäre jegliche bauliche Änderung bzw. Erweiterung oder eine Erneuerung (nach Brand o.ä.) infolge der Festsetzung Ziffer A 1.1.3 nicht zulässig. Eine derartige Erweiterung, Änderung oder Erneuerung kann aber zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des bestehenden Betriebs und damit zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze erforderlich werden. 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 340 m² (entsprechend der maximal auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche) zulässig ist, soweit die übrigen Festsetzungen zur Nutzungsart nicht entgegenstehen. Diese Möglichkeit wird gewährt, um dem vorhandenen Betrieb eine wirtschaftliche Existenz zu sichern. Die Gebietsverträglichkeit innerhalb des Besonderen Wohngebiets muss jedoch gewahrt bleiben, eine Überschreitung dieser Grenze soll mit der bestandssichernden Festsetzung nicht ermöglicht werden.

Auf den Flurstücken 168 und 168/1 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Hotelbetrieb, ursprünglich als „Gästezimmer, Frühstücksraum, Rezeptionsbereich“ 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 1.1. 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 1.540 m² (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 1.149 m² 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 1.1.3. 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 1.1.3 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, Ur. 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 hingegenommen, 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. A 1.1.3 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 Bestandsschutz beschränkt und bliebe die Festsetzung in Ziff. A 1.1.3 uneingeschränkt wirksam.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – GRZ, GFZ und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sollen es ermöglichen, der innerörtlichen Lage entsprechende und angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können.

Die gewählte GRZ bzw. GFZ liegt jeweils unterhalb der Obergrenze, die § 17 (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. Eine höhere GFZ ist zudem durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. durch die aus dem Bestand abzuleitende maximale Höhenentwicklung ausgeschlossen.

Der mittlere und nördliche Bereich des Plangebiets zeigt eine historisch gewachsene, vom Charakter als Straßendorf geprägte Bebauung mit einseitiger und teilweise beidseitiger Grenzbebauung, wohingegen der südliche, ab den 1960er Jahren entlang der Straße „Mühlegärten“ völlig neu erschlossene Bereich sich durch eine offene Bauweise charakterisieren lässt. Folgerichtig wurde für den mittleren und nördlichen Bereich eine abweichende Bauweise und für den südlichen die offene Bauweise festgeschrieben. Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude straßenseitig seitlich und rückwärtig an die jeweilige Grundstücksgrenze heran gebaut werden, wenn bzw. insoweit nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind. Mit dieser Einschränkung wird klargestellt, dass im Plangebiet trotz der Festsetzung einer fakultativen Grenzbebauung das Abstandsflächenrecht Vorrang gegenüber dem Planungsrecht besitzen soll, von der Möglichkeit des § 5 (1) S. 3 LBO also gerade kein Gebrauch gemacht wird. Da Erfordernis von Abstandsflächen auf dem Grundstück entfällt gemäß dem heute einschlägigen Landesrecht dann, wenn es nach § 6 LBO im Einzelfall keiner Abstandsflächen bedarf (z.B. u.U. bei Änderungen / Nutzungsänderungen bestehender grenzständiger Gebäude), wenn die Abstandsfläche infolge einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück liegen darf oder wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird (§ 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO). Die öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird, kann nach der Rechtsprechung zu § 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO entweder durch eine Anbaubaulast oder durch eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung mit einem dauerhaften Hauptgebäude erreicht werden. Werden die Gebäude nicht grenzständig errichtet bzw. dürfen sie nicht grenzständig errichtet werden, so sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, die im Besonderen Wohngebiet auf 0,2 der Wandhöhe reduziert sind, mindestens jedoch 2,5 m (bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2,0 m) betragen müssen (§ 5 (7) LBO).

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

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines absoluten Höhenmaßes begrenzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wurden unterschiedliche Höhen festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Hochwasserschutz, Gewässerrandstreifen

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. Im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebiets kann entsprechend der vorgefundenen historischen Situation straßenseitig bis an die Fuß- und Radwege angebaut werden. Im südlichen

Bereichen lehnen sich die von der Straße zurückversetzten Baugrenzen zur Sicherung des vorhandenen stadträumlichen Eindrucks tendenziell an die Baufluchten des ursprünglichen Baufluchtenplans an. Im Bereich von Bau- und Kulturdenkmalen sind Baugrenzen teilweise zurückgenommen, so dass die Denkmale in ihrer für das Ortsbild wichtigen Funktion vom Straßenraum aus wahrnehmbar sind. Rückwärtig orientiert sich die Baugrenze an der im Bestand festzustellenden hinteren Bauflucht und sichert zugleich einen innerörtlichen Frei- und Grünbereich. Eine Überschreitung dieser Baugrenzen mit Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen werden. Zusätzlich wird dies in den textlichen Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass jedenfalls Dachüberstände von bis zu 60 cm sowie Vorbauten mit einer Breite von max. 5 m, die nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze vortreten, zugelassen werden können.

Die festgesetzten privaten Grünflächen können als Hausgärten genutzt werden. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Gestattet wird als Abweichung hierzu lediglich eine Nebenanlage pro Baugrundstück. Diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO dürfen bei Gebäuden (z.B. Gartenhütten) einen Bruttorauminhalt von 25 m³, im übrigen (z.B. bei selbstständigen Terrassen, Schwimmbekken 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 Flächen für offene Stellplätze sowie für offene Stellplätze sowie und Garagen/Carports ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, so dass § 78 WHG nicht zur Anwendung kommt; die ursprüngliche Darstellung eines Überschwemmungsgebiets im Bereich des Flurstücks Nr. 149 hat sich in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz als fehlerhaft erwiesen. Allerdings liegt das Plangebiet zu einem großen Teil innerhalb eines Risikogebiets im Sinne des § 78b WHG. Zur Berücksichtigung dieses Umstands (§ 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG) dienen die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen und der privaten Grünfläche sowie die eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen/Carports. 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.

Der nach fachgesetzlichen Bestimmungen geltende Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans lediglich nachrichtlich dargestellt (§ 9 Abs. 6 BauGB). Dabei beschränkt sich die nachrichtliche Darstellung auf diejenigen Bereiche, in denen städtebaulich eine private Grünfläche festgesetzt ist; in diesen Bereichen verstärken sich die städtebaulichen Festsetzungen und die fachgesetzlichen Rechtswirkungen des Gewässerrandstreifens gegenseitig. Zwar sind § 38 WHG i.V.m. § 29 WG auch in den (seit langem) bebauten Bereichen des Gewässerrandstreifens anwendbar, jedoch genießen die vorhandenen baulichen Anlagen dort Bestandsschutz und liegt für zukünftige bauliche Änderungen die Zulassung einer Befreiung nach § 29 Abs. 4 WG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG nahe, weshalb die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überbauung dieser Flächen zumindest städtebaulich zulassen. Ob von diesen städtebaulich eröffneten Bebauungsmöglichkeiten auch wasserrechtlich Gebrauch gemacht werden kann oder ob das grundsätzliche Bauverbote nach § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG der Umsetzung des Bebauungsplans insoweit entgegensteht, ist in zukünftigen Verfahren nach den wasserrechtlichen Vorschriften zu entscheiden.

7.5 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

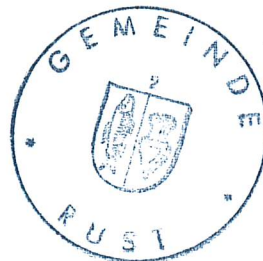
Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur erhalten und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

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

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (2,0 pro Wohneinheit auch bei Ferienwohnungen; 1,0 bei ‚Betreutem Wohnen‘ / Wohnungen für Senioren) wird durch die Lage von Rust im ländlichen Raum sowie durch das weitgehende Fehlen öffentlicher Stellplätze erforderlich. Das Angebot des ÖPNV ist im Vergleich mit Ballungszentren eher gering, eine Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr wird sich aufgrund der Lage abseits der Rheintalbahn nicht realisieren lassen. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über zwei motorisierte Fahrzeuge. Verschärft wird die oftmals angespannte Stellplatzsituation im Innerortsbereich von Rust noch durch die zahlreichen Touristen, die als Tagesgäste die gastronomischen Betriebe besuchen oder als Gäste von Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetrieben mehrtägig verweilen. Lediglich bei betreuten Seniorenwohnungen zeigt die Erfahrung, dass aufgrund der geringeren Nutzung von motorisierten Fahrzeugen durch die Bewohner eine geringere Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit ausreichend ist.

Die Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze gilt auch für Ferienwohnungen. Diese stellen zwar im Sinne der BauNVO gewerbliche Nutzungen dar, unterfallen aber dem Begriff der Wohnungen gemäß § 37 (1) S. 1 bzw. § 74 (2) Nr. 2 LBO. Da Ferienwohnungen häufig durch mehrere Personen bzw. Familien genutzt werden, die regelmäßig mit dem eigenen PKW anreisen, ist die erhöhte Stellplatzzahl dringend erforderlich. Dies gilt auch für kleine Ferienwohnungen, die lediglich von einer Gruppe / Familie mit nur einem PKW genutzt werden, da häufig am Tag des Bettenwechsels die bisherigen Gäste noch einen Stellplatz benötigen (weil sie noch touristische Angebote nutzen) während die neuen Gäste bereits angereist sind. Dagegen findet für Beherbergungsbetriebe § 37 (1) S. 2 LBO i.V.m. der jeweils gültigen VwV-Stellplätze Anwendung.

Rust, den 08.06.2020



(Dr. Klare, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)