

## **Bebauungsplankonzept zur Steuerung der örtlichen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen innerhalb der Gemeinde Rust**

---

Um die Entwicklung der örtlichen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen steuern zu können, hat der Gemeinderat am 19.11.2018 in öffentlicher Sitzung folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

### **1. Anlass und Zweck**

Durch den weiteren Ausbau des Europaparks sieht sich die Gemeinde Rust mit einer stetig wachsenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten konfrontiert. Im Bereich des Ortsetters zeichnet sich zunehmend ab, dass ganze Wohnhäuser in Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen umgewandelt oder kleinere Häuser abgebrochen werden, um große Neubauten zu errichten, die ebenfalls ausschließlich Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen als Nutzung beinhalten. Daneben werden regelmäßig normale Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt. Immer wieder kommt es zu Konflikten zwischen den Anwohnern und den (teilweise bis in die Nacht laut feiernden) Feriengästen. Verschärft wird dieser Konflikt noch durch die Problematik des ruhenden Verkehrs, da häufig Feriengäste auf den Straßen parken und somit insbesondere in den engen Straßen des Ortsetters selbst für Rettungsfahrzeuge kein Durchkommen möglich ist.

Innerhalb der Bevölkerung zeigt sich eine zunehmende Spaltung zwischen den Teilen der Bürgerschaft, die innerhalb des Ortsetters nur wohnen möchten, und denjenigen, die vom Tourismus profitieren möchten. Die entlang der Rheinschiene vorhandene Wohnungsknappheit wird durch die Umwandlung von normalen Wohnungen zu Ferienwohnungen noch verschärft. Bei einer Fortsetzung dieser Entwicklung sind Auswirkungen auf die Infrastruktur sowie Verödungen von Straßenzügen während der Schließzeiten des Europaparks zu befürchten.

Die Gemeinde Rust ist sich bewusst, dass ihr als Standort des Europaparks eine besondere Bedeutung als Tourismusschwerpunkt zugewachsen ist. Die Entwicklung des Tourismusgewerbes soll deshalb – auch bei kleineren Anbietern innerhalb des Ortsetters – nicht komplett unterbunden werden. Zugleich soll Rust jedoch auch den Charakter eines eigenständigen Dorfes mit stabiler Wohnbevölkerung und funktionsfähiger Infrastruktur bewahren. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, ein Konzept zur Steuerung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen zu entwickeln.

### **2. Terminologie**

Die Bauleitplanung unterscheidet in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwischen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.

Beherbergungsbetriebe sind in der BauNVO schon immer explizit benannt. Sie sind, wenn nichts Anderweitiges geregelt wird, im Besonderen Wohngebiet (WB), im Dorfgebiet (MD), im Mischgebiet (MI), im Urbanen Gebiet (MU) sowie in Kern- und Gewerbegebieten allgemein zulässig. In

reinen Wohngebieten (WR) und in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, im WR auch nur als „kleine“ Betriebe.

Ferienwohnungen sind erst seit 2017 in § 13a BauNVO geregelt. Nach dieser Vorschrift, die aber nur auf neu aufgestellte Bebauungspläne Anwendung findet, sind Ferienwohnungen – wenn nichts anderweitiges geregelt sind – als „nicht störende Gewerbebetriebe“ in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) ausnahmsweise zulässig, im Übrigen allgemein zulässig. Nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung in Baden-Württemberg gilt entsprechendes auch bei älteren Bebauungsplänen.

Nach der Definition in § 13a BauNVO, die von der Rechtsprechung entwickelt wurde, sind Ferienwohnungen

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“.

Im Gegensatz dazu fehlt es bei Beherbergungsbetrieben an der Möglichkeit einer „eigenen Häuslichkeit“, weil insb. keine Küche und keine eigenen Räume / Einrichtungen für Reinigung / Wäsche vorhanden sind. Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben sich dort, wo in gewissem Umfang eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist (z.B. Gemeinschaftsküche); maßgeblich ist dann, ob zum Betriebskonzept auch hoteltypische Serviceleistungen (Bettwäsche, Zimmerreinigung, Frühstücksangebot etc.) gehören oder nicht.

### 3. Grundsätzliche Konzeption

Die aufzustellenden Bebauungspläne verfolgen im Grundsatz folgende Konzeption:

- Die „echte“ Wohnnutzung (Dauerwohnen) soll als überwiegende und prägende Nutzungsart erhalten bleiben bzw. gesichert werden. Deshalb werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen zur lediglich ausnahmsweisen Zulässigkeit herabgestuft. Bezogen auf das jeweilige Baugebiet insgesamt dürfen Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen deshalb nach Anzahl und / oder Größe keine dominante bzw. prägende Wirkung erhalten.
- Für jedes Baugrundstück soll ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für die „echte“ Wohnnutzung reserviert sein. Damit wird einerseits ein Fortbestand der prägenden Wohnnutzung gesichert und die Entstehung rein gewerblich genutzter Baugrundstücke verhindert. Andererseits wird so vermieden, dass neue gewerbliche Nutzungen (insb. Ferienwohnungen) im Rahmen der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit lediglich auf einzelnen Grundstücken massiert entstehen und viele andere Grundstücke von dieser Nutzungsart vollständig ausschließen; die Anforderung, dass Ferienwohnungen im Baugebiet insgesamt auch nach ihrer Anzahl keine prägende Wirkung erlangen dürfen, bleibt davon unberührt.
- Gänzlich neue Beherbergungsbetriebe mit ausschließlich dieser Nutzung (bezogen auf das Baugrundstück) sollen nur noch in neu auszuweisenden Sondergebieten außerhalb des Ortsetters angesiedelt werden;

- Für vor dem 12.12.2017 baurechtlich genehmigte Gewerbebetriebe in den überplanten Baugebieten wird im Bebauungsplanverfahren ein erweiternder Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO geprüft.
- Im Gebiet Nr. 12 (Ellenweg IV) werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen vollständig über die Bauleitplanung und auf den von der Gemeinde veräußerten Grundstücken im Plangebiet 13 (Ellenweg III) privatrechtlich ausgeschlossen.

#### **4. Planerische Umsetzung der Zielsetzung durch Bauleitplanung**

- Für die im beigefügten Plan aufgeführten Gebiete Nr. 1 bis Nr. 11 sowie Nr. 13 bis Nr. 30 werden Bebauungspläne – sofern erforderlich – aufgestellt bzw. geändert. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten werden vorzugsweise Besondere Wohngebiete (WB) oder Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Dabei wird für jedes Baugrundstück ein Mindestanteil von 60% Geschossfläche (bezogen auf die zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen) für Dauerwohnen festgeschrieben. Für neu zu genehmigende Nutzungen ist ein Stellplatznachweis entsprechend der Festsetzung in den mit dem Bebauungsplan aufzustellenden örtlichen Bauvorschriften zu erbringen. Dabei wird in den Bebauungsplänen grundsätzlich eine Stellplatzzahl von 2,0 je Wohneinheit (einschließlich Ferienwohnungen) angestrebt. Die konkrete Festsetzung wird gebietsbezogen im jeweiligen Bebauungsplanverfahren nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Vor dem 12.12.2017 baurechtlich genehmigte gewerbliche Betriebe können gem. § 1 Abs. 10 BauNVO die Möglichkeit erhalten, abweichend von der Festsetzung zur Mindestgeschossfläche der Wohnnutzung Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorzunehmen.

#### **5. Weitere Hinweise**

Es besteht kein „Bau Zwang“. Dies bedeutet, dass die Mindestgeschossfläche für Dauerwohnen nicht zuerst und auch nicht vollständig errichtet werden muss. Werden nicht-wohnbaulich genutzte Bauteile oder Gebäude auf einem Grundstück zuerst errichtet, so dürfen diese jedoch maximal 40 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche ausschöpfen. Eine nachträgliche Grundstücksteilung, die es unmöglich machen würde, die Mindestflächen für Dauerwohnen auf dem Grundstück zu errichten, wäre unzulässig und könnte von der Baurechtsbehörde beanstandet werden (§ 8 LBO, § 19 BauGB).

**Rust, den 19. November 2018**

01. Sändle II
02. Hinter den Gärten - Unterfeld
03. Hasemerweg
04. Areal Altes Rathaus
05. Hinter den Gärten II
06. Ettenheimer Weg II
07. Ettenheimer Weg
08. Mühlefeld
09. Kühläger – Oberfeld II
10. Oberfeld östlich des Strangenweges
11. Ellenweg II
12. Ellenweg IV
13. Ellenweg III
14. Austraße
15. Karl-Friedrich-Straße West
16. Ritterstraße Nordwest
17. Fischerstraße West
18. Fischerstraße
19. Oberfeld Neu
20. Bühlacker Neu
21. Kühläger – Oberfeld (Sändle)
22. Mittelfeld
23. Karl-Friedrich-Straße Ost
24. An der Elz
25. Grafenhausener Straße – Ludwigstraße
26. Ritter-, Klara- und Hindenburgstraße
27. Ritterstraße Südost
28. Fischer-, Hindenburg- und Mühlenstraße
29. Hindenburg- und Gärtnerstraße
30. Fischer-, Mühlen-, Gärtner-, Baumeister- und Franz-Sales-Straße

