
Gemeinde Rust
Bebauungsplan „Kühläger und Oberfeld II“ 1. Änderung
Begründung der planungsrechtlichen Vorschriften

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung..... | 2 |
| 2 | Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage | 3 |
| 3 | Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte | 4 |
| 3.1 | Verfahrensart und -Durchführung | 4 |
| 3.2 | Verfahrensübersicht..... | 4 |
| 4 | Veränderungssperre..... | 5 |
| 5 | Übergeordnete Planung..... | 5 |
| 5.1 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 6 | Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung..... | 6 |
| 6.1 | Verkehrerschließung | 6 |
| 6.2 | Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung | 6 |
| 7 | Inhalt und Begründung der Änderung | 6 |
| 7.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 7.2 | Bestimmungen, Hinweise, Empfehlungen..... | 7 |
| 8 | Umweltbelange..... | 7 |
| 9 | Bodenordnung..... | 7 |
| 10 | Städtebauliche Daten | 7 |

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Kühläger und Oberfeld II“ wurde am 24. Februar 1995 rechtskräftig. Wie der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans zu entnehmen ist, wurde damals der Bebauungsplan „zur Erhaltung des Gebietscharakters [Wohnen], um eine unerwünschte, gebietsuntypische und ungeordnete bauliche Entwicklung zu vermeiden“ aufgestellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Kühläger und Oberfeld II“ sind Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. 1995 war die Anzahl der Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen in Rust jedoch noch wesentlich geringer, oft wurden im Keller oder im Dachgeschoss gelegene Einliegerwohnungen oder sogar einzelne Zimmer vermietet. Mit dem stetigen Wachstum des Europaparks und der Zunahme der Übernachtungsgäste wuchs jedoch auch die Zahl der Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe stark an. Neben der Verdrängung von Dauerwohnen traten auch Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Feriengästen in Hinblick auf Lärmemissionen durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste sowie Probleme mit nächtlicher Ruhestörung durch die Gäste selbst auf.

Die weitere Zunahme von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führte schließlich dazu, dass der Gemeinderat im Jahr 2018 nach eingehenden Untersuchungen und Beratungen den „Grundsatzbeschluss zur Steuerung der örtlichen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen“ fasste. Neue große Beherbergungsbetriebe werden entsprechend eher in peripheren Lagen in Sondergebieten angesiedelt. In seitdem neu erschlossenen Wohngebieten werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen bereits von Anfang an sowohl über die Bauleitplanung als auch privatrechtlich über die Grundstückskaufverträge ausgeschlossen. Für die Bereiche des Ortszentrums wird mittels Bauleitplanung nach und nach eine differenzierte Steuerungslösung über eine anteilige Mindestquote von 60 % für Dauerwohnen in Bezug auf die zulässige Bruttogeschossfläche umgesetzt.

Durch den weiteren Um- und Ausbau des Europaparks (zum Beispiel durch den Wasserpark „Rulantica“) sieht sich die Gemeinde Rust - nach einem Rückgang der Übernachtungszahlen während der Corona-Pandemie - nunmehr erneut mit einer stetig wachsenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten konfrontiert. Im Jahr 2019 wurden erstmals mehr als 1 Million Übernachtungen in Rust gezählt, 2022 waren es bereits 1,494 Millionen. Rust war im Jahr im Land Baden-Württemberg die Gemeinde mit den zweitmeisten Übernachtungen und wurde dabei nur noch von Freiburg übertroffen. Bei diesen vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg erhobenen Übernachtungszahlen werden die Daten von allen Beherbergungsbetrieben und Hotels in Rust mit mehr als zehn Betten erfasst. Betrachtet man darüber hinaus die von der Gemeinde Rust erhobenen Zahlen zu den Übernachtungen, für die Kurtaxe fällig wurde (hier sind die großen Hotels einschließlich der des Europaparks aufgrund von Ablösevereinbarungen nicht erfasst), so wird deutlich, dass die Zahl der Übernachtungen in kleineren Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen von 2021 zu 2022 um 36 % auf 432.541, von 2022 zu 2023 nochmals um 4 % auf insgesamt 449.517 angestiegen ist. Insbesondere die Umwandlung einzelner Wohnungen zu Ferienwohnungen stellt dabei aktuell ein besonderes Problem dar.

Auf Basis von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Ferienwohnung im Schnitt mehr als das Doppelte an Mieteinnahmen je qm im Vergleich zu einer dauervermieteten Wohnung erzielt werden kann. Aufgrund der offensichtlichen wirtschaftlichen Vorteile der Beherbergungsnutzung für die Vermieter ist nun zunehmend ein Umwandlungsdruck von Dauerwohnen hin zu Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben in den seit den 1980er Jahren entstandenen, „älteren Wohn-Neubaugebieten“ zu beobachten, wozu auch der Bereich des Bebauungsplans „Kühläger und Oberfeld II“ zählt. Somit besteht in Rust nun die Situation, dass die nicht zuletzt auch durch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum auf ein zunehmend knapper werdendes Angebot trifft. Angesichts dieser aktuellen Entwicklung verfolgt die Gemeinde Rust mit der Aufstellung des Bebauungsplans

„Kühläger und Oberfeld II“ 1. Änderung das Planungsziel, durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen im Plangebiet hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und somit die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln.

2 Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 9.060 m² große Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Rust, südlich der Ortsmitte. Das Gebiet wird im Westen von der Franz-Saales-Straße, im Norden von der Baumeisterstraße, im Osten von der Gärtnerstraße und im Südwesten von der Hebelstraße begrenzt.

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits komplett baulich genutzten Innenbereich. Für den Gesamtbereich des Plangebiets galt bisher der qualifizierte Bebauungsplan „Kühläger und Oberfeld II“, der 1994 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden ersten Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans.



Lage des Plangebiets im Ort, Umgrenzung Plangebiet mit roter Linie

Quelle: Geobasisdaten © Landesamt f. Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

3 **Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte**

3.1 **Verfahrensart und -Durchführung**

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kühläger und Oberfeld II“ werden lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet geändert. Festsetzungen in einem Bebauungsplan, soweit sie die Art der baulichen Nutzung betreffen, gehören weder stets noch in der Regel zu den Grundzügen der Planung. Die Grundzüge der Planung sind dann nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Schon der bisherige Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein Wohngebiet zu schaffen und zu erhalten. Hingegen zählt die Zulassung von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben nicht zum Leitbild des bisherigen Bebauungsplans. Die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans wird durch die vorliegende Änderung deshalb nicht verändert.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans ermöglicht oder begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ergeben sich durch die geplante Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden, da das Plangebiet bereits bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

3.2 **Verfahrensübersicht**

| | |
|--|---------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen | 19.02.2024 |
| Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 22.04.2024 gem. § 3 (2) BauGB | 13.05.2024 bis 17.06.2024 |
| Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2024 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben | 13.05.2024 bis 17.06.2024 |
| Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 02.12.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des am 02.12.2024 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 49/2024 | 05.12.2024 |

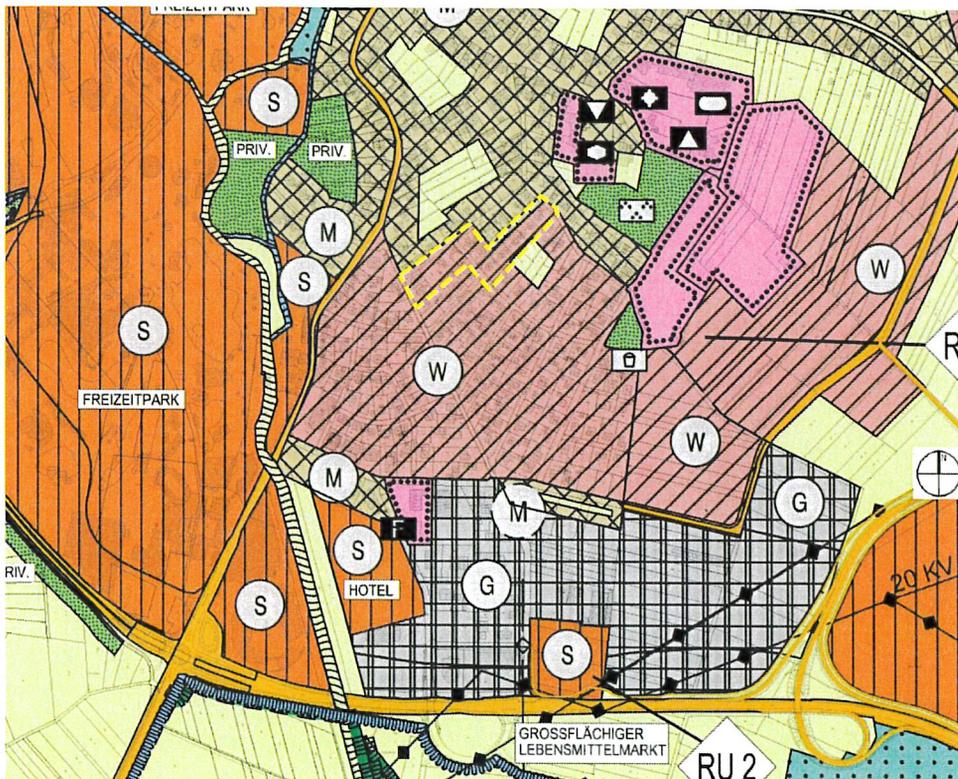
4 Veränderungssperre

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kühläger und Oberfeld II“ 1. Änderung wurde eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern. Diese Veränderungssperre gilt bis zum 18. Februar 2026. Sie tritt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

5 Übergeordnete Planung

5.1 Flächennutzungsplan

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ Wohnen (W) vor. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) des ursprünglichen Bebauungsplans ist somit aus dem FNP entwickelt, durch die erste Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘,
Umgrenzung Plangebiet mit gelber gestrichelter Linie

6 Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen (Franz-Saales-Straße, Baumeisterstraße, Gärtnerstraße und Hebelstraße) erschlossen. Die zusätzliche Schaffung weiterer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich oder beabsichtigt.

6.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sowie Versorgungs-Infrastruktur (Frischwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

7 Inhalt und Begründung der Änderung

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich die schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt, Festsetzungen in der Planzeichnung oder den örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter der Ziffer 1.0 die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) neu gefasst. Somit gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einheitlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Gesetzes vom 03.07.2023. Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher anwendbaren BauNVO 1990 ergeben sich insofern allerdings nur im Bereich von § 13a und § 14 BauNVO.

Hinsichtlich der unzulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) werden – wie schon bisher – Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Dies erfolgt wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen sowie dem großen Flächenverbrauch.

Weiterhin wird festgesetzt, dass zukünftig Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind. Damit sind alle Ferienwohnungen ausgeschlossen, sowohl die, die nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, als auch die, die nach § 13a (2) BauNVO zu den Beherbergungsbetrieben gehören. Wie bereits in der Ziffer 1 eingangs dieser Begründung ausgeführt, ist der Ausschluss erforderlich, um den dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss zusätzlichen Lärmemissionen durch den An- und Abreiseverkehr von Beherbergungsgästen vorgebeugt, welche sich negativ auf die Qualität des Wohnquartiers auswirken würden.

Infolge der Festsetzung sind zukünftig Baugenehmigungen für Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe im Plangebiet nicht mehr möglich. Bereits genehmigte Betriebe werden auf den Bestandsschutz gesetzt, sind allerdings nach Kenntnis der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Plangebiet existierenden nicht-genehmigten Ferienwohnungen genießen keinen Bestandsschutz, da sie nicht baurechtskonform errichtet wurden. Diesen Betrieben wird durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung genommen. Dieser Nachteil ist jedoch mit Blick auf die genannten Planungsziele hinzunehmen. Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs aber auch mit Blick auf die geringe Größe des Plangebiets kann eine Legalisierung von Ferienwohnungen auch auf einzelnen Grundstücke

nicht akzeptiert werden. Das Gewicht dieses Nachteils relativiert sich dadurch, dass die Nutzungseinheiten der vorhandenen Ferienwohnungen ursprünglich für die Zwecke einer regulären Wohnnutzung genehmigt sowie errichtet wurden, so dass eine entsprechende Nutzung bzw. Vermietung für die Zwecke des Dauerwohnens ohne größeren Aufwand wieder möglich ist.

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.

7.2 Bestimmungen, Hinweise, Empfehlungen

In Hinblick auf seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahre 1994 neu hinzugekommene gesetzliche Bestimmungen (z.B. Kennzeichnung von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten,) wird die Ziffer C (Bestimmungen, Hinweise, Empfehlungen) ergänzt.

8 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes stets zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keinerlei zusätzliche bauliche Veränderungen begründet werden können, wird von weiteren Umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen abgesehen.

9 Bodenordnung

Alle Grundstücke verbleiben in Privatbesitz, die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen. Eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Daten

| | | |
|---|-----|----------------------------|
| Baulandflächen | ca. | 7.503 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. | 1.557 m ² |
| Fläche Geltungsbereich (unverändert) | ca. | 9.060 m² |

Rust, den 03.12.2024



(Dr. Klare, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)