

Fertigung: .....1.....  
Anlage: .....2.....  
Blatt: .....1-7.....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Ettenheimer Weg III" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Ettenheimer Weg III"

### der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Ettenheimer Weg III" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll eine beidseitige und damit wirtschaftliche Bebauung des "Inneren Rings" nördlich der Ritterstraße ermöglicht werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten der Gemeinde Rust insgesamt sichergestellt werden.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Ettenheimer Weg III" ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach Rechtskraft des B-Plans ist der FNP zu berichtigen.

## 3 Verfahren

### 3.1 Städtebauliche Konzeption / Bedarf

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP Zieljahr 2025 wurde 2014 für die Gemeinde Rust aufgrund der noch vorhandenen Reserveflächen kein zusätzlicher Flächenbedarf ermittelt. Mit der Fläche "Ellenweg" westlich und östlich der neuen Erschließungsstraße "Innerer Ring" wurden seinerzeit geplante Wohnbauflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept der östlichen Erweiterung von Rust in östlicher Richtung verschoben. Weitere Wohnbauflächen auf Gemarkung Rust wurden nicht ausgewiesen.



Die bereits bestehenden Wohngebiete der Gemeinde Rust sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. In den letzten Jahren wurden mit dem B-Plan "Ellenweg, II, und III" zwei Baugebiete umgesetzt, die zwischenzeitlich auch vollständig bebaut sind. Im zuletzt erschlossenen Baugebiet "Ellenweg IV" sind nahezu alle Bauplätze verkauft.

Die südöstlich des Inneren Rings ausgewiesene W-Fläche "Innerer Ring Ost" wird derzeit mit Mitarbeiterwohnungen des Europa-Parks sowie einem Kindergarten bebaut. Somit verbleiben der Gemeinde Rust noch ca. 3,70 ha W-Fläche nördlich des Ellenwegs sowie einzellig östlich des Inneren Rings zur längerfristigen Bebauung.

Diese verbleibenden Flächen sollen erst längerfristig umgesetzt werden und dienen der Gemeinde als Reservefläche.

Mit der Fortschreibung des FNP 2014 wurde beim letzten Teilstück des Inneren Rings zwischen Ritterstraße und Ettenheimer Weg keine Bebauung beidseits der Straße ausgewiesen.

Angrenzend an die bestehende Bebauung am Ettenheimer Weg, am nordöstlichen Ortsrand von Rust wurde im Bereich zwischen "Innerem Ring" und Bestand bereits ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt und errichtet. Um eine wirtschaftliche Nutzung diesen Straßenteilstücks zu ermöglichen und um kurzfristig einem auch nach Realisierung des Baugebiets "Ellenweg IV" vorhandenen Bedarfs ortsansässiger Bauwilliger Rechnung zu tragen, wurden östlich der Straße 2 Bauplätze mit einer Nettobaufläche von ca. 0,3 ha nach § 13b BauGB ausgewiesen.

Die Ausweisung dieser kleinen Teilfläche ist hinsichtlich des Bedarfs rechnerisch nicht nachweisbar, aber es erscheint aus städtebaulicher Sicht auch nicht sinnvoll, die Fläche im Bereich der noch ausgewiesenen Restfläche zu tauschen, da deren Abgrenzung dem vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzept entspricht und wie jetzt im FNP ausgewiesen so städtebaulich begründet erscheint.

Insofern erscheint die Ausweisung der ca. 0,3 ha großen Teilfläche im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Gesamtmaßnahme "Östliche Erweiterung Rust" als begründet.

Mit der Aufstellung des B-Plans soll kurzfristig dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine beidseitige und damit wirtschaftliche sowie aus landschaftsplanerischer Sicht im Hinblick auf die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sinnvolle Bebauung des "Inneren Rings" nördlich der Ritterstraße ermöglicht werden.

### Verfahren

Das noch unbebaute Grundstück liegt östlich des "Inneren Rings" im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Das Planungsgebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Aufstellung des B-Plans dient der alleinigen Schaffung von Wohnraum. Die max. Grundfläche beträgt ca. 1.330 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich.

Die Voraussetzungen nach § 13b BauGB sind erfüllt.



Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung nördlich des Ettenheimer Wegs und den damit schon vorgegebenen östlichen Siedlungsrand erscheint die Bebauung eines Grundstücks östlich des "Inneren Rings" mit zwei weiteren Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Im Hinblick auf den südöstlich liegenden Wasserpark wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten in den Außenbereich zukünftig ausgeschlossen.

Die Gemeinde Rust ist sich der geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die Neuausweisung von 2 Bauplätzen bewusst. Mit der Ausweisung von zwei Bauplätzen auf Flst.Nr. 4797 wird jedoch landwirtschaftliche Fläche nur in geringem Umfang in Wohnbaufläche umgewandelt. Insofern sind die landwirtschaftlichen Belange durch diese Planung nicht erheblich betroffen.

#### 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Ortslage und umfasst den Bereich nördlich der Ritterstraße, östlich des "Inneren Rings" bzw. südlich angrenzend an den Ettenheimer Weg mit insgesamt ca. 0,59 ha.

Im Westen grenzt der B-Plan an die bestehende Bebauung, im Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan "Ettenheimer Weg III" im nord-westlichen Bereich einen Teil des rechtskräftigen B-Plans "Innerer Ring" überlagert.

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Ettenheimer Weg III" werden diese überlagerten Bereiche im genannten rechtskräftigen B-Plan geändert.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und der damit verbundenen Absicht, diese Fläche ausschließlich für Wohnbebauung zu nutzen.

Die Gemeinde Rust verfügt im Hinblick auf den Europa-Park sowie den kurz vor der Fertigstellung befindlichen Wasserpark über eine Vielzahl an Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen sowie Privatunterkünften. Die schnelle Umsetzung und Bebauung der beiden letzten Wohngebiete "Ellenweg II" und "Ellenweg III" zeugt von einem immens hohen Druck auf den Wohnungsmarkt. Daher soll nach dem Planungswillen der Gemeinde, die sorgsam mit ihrem Baulandreserven umgehen will, das jetzt geplante Wohngebiet der alleinigen Wohnnutzung vorbehalten bleiben. In der Konsequenz werden daher Beherbergungsbetriebe und im Hinblick auf die geänderte BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO im Planungsgebiet ausgeschlossen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand ergeben.

#### **5.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Es ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit 0,8 lassen eine angemessene Nutzung des Grundstücks zu.

#### **5.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die getroffenen Festsetzungen lassen im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 13,00 m zu.



Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, die sich sowohl hinsichtlich dem bestehenden Baugebiet sowie als auch der Ortsrand-situation und dem Landschaftsbild einfügen.

### 5.3 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Damit wird aus städtebaulicher Sicht der Lage des Baugebiets am Ortsrand und dem Landschaftsbild Rechnung getragen.

### 5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen über die Erschließungsstraße "Innerer Ring" im Osten sowie über den Ettenheimer Weg im Norden.

Die Erschließungsstraße "Innerer Ring" ist hinsichtlich der Ausbaubreite mit 6,00 m Fahrbahn und 1,80 m beidseitigem Gehweg sowie beidseitigem 2,00 m breiten Parkstreifen bereits realisiert.

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.

### 5.5 Private Grünflächen

Zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange und zum Schutz vor Spritzmittelabdrift wurde entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze eine 10,0 m breite private Grünfläche ausgewiesen, die als Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung dienen soll und nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen ist.

### 5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende und geplante Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.



Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Rust im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im Bereich der öffentlichen Parkplätze/Längsparker am Inneren Ring abgestellt werden, der im Baugebiet "Ettenheimer Weg III" zwar großzügig ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die zusätzlichen Parkplätze entlang des Inneren Rings dienen als Besucherparkplätze.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Rust.

### 6.2 Entwässerung

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in der Straße "An der Runz" in das Versickerungsbecken im Baugebiet "Ettenheimer Weg" eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

### 6.3 Stromversorgung

Nördlich des Ellenwegs wurde außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bereits eine Trafostation der Badenova errichtet.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,59 ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche / Innerer Ring	ca. 0,12 ha	= 20,3 %
priv. Grünflächen (Abstandsfläche)	ca. 0,14 ha	= 23,7 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 0,33 ha	= 56,0 %

## 8 Kostenschätzung

Erschließungskosten fallen keine an, da der "Innere Ring" bereits realisiert ist.

## 9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

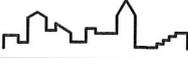
- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.



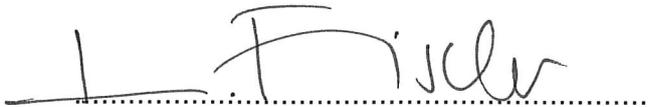
Freiburg, den 11.09.2019 LIF-ta-ba  
08.01.2020

Rust, den ..... 23. JAN. 2020 .....

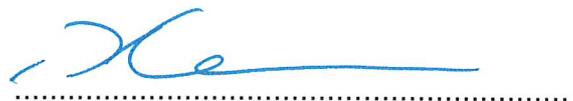
**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

Bürgermeisteramt  
77977 RUST  
Ortenaukreis



Planer



Klare, Bürgermeister

 141Beg05.doc