

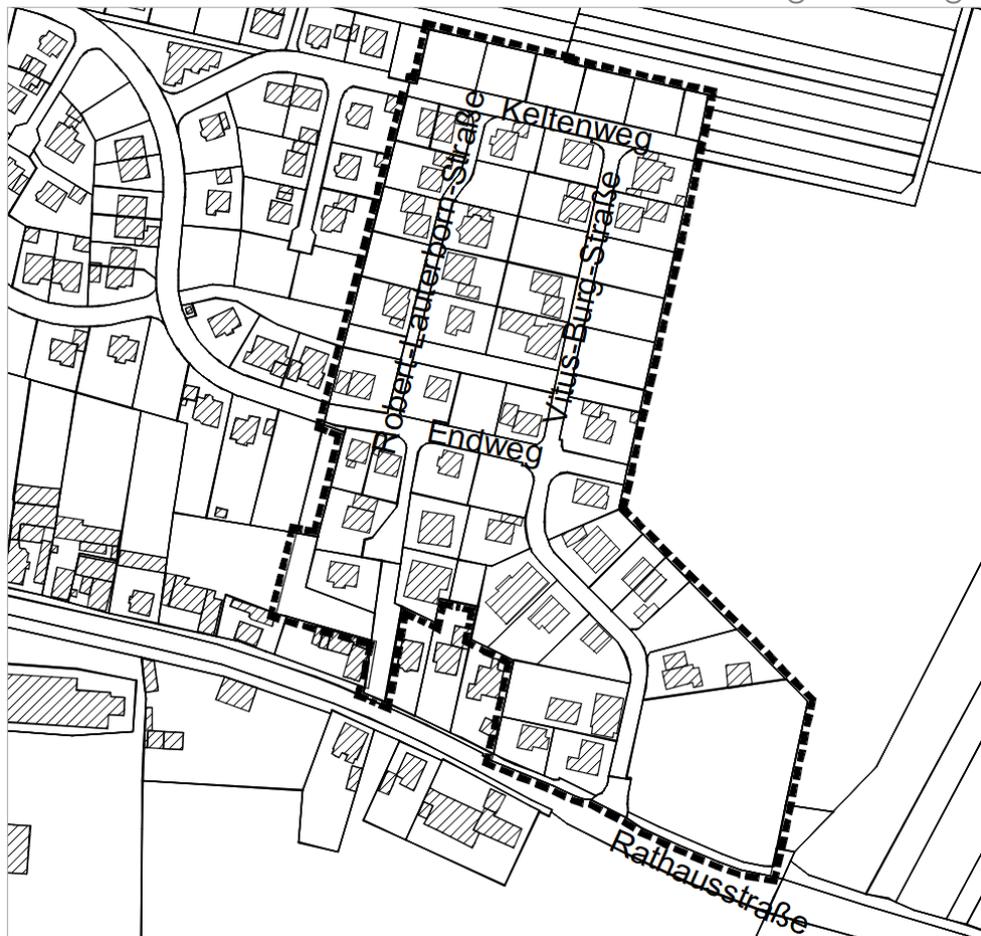


1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzung
Abgrenzungsplan
Geänderte planungsrechtliche Festsetzung
Begründung

Stand: 27.07.2020
Fassung: Offenlage



SATZUNG DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ ist der Bebauungsplan „Obergarten III“ vom 28.06.2012.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt vom __.__.____).

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung wird die Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergarten III“ wie folgt **ergänzt**:

1 Art der baulichen Nutzung

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

- a) dem Abgrenzungsplan (M 1:1.000) in der Fassung vom ____.
- b) der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 3 dieser Satzung

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom ____.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obergarten III“ sowie die zusammen erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 28.06.2012 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den ____.

Jochen Paleit, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den __.__._____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__._____.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__._____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Verfahrensablauf:.....	4
1.5	Veränderungssperre	4
1.6	Flächennutzungsplan	5
2	Inhalte der Änderung	6
3	Umweltbelange	6
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	6
5	Kosten	6
6	Bodenordnung	7
7	Städtebauliche Daten	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Obergarten III“ wurde am 28.06.2012 rechtskräftig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wollte die Gemeinde Kappel-Grafenhausen im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets für ortsansässige Familien Wohnbauland schaffen, um der hohen Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung entsprechend, ein attraktives Angebot zu schaffen. Im Zuge der Realisierung sowie der langfristigen Nutzung der bereits realisierten Bebauung zeigt sich nun jedoch, dass verstärkt Ferienwohnungen geplant wurden oder bestehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt werden soll, so dass das eigentliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum, nicht mehr erreicht werden kann oder stark in den Hintergrund gerät.

Diese Entwicklung der verstärkten Nachfrage im Bereich der Ferienwohnungen ist in der gesamten Gemeinde zu beobachten. Basierend auf der guten Lage der Gemeinde, der attraktiven naturräumlichen Ausstattung sowie der Nähe zu dem, in der Nachbargemeinde liegenden Freizeitpark, nimmt die Nachfrage nach Ferienwohnungen stetig zu. Da sowohl die Nachbargemeinde Rust als auch andere Gemeinden in der näheren Umgebung aufgrund der gegenwärtigen Situation, sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum versuchen, die Entstehung von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben zu regulieren, wächst die Nachfrage nach Ferienwohnungen in den Umlandgemeinden wie in Kappel-Grafenhausen stetig weiter. In Baugebieten wie Obergarten III wird dies deutlich, wenn in neu geplanten Gebäuden von vorne herein Ferienwohnungen mit in die Planungen integriert werden, oder wenn immer wieder Wohnraum zu Ferienwohnungen umgewandelt wird. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Obergarten III“ war es jedoch, Wohnraum für die ortsässige Bevölkerung zu schaffen. Darüber hinaus kommt es durch den Betrieb der Ferienwohnung verstärkt zu Konflikten innerhalb der Baugebiete, sowie der Gemeinde, so dass sich die Gemeinde entschlossen hat, ebenfalls die Entwicklung hinsichtlich der Entstehung von Ferienwohnungen insgesamt zu steuern.

So wurde ein Ferienwohnungskonzept für die gesamte Gemeinde Kappel-Grafenhausen erarbeitet. Basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme wurden für die einzelnen Teilräume der Gemeinde die Ziele der künftigen Entwicklung definiert. Ziel des Konzeptes war eine Differenzierung der zukünftigen örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten, basierend auf den lokalen Gegebenheiten und den Zielen der gesamtgemeindlichen Entwicklung. Basierend auf dem Ferienwohnungskonzept wird für die jeweiligen Bereiche innerhalb der Gemeinde zukünftig in Steckbriefen die aktuelle Situation dargestellt, die Konflikte und Potenziale bewertet und daraus resultierend eine Handlungsempfehlung erarbeitet. Das Ferienwohnungskonzept entstand in enger Zusammenarbeit der Verwaltung der Gemeinde, den Gemeinderäten sowie über eine Bürgerinformationsveranstaltung auch rückgekoppelt mit den Bürgern der Gemeinde.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets „Obergarten III“ kommt diese Analyse und Bewertung zu dem Schluss, dass aufgrund der vorhandenen Ziele und Entwicklungen ein Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben im Bereich des allgemeinen Wohngebiets empfohlen wird. Primär aus dem Grund, dass hier Wohnraum für die ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden sollte. Darüber hinaus soll das neu entstehende Baugebiet nicht durch Lärmbelastungen und den zunehmenden Verkehr durch die An- und Abreisebewegungen zu allen

Tages- und Nachtzeiten gestört werden. Hinzu kommt, dass die Erschließung des Plangebiets, vor allem in Verbindung mit dem angrenzenden Baugebiet im Bereich Obergarten II für Ortsfremde nicht ganz orientierungsleicht ist, so dass zusätzlicher Suchverkehr bei der Abreise generiert wird, der das Plangebiet zusätzlich belastet.

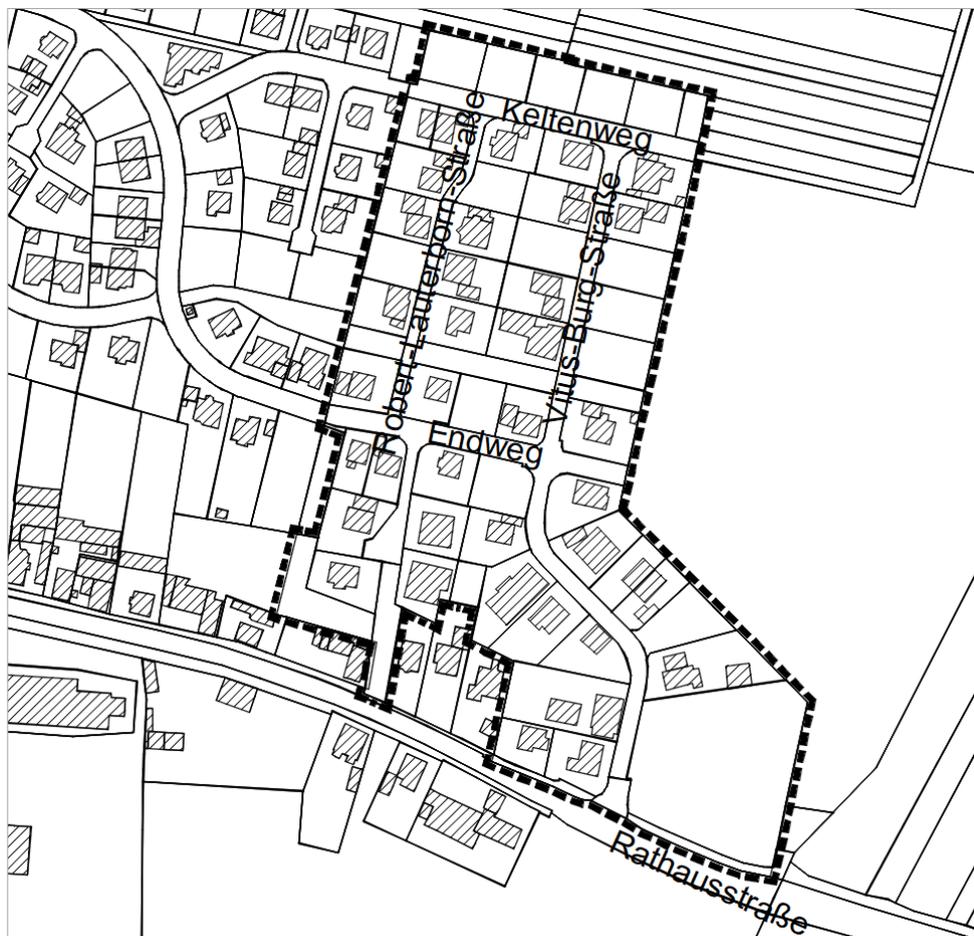
Deshalb soll der Bebauungsplan "Obergarten III" dahingehend geändert werden, dass Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Das dargestellte Mischgebiet entlang der Rathausstraße hingegen, soll diesbezüglich unverändert bleiben, so dass hier die Ansiedlung von Ferienwohnungen und Beherbergungseinrichtungen weiter zulässig ist.

Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung „Obergarten III“ die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet entsprechend ergänzt. Da dies die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obergarten III“ vom 28.06.2012. Er hat eine Grösse von 4,35 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von der Rathausstraße und im Westen von der bestehenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplangebiets „Obergarten II“.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

1.3 Planungsverfahren

Da durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung bezüglich des Ausschlusses von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Geringfügigkeit der nun vorliegenden Änderung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet fast vollständig bereits aufgesiedelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine maßgeblichen Veränderungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind, so dass von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren begründet abgesehen werden kann.

1.4 Verfahrensablauf:

25.09.2017	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
27.07.2020	Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
____.____.____ – ____.____.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____. mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Veränderungssperre

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ im Jahre 2017 wurde eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern. Diese Veränderungssperre wurde fristgerecht verlängert, so dass sie nun bis zum 28.09.2020 gilt.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat diese Zeit genutzt, um die Entwicklungsziele hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen für die gesamte Gemeinde zu erarbeiten. Durch die Aufstellung eines Ferienwohnungskonzeptes sollten für die Gemeinde die Ziele und Zulässigkeiten, basierend auf einer umfangreichen Bestandserhebung sowie einer Bewertung der jeweiligen örtlichen Strukturen, definiert werden. Dieser Prozess wurde begleitet von externen Fachplanern und basierte auf einer umfangreichen Zusammenarbeit von den Fachplanern, der Verwal-

tung der Gemeinde sowie den Gemeinderäten. Auch war die Öffentlichkeit im Zuge der Präsentation von Zwischenergebnissen zu verschiedenen Gemeinderats-terminen eingeladen, um auch in der breiten Öffentlichkeit das geplante Konzept zu kommunizieren. Da die Regulierung der Ferienwohnungen in der Bürgerschaft von Kappel-Grafenhausen zu einem der häufig diskutierten Themen gehörte, sollte in einer eigenen Bürgerinformationsveranstaltung das Konzept den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden. Im April 2020 sollte diese Veranstaltung durchgeführt werden. Aufgrund der dann jedoch eintretenden Beschränkungen im öffentlichen Leben sowie im Bereich der Veranstaltungen durch die einsetzende Corona-Pandemie musste die Bürgerinformationsveranstaltung jedoch verschoben werden.

Da das Ferienwohnungskonzept für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen als Grundlage für die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans dienen soll, da hier die Grundzüge der zukünftigen Entwicklung im Bereich der Ferienwohnungen erarbeitet werden sollten, konnte das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ nicht fortgeführt werden. Auch hätte das eigentliche Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt werden können, da die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht möglich und die Planungssicherheit damit nicht gegeben war. Nachdem nun, durch die verschiedenen Lockerungen der geltenden Corona-Verordnungen, eine Beteiligung der Öffentlichkeit in angemessenem Rahmen wieder möglich ist, soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

Dementsprechend soll nun in einem ersten Schritt die Bürgerinformation zum Ferienwohnungskonzept nachgeholt werden. In einem zweiten Schritt soll daran anschließend im Gemeinderat das erarbeitete Gesamtkonzept als informelle Planung für die Gemeinde beschlossen werden, so dass langfristig der Planungswille dokumentiert. Aus einer informellen Planung ergeben sich zwar keine unmittelbar rechtsverbindlichen Steuerungsmöglichkeiten. Mit dem Beschluss des Ferienwohnungskonzeptes als informelle Planung tritt jedoch eine Selbstbindung der Gemeinde ein. Über die Selbstbindung und das Abwägungsgebot fließt das Konzept in die konkreten formellen Planungen mit ein. Basierend auf den Aussagen dieses Konzeptes soll dann die vorliegende Bebauungsplanänderung „Obergarten III“ zur Offenlage beschlossen und anschließend durchgeführt werden.

Auf Grund dieses Ablaufes, sowie den Verzögerungen, ausgelöst durch die Corona-Pandemie 2020, wird die Rechtskraft der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Obergarten III" nicht bis zum 28.09.2020, also dem bisherigen Ende der Veränderungssperre zu erreichen sein. Zur Sicherung der oben genannten Planungsziele ist es dementsprechend nötig, die geltende Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern. Das Baugesetzbuch gibt mit § 17 (2) BauGB der der Gemeinde die Möglichkeit unter besonderen Umständen die Frist um ein weiteres Jahr zu verlängern. Die Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind als solche besonderen Umstände zu werten, so dass die Gemeinde von der nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre Gebrauch macht. So wird zeitgleich mit dem Offenlagebeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr durch Beschluss des Gemeinderates verlängert.

1.6 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung). Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan im Nor-

den als Wohnbaufläche und im Südosten als Mischbaufläche dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“ betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet (WA). Weder die Planzeichnung noch die örtlichen Bauvorschriften werden geändert.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 1 zur Art der baulichen Nutzung die Ziffer 1.2 zum Allgemeinen Wohngebiet dahingehend ergänzt, dass nun Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Damit sind alle Ferienwohnungen ausgeschlossen, sowohl die, die nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerben gehören, als auch die, die nach § 13a Satz 2 BauNVO zu den Beherbergungsbetrieben gehören.

Basierend auf der Analyse und der Bewertung der Gesamtsituation aus dem Ferienwohnungskonzept soll so primär die Sicherung des Erreichens der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Baugebiet erreicht werden. Das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung soll im Baugebiet „Obergarten III“ im Vordergrund stehen. Darüber hinaus soll das Wohngebiet nicht durch den zusätzlichen Verkehr sowie die entstehenden Lärmemissionen belastet werden, so dass langfristig die Qualität des Wohnraums gewahrt bleibt.

3 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Die verschiedenen Belange von Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erhoben, bewertet und die Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Das Plangebiet ist überwiegend bereits aufgesiedelt. Die durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet präzisiert. Aufgrund dieser Geringfügigkeit der Änderung kann davon ausgegangen werden, dass eine Änderung der Belange von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist. Von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird für das vorliegende Änderungsverfahren daher begründet abgesehen.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bereits erschlossen und fast vollständig aufgesiedelt. Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits als Wohngebiet entwickelt und erschlossen. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Planungskosten. Darüber hinaus sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Fläche von 4,35 ha.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Jochen Paleit, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.