

Bekanntgabe 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ im Ortsteil Kappel: Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ im Ortsteil Kappel: Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ wurde am 26. November 1998 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde bereits 2 Jahre vorher aufgestellt mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, um der hohen Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung entsprechend, ein attraktives Angebot anbieten zu können.

Im Zuge der Realisierung zeigt sich nun jedoch, dass verstärkt Ferienwohnungen geplant wurden, 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. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, 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.

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

Parkdruck im Bereich der öffentlichen Straßen durch den zusätzlichen Verkehr soll vermieden werden.

Deshalb soll der Bebauungsplan "Obergarten II" nun dahingehend geändert werden, dass Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung „Obergarten II“ die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend geändert.

Aufstellung des Bebauungsplans:

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obergarten II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.11.1998. Er hat eine Größe von 4,1 ha.

Verfahren:

Da durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung bezüglich des Ausschlusses von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ 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 begründet verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Veränderungssperre:

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB soll die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Aufgrund der oben dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen,

deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ wird eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern.

Ihre Ansprechpartnerin

Frau

Pascale Trotter

07822 / 863-28

pascale.trotter@kappel-grafenhausen.de