

# Öffentliche Bekanntmachung

## Aufstellung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften

### „Neufassung Großoberfeld I und II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 16.09.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neufassung Großoberfeld I und II“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufassung Großoberfeld I und II“ wird begrenzt im Norden durch die Schulstraße, im Osten durch die Fabrikstraße, im Süden durch die Gewerbestraße und die Verlängerung dieser Linie bis zur Sportplatzstraße. Im Westen ist im Süden die Sportplatzstraße noch in die Planungen integriert, im Norden verspringt die Linie dann jedoch nach Osten, so dass hier die Bebauung direkt entlang der Sportplatzstraße nicht Teil des Bebauungsplans ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufassung Großoberfeld I und II“ hat eine Größe von 12,71 ha.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 16.09.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



### Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Groß Oberfeld“ I stammt als sogenannter Straßen- und Baulinienplan aus dem Dezember 1964. Der Bebauungsplan „Großoberfeld“ II stammt aus dem März 1973 und wurde nach der Aufsiedlung des Bebauungsplans „Groß Oberfeld“ erlassen.

Im Bereich beider Bebauungspläne kommt es immer wieder zu Anfragen hinsichtlich möglicher Änderungen der bestehenden Bebauung bzw. für Maßnahmen der Nachverdichtung. In Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde beim Landratsamt kommt es dabei aufgrund des Alters der Pläne, der vorhandenen Änderungen sowie der vorhandenen Regelungsdichte innerhalb der Pläne immer wieder zu Unklarheiten, so dass sich die Gemeinde entschlossen hat, beide Bebauungspläne zusammen neuzufassen. Konkrete Anlässe hierfür sind zum einen Anfragen hinsichtlich der Nachverdichtung bestehender

Bebauungen, Anfragen zum Umbau bestehender Wohnungen zu Ferienwohnungen, sowie die aktuellen Fragen rund um die Schule im Bereich des Bebauungsplans „Groß Oberfeld“ I. Vor allem durch die Anfragen zum Umbau bestehender Wohnungen zu Ferienwohnungen besteht Handlungsbedarf. Die Gemeinde bemüht sich die Entwicklung hinsichtlich der Ferienwohnungen innerhalb der Gemeinde zu regulieren, um der steigenden Nachfrage auf der einen Seite und den zunehmenden Konflikten auf der anderen Seite eine gesamtgemeindliche Entwicklungsstrategie gegenüberzustellen. Ziel dabei ist es, die Entwicklung in den einzelnen Teilräumen in Einklang mit den gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielen zu bringen, wobei die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eines der Hauptziele ist. Darüber hinaus sollen die gewachsenen örtlichen Strukturen erhalten und langfristig gesichert werden.

Im Zuge der Erarbeitung des Ferienwohnungskonzeptes wurden innerhalb der Gemeinde verschiedene Teilräume definiert, in denen die Entwicklung entsprechend gesteuert werden soll. Für die Bereiche Großoberfeld I und II wurde dabei als Ziel definiert, dass hier in den überwiegenden Bereichen die Entstehung von Ferienwohnungen ausgeschlossen werden soll, da hier v.a. der Wohnraum erhalten und die schwierige verkehrliche Situation hinsichtlich des Suchverkehrs nicht weiter verschärft werden soll. Darüber hinaus ist hier die Schule von Grafenhausen, die zum einen Lärm emittiert, die zum anderen jedoch auch nicht durch zusätzlichen Suchverkehr belastet werden soll. In anderen Bereichen, im Westen und Osten des Bereichs Großoberfeld II hingegen sollen entsprechende Entwicklungen mit Ferienwohnungen zulässig, jedoch reglementiert bleiben.

Kappel-Grafenhausen, den 17.09.2024

Philipp Klotz  
Bürgermeister