

Öffentliche Bekanntmachung

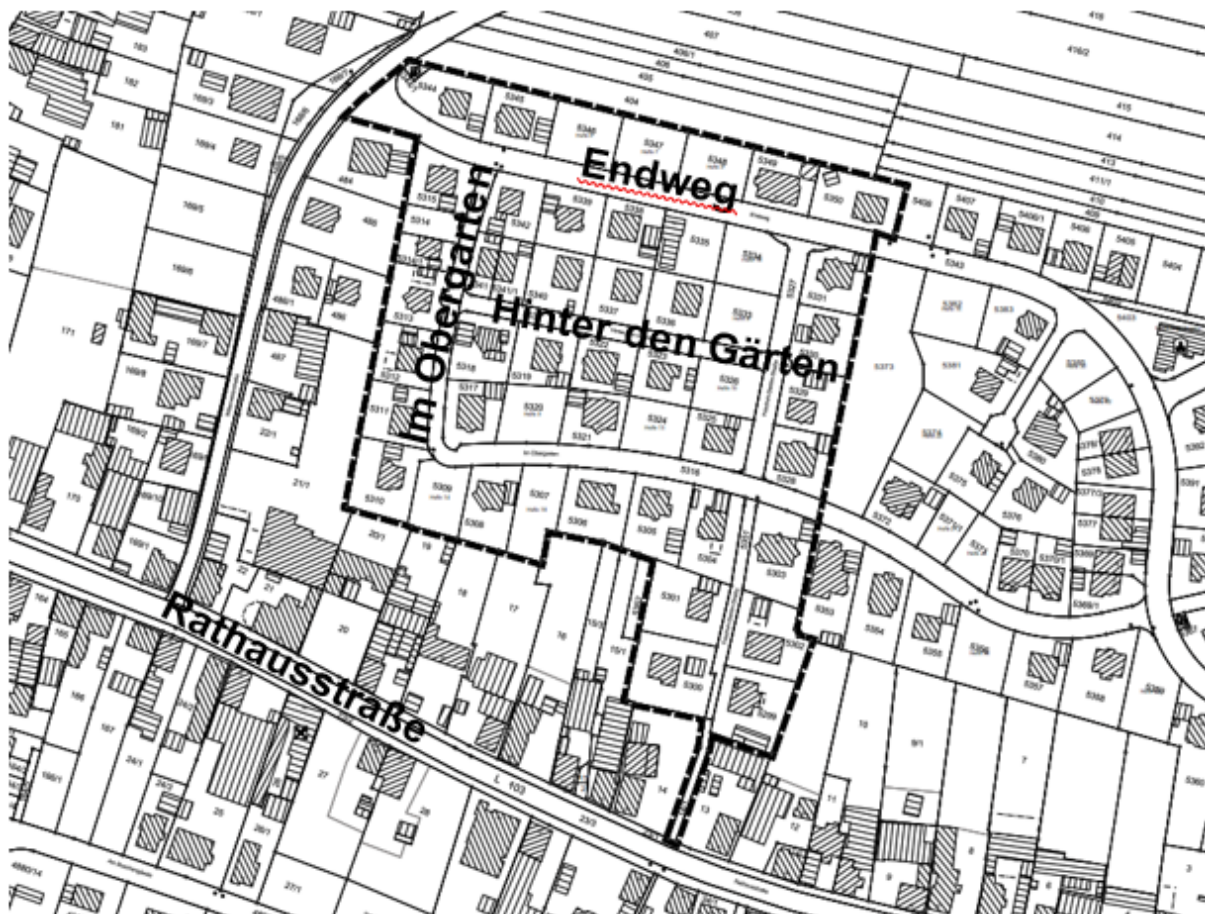
1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Obergarten I“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 27.07.2026 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Obergarten I“ zu ändern und die örtlichen Bauvorschriften neu zu erlassen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten I“ und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften umfasst den Bebauungsplan „Obergarten I“ vollständig. Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung im Norden des Ortsteils Kappel und schließt beidseitig die Bebauung im Bereich des Endwegs und der Straßen Im Obergarten, Hinter den Gärten ein. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, während im Osten, Süden und Westen weitere Wohngebiete von Kappel angrenzen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem angehängten Abgrenzungsplan vom 27.07.2026. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergarten I“ hat eine Größe von 3,46 ha.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Obergarten I“ stammt aus dem Jahr 1993. Er setzt im Süden ein Dorfgebiet fest und im Norden ein allgemeines Wohngebiet. In den textlichen Festsetzungen wird für das Wohngebiet darüber hinaus definiert: „Zulässig bleiben als Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, private Zimmervermietung oder nichtstörende Gewerbebetriebe“.

Im Zuge der Erarbeitung des Ferienwohnungskonzeptes wurden innerhalb der Gemeinde verschiedene Teilräume definiert, in denen die Entwicklung entsprechend gesteuert werden soll. Für die Bereiche im Obergarten I wurde dabei als Ziel definiert, dass hier eine Entwicklung gesteuert werden soll, um negative Entwicklungen zu vermeiden. Ziel ist es hier, die Entwicklung im Bereich der Ferienwohnungen dahingehend zu lenken, dass diese zwar ausnahmsweise zulässig sind, sich jedoch dem eigentlichen Wohnen unterordnen. Gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zwar Beherbergungsbetriebe und private Zimmervermietungen ausgeschlossen, die Festsetzung ist jedoch aus heutiger Sicht nicht hinreichend präzise. Darüber hinaus soll durch die Änderung des Bebauungsplans nun die notwendige Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen angepasst werden, da gerade der vorhandene Straßenraum stark durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen wird. Dementsprechend sollen auch die örtlichen Bauvorschriften angepasst werden, so dass die Folgen der zunehmenden Nutzung durch Ferienwohnungen mit abgemildert werden und damit städtebaulich vertretbar sind. Vor allem durch die konkret vorliegenden Anfragen zum Umbau bestehender Wohnungen zu Ferienwohnungen besteht Handlungsbedarf.

Gemäß den Vorgaben des Ferienwohnungskonzeptes und dem bisherigen Ablauf in der Gemeinde bei ähnlichen Anfragen, möchte die Gemeinde dementsprechend den vorliegenden Bebauungsplan nun anpassen und gemäß den Vorgaben des Ferienwohnungskonzeptes ändern. Um die Ziele zu sichern soll parallel zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen werden.

13.08.2026

Kappel-Grafenhausen