

**INHALT**

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

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Ziel

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. 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 II 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 II“ 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 II“ 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 ortsansässige 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. Störungen der Wohnruhe durch ständig wechselnde Nutzer einer Wohnung und ein Leerstand der Wohnungen außerhalb

der Ferienzeiten soll vermieden werden. Hinzu kommt, dass die Erschließung des Plangebiets für Ortsfremde nicht ganz orientierungsleicht ist, so dass zusätzlicher Suchverkehr bei der An- und Abreise generiert wird, der das Plangebiet zusätzlich belastet.

Über den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll der Katalog der in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ nicht weiter eingeschränkt werden. Im Gegensatz zu Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen bestehen keine konkreten Umstände und Anhaltspunkte, dass sonstige, nicht-wohnliche Nutzungen im Plangebiet derart verwirklicht werden könnten, dass sie das zentrale Ziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums gleichermaßen gefährden könnten.

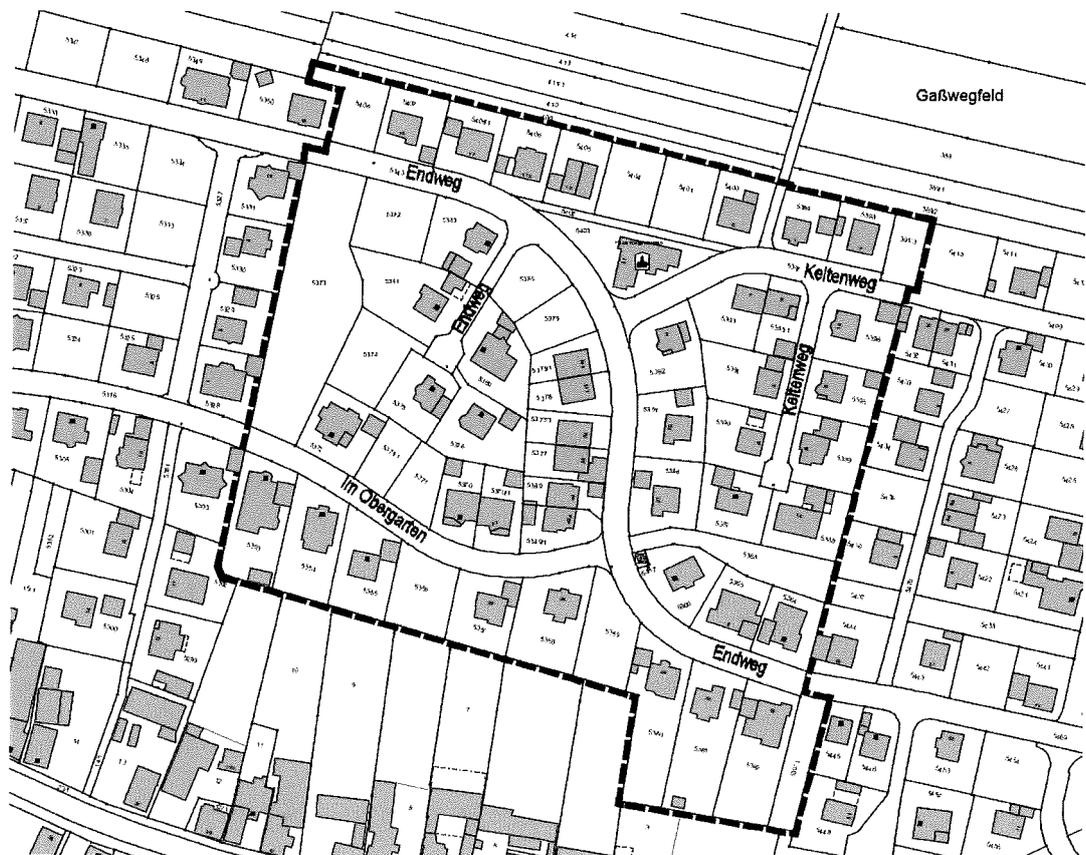
Deshalb soll der Bebauungsplan "Obergarten II" dahingehend geändert werden, dass Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung „Obergarten II“ die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet entsprechend geändert. 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**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen zu dem im zeichnerischen Teil festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergarten II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.11.1998 hat eine Größe von 4,1 ha und ist dem Plan unten zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen, in allen anderen Richtungen grenzt die Wohnbebauung von Kappel an.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets des Bebauungsplans „Obergarten II“  
(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 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB sind erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassende Erklärung wird abgesehen. Gleiches gilt für 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:**

- |   |  |
|---|--|
| 19.12.2022                                      | Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.  |
| 27.02.2023                                      | Beschluss zur Durchführung der Offenlage.  |
| Anschreiben vom 16.03. mit Frist bis 21.04.2023 | Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
| 20.03.2023 – 21.04.2023                         | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  |
| Anschreiben vom 21.04. mit Frist bis 19.06.2023 | Erneute Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
| 12.05.2023 – 16.06.2023                         | Erneute Offenlage gem. § 3 (2) BauGB   |
| 10.07.2023                                      | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

#### **1.5 Veränderungssperre**

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ am 19.12.2022 wurde eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern.

#### **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 als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

## **2 INHALTE DER ÄNDERUNG**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten II“ betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet (WA). Weder die Planzeichnung noch die örtlichen Bauvorschriften werden geändert.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen war bisher unter Ziffer 1.1.1 das allgemeine Wohngebiet und unter Ziffer 1.1.1.1 waren die Ausnahmen definiert. Die Ziffer 1.1.1.1 soll nun neu gefasst werden, wobei der erste Absatz unverändert übernommen wird, so dass weiterhin die unter § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO genannten Anlagen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Der zweite Absatz soll jedoch ersetzt werden, so dass zum einen die nicht störenden Gewerbebetriebe als Ausnahmen weiterhin zulässig bleiben, zum anderen die bisher als Ausnahmen zulässigen Beherbergungsbetriebe, Pensionen und Ferienwohnungen nun nicht mehr zulässig sind. So wird inhaltlich lediglich die Zulässigkeit der Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe neu geregelt, während die verbleibenden Ausschlüsse weiterhin unverändert bleiben, auch wenn sie nun in den planungsrechtlichen Festsetzungen voneinander getrennt sind und einzelne Punkte darstellen. Inhaltlich soll so den Vorgaben des Ferienwohnungskonzeptes entsprochen werden, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Obergarten II einen vollständigen Ausschluss begründet vorschlägt. Zusammen mit dem Gebiet des angrenzenden Bebauungsplans Obergarten III, der bereits hinsichtlich der Zulässigkeit der Ferienwohnungen geändert wurde, kann somit für den gesamten Bereich Obergarten eine einheitliche Regelung geschaffen werden.

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 II“ 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 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 7

**5 KOSTEN**

Das Plangebiet ist bereits als Wohngebiet entwickelt und erschlossen. Durch die nun vorliegende 2. 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 in der Fassung der 1. Änderung mit einer Fläche von 4,1 ha.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 10.07.2023



Jochen Paleit, Bürgermeister

fsp.stadtplanung *BWJ*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

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 18.07.2023



Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am 20.07.2023.

Die 2. Bebauungsplanänderung wurde damit am 20.07.2023 rechtsverbindlich.

