

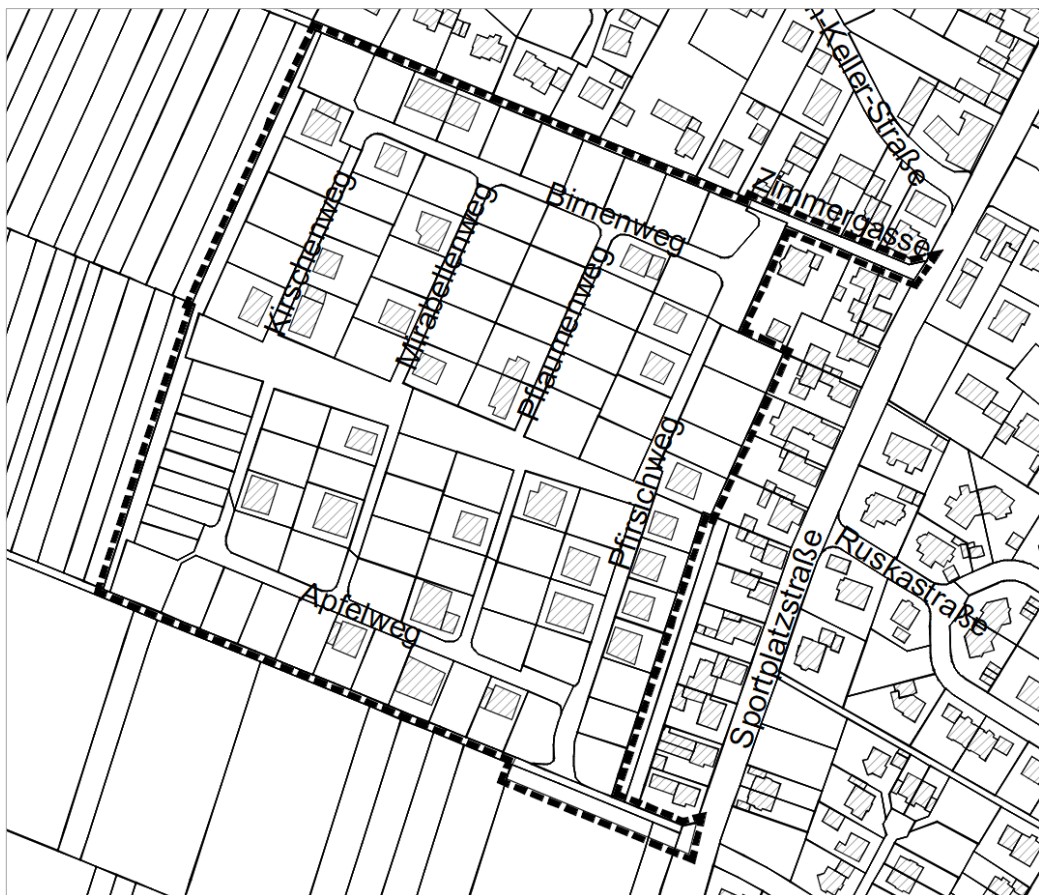


# 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzung  
Abgrenzungsplan  
Geänderte planungsrechtliche Festsetzung  
Begründung

Stand: 07.11.2022  
Fassung: Offenlage



# **SATZUNG DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

über

## **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ ist der Bebauungsplan „Hubfeld IV“ vom 12.02.2016.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Er umfasst den Bebauungsplan „Hubfeld IV“ vollumfänglich.

### § 3

#### Inhalt der Änderung

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

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 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.

Die nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ vom 12.02.2016 bleiben unverändert und gelten weiterhin.

### § 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 „Hubfeld IV“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ sowie die zusammen erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 12.02.2016 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**

<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 .....	3
1.4	Verfahrensablauf:.....	4
1.5	Veränderungssperre .....	4
1.6	Flächennutzungsplan .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>6</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>6</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**

Der Bebauungsplan „Hubfeld IV“ wurde am 12.02.2016 rechtskräftig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wollte die Gemeinde Kappel-Grafenhausen für ortsansässige Familien Wohnbauland schaffen, um der hohen Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung entsprechend, ein attraktives Angebot zu schaffen. 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 Hubfeld IV wird dies deutlich, wenn in neu geplanten Gebäuden von vorne herein Ferienwohnungen mit in die Planungen integriert werden. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ 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 „Hubfeld IV“ 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 neu entstehende Baugebiet nicht durch Lärmbelastungen und den zunehmenden Verkehr durch die An- und Abreisebewegungen zu allen Tages- und Nachtzeiten gestört werden.

Deshalb soll der Bebauungsplan "Hubfeld IV" dahingehend geändert werden, dass Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung „Hubfeld IV“ die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

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 „Hubfeld IV“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hubfeld IV“ vom 12.02.2016. Er hat eine Grösse von 6,6 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Zimmergasse, im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an und im Osten grenzt die Wohnbebauung entlang der Sportplatzstraße an.



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 „Hubfeld IV“ 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. Auf Grund der erst knapp sechs Jahre zurückliegenden Erhebungen und Geringfügigkeit der Änderung wird jedoch davon ausgegangen, dass hier keine maßgeblichen Veränderungen eingetreten sind und daher 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 „Hubfeld IV“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
27.07.2020	Beschluss zur Durchführung der Offenlage
07.11.2022	Erneuter Beschluss zur Durchführung der Offenlage
___.__.____ – ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__. mit Frist bis ___.__.____	Beteiligung der 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 „Hubfeld IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

**1.5 Veränderungssperre**

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ 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 Verwaltung 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 einset-



zende 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 „Hubfeld IV“ 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 wird. 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 „Hubfeld IV“ 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 "Hubfeld IV" 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 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 sowie die grundlegende Erarbeitung des gesamtgemeindlichen Ferienwohnungskonzeptes sind als solche besonderen Umstände zu werten, so dass die Gemeinde von der nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre Gebrauch macht. So wurde zeitgleich mit dem Offenlagebeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr durch Beschluss des Gemeinderates verlängert.

Zwischenzeitlich ist auch die Verlängerung der Veränderungssperre ausgelaufen. Aufgrund der Veränderungen durch die Corona-Pandemie, die massive Auswirkungen auf das Beherbergungsgewerbe hatte, wurden die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Hubfeld IV zurückgestellt, da der Druck in den Wohngebieten nachließ und die Entstehung Neuer, beziehungsweise die Nachfrage nach Ferienwohnungen deutlich zurückging. Zwischenzeitlich verändert sich die Situation jedoch wieder merklich. Dementsprechend soll die begonnene Änderung des Bebauungsplans nun fortgeführt werden, so dass das Ziel, die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, erreicht werden kann.

#### **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 kann.

## **2 INHALTE DER ÄNDERUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hubfeld IV“ betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen. Weder die Planzeichnung noch die örtlichen Bauvorschriften werden geändert.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 1 zur Art der baulichen Nutzung die Ziffer 1.1 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 „Hubfeld IV“ 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. Auf Grund der erst sechs Jahre zurückliegenden Erhebungen sowie der vorliegenden geringfügigen Änderung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass hier keine maßgeblichen Veränderungen eingetreten sind. 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. 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 6,6 ha.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den \_\_\_\_.

**fsp**.stadtplanung

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