

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet der 4. Änd. des Bebauungsplans "Trauerau-Süd" der Gemeinde Schwanau, OT Ottenheim**

#### **1 Geltungsbereich**

Die Gemeinde Schwanau hat am 23.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änd. des B-Plans "Trauerau-Süd" gefasst. Zur Sicherung der Planung der 4. Änd. des B-Plans "Trauerau-Süd" im OT Ottenheim wird eine Veränderungssperre erlassen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den ganzen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Trauerau-Süd" am südlichen Ortsrand von Ottenheim westlich der Oberdorfstraße (K 5343). Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an die vorhandene Bebauung in der Traueraustraße. Im Nordwesten umfasst der Änderungsbereich die vorhandene Bebauung beidseits des Kappenmacherwegs, im Südwesten umfasst dieser die vorhandene Bebauung westlich der Südstraße.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Fläche.

Mit der 4. Änderung des B-Plans soll die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im nahezu vollständig bebauten Baugebiet "Trauerau-Süd" gesteuert und planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund des vorherrschenden dringenden Bedarfs an Wohnraum, dessen Schaffung oberste Priorität hat, wird hier eine planungsrechtliche Steuerung bei der Zulässigkeit und dem Umfang von Ferienwohnungen für erforderlich gehalten.

#### **2 Übergeordnete Planung**

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der VG Schwanau - Meißenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **3 Planungsziele/Städtebauliche Konzeption**

Das Planungsgebiet, für das 2004 ein B-Plan als Satzung beschlossen wurde, sollte seinerzeit dem dringenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung tragen, nachdem in den davor erschlossenen Baugebieten alle Bauplätze verkauft bzw. bebaut waren. Danach wurde das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten sukzessive umgesetzt und ist inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer Mischung aus überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit je einer Wohneinheit für Eigennutzung.

Im rechtskräftigen B-Plan waren bisher keine Festsetzungen zum Ausschluss von Ferienwohnungen getroffen.

Die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen widerspricht dem ursprünglichen Planungsgedanken des B-Plans "Trauerau-Süd", dringend benötigten Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen.

Auch besteht die Gefahr bei einer künftigen Anhäufung von Ferienwohnungen, dass der Gebietscharakter (Verhältnis Wohnungen zu Ferienwohnungen) langfristig kippt.

Ziel der 4. Änd. des Bebauungsplans ist daher, den ursprünglichen Planungsgedanken des Bebauungsplans, der Schaffung von Wohnraum, um dem Bedarf Ortsansässiger Rechnung zu tragen, weiter zu sichern.

Aufgrund des vorherrschenden dringenden Bedarfs an Wohnraum, dessen Schaffung und Sicherung oberste Priorität hat, wird hier eine planungsrechtliche Steuerung bei der Zulässigkeit und dem Umfang von Ferienwohnungen für erforderlich gehalten.

Es ist vorgesehen, vorrangig die Versorgung mit Wohnraum durch geeignete Festsetzungen weiter zu sichern und dennoch eine städtebaulich verträgliche, untergeordnete Nutzung mit Ferienwohnungen zu ermöglichen.

Ziel des B-Plans ist es den Teilbereich von Ottenheim in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen. Dabei hat das ursprüngliche Planungsziel des B-Plans, Wohnraum zu schaffen, Vorrang vor der Schaffung von Ferienwohnungen.

Zur Umsetzung der Planungsziele und zur Vermeidung von Vorhaben bzw. der Planungen, die die Umsetzung der Planungsziele erschweren würde, ist in der Konsequenz der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Zusammengestellt: Freiburg, den 06.10.2023 LIF-ta

132Beg\_Ver01.docx

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ [info@planungsbueroefischer.de](mailto:info@planungsbueroefischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ■ [www.planungsbueroefischer.de](http://www.planungsbueroefischer.de)