

Satzung

der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterwasser - Wolfersbach“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald hat am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterwasser - Wolfersbach“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unterwasser - Wolfersbach“.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Gestaltungsplan wird in dem im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches aufgehoben.

Hinweis: Der Baufluchtenplan hat weiterhin Bestand.

§ 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ottenhöfen im Schwarzwald, den

.....
Hans-Jürgen Decker, Bürgermeister



**Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald
Geltungsbereich der 2. Änderung des
Bebauungsplans Unterwasser- Wolfersbach**

**Maßstab: 1:1.500
Datum: 11.01.2022**

Stand: 11.01.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Ottenhöfen
im Schwarzwald
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan
„Unterwasser – Wolfersbach“
2. Änderung**

Begründung

Inhalt:

TEIL A	EINLEITUNG	3
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	<i>Anlass der Aufstellung</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart</i>	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i>	4
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	5
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung</i>	5
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	5
3.1	<i>Geltungsbereich</i>	5
3.2	<i>Natur Landschaft Umwelt</i>	5
KAP. 4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT.....	6
KAP. 5	UMFANG DER ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
KAP. 6	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	6
6.1	<i>Bodenordnung</i>	6
6.2	<i>Entschädigungen</i>	6
6.3	<i>Erschließung</i>	7

Teil A Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der einfache Bebauungsplan „Unterwasser- Wolfersbach“ besteht aus dem Baufluchtenplan mit den Festsetzungen von Baugrenzen und dem Gestaltungsplan mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschoszahl.

In dem im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach“ (Bereich Wolfsmatt), der überwiegend bebaut ist, besteht die Absicht, Dachgeschosse bestehender Wohngebäude auch unter Einbeziehung von Dachgauben auszubauen, um sie den aktuell üblichen Standards anzupassen.

Im Gestaltungsplan des Bebauungsplanes ist für einen Teil der Grundstücke eine eingeschossige und für den übrigen Teil eine zweigeschossige Bauweise festgelegt. Bei den Grundstücken, für die eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, entsteht durch einen Dachgeschossausbau weitgehend ein weiteres Vollgeschoss, was bei diesen Grundstücken bisher nicht zulässig ist.

Um die aktuellen Anforderungen an die Ausnutzbarkeit von Wohngebäuden im Dachgeschoss zu erfüllen, soll als Maßnahme der Nachverdichtung in dem im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Bereich der Gestaltungsplan des einfachen Bebauungsplanes aufgehoben werden, so dass sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nach § 34 BauGB beurteilt. Der Baufluchtenplan soll jedoch beibehalten werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird in dem im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vorliegen:

1. Maßnahme der Innenentwicklung?

Das Plangebiet ist bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird nunmehr für einen Teilbereich der Gestaltungsplan, der für zahlreiche Grundstücke nur eine eingeschossige Bauweise festsetzt, aufgehoben. Damit beurteilt sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung), so dass bei entsprechender Umgebungsbebauung eine Nachverdichtung in Form eines zweiten Vollgeschosses möglich wird. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Größe der durch die Änderung neu versiegelten Fläche?

Größe der durch die Änderung neu versiegelten Fläche: 0 m²

Durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes im Bereich Wolfsmatt wird lediglich bei den Grundstücken, für die bisher eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, bei entsprechender Umgebungsbebauung die Möglichkeit geschaffen, einen Dachgeschossausbau, der zu einem weiteren Vollgeschoss führt, zu realisieren. Es handelt sich bei diesen Grundstücken somit lediglich um eine vertikale Nachverdichtung, die zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung führt.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und in die Flächenermittlung miteinbezogen werden müssten, liegen nicht vor.

3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Es wird durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. Beeinträchtigung FFH- oder Vogelschutzgebiet?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt: Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB befreit aber nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am _____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterwasser- Wolfersbach“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans wurde am _____ vom Gemeinderat als Grundlage für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB gebilligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom _____ über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ informiert. Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Stand _____ bestand bis zum _____.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Stand _____ bis zum _____ aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vorgetragene Anregungen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am.....behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Änderungsbebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele und Zwecke

Nachverdichtung durch Schaffung der Möglichkeit, mit einem Ausbau von Dachgeschossen bei entsprechender Umgebungsbebauung im Rahmen des § 34 BauGB ein zweites Vollgeschoss zu verwirklichen.

Zu diesem Zweck wird der Gestaltungsplan des einfachen Bebauungsplanes im Bereich Wolfsmatt (Abgrenzung im Lageplan vom 11.01.2022) aufgehoben.

Der Baufluchtenplan des einfachen Bebauungsplanes bleibt jedoch bestehen.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die aktuellen Anforderungen an die Ausnutzbarkeit von Wohngebäuden im Dachgeschoss zu erfüllen.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Gebiets

3.1 Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Unterwasser-Wolfersbach“ wird in dem im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach“ geändert. Es handelt sich um den Bereich Wolfsmatt.

3.2 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotop sind nicht betroffen. Auf den Flst. Nrn. 382 (vollständig unbebaut) und 382/2 (unbebaute Teilfläche) ist in der Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg das Biotop Nr. 174143173715 (Nasswiese südl. Ortsteil Unterwasser; Biotop Typ Nr. 3323, Streuwiesen/Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen) eingetragen. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes wird dieses Biotop nicht beeinträchtigt.

Weder in der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Festlegung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Verordnung – FFH-VO) vom 12.10.2018 noch in den im Daten- und Kartendienst der LUBW monatlich aktualisierten Schutzgebietsdaten ist Stand 27.10.2021 das Plangebiet als FFH- oder Vogelschutzgebiet aufgeführt.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ liegt durch die Änderung des Bebauungsplans somit nicht vor. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind nicht erforderlich.

Das Baugebiet „Wolfsmatt“ ist weitgehend bebaut. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, da lediglich die Ausnutzung der Dachgeschosse bei den Grundstücken, für die bisher eine

eingeschossige Bauweise festgelegt ist, bei entsprechender Umgebungsbebauung verbessert wird.

3.3 Hochwasserschutz

Bei der Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100), da durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes im Bereich Wolfsmatt lediglich bei den Grundstücken, für die bisher eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, bei entsprechender Umgebungsbebauung die Möglichkeit geschaffen wird, einen Dachgeschossausbau, der zu einem weiteren Vollgeschoss führt, zu realisieren. Es handelt sich bei diesen Grundstücken somit lediglich um eine vertikale Nachverdichtung, die zu keinem Verlust von Retentionsflächen führt.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

Kap. 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 15.08.2000 ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. An der Art der Nutzung wird keine Änderung vorgenommen, so dass sich der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

Kap. 5 Umfang der Änderungen des Bebauungsplanes

Zeichnerische Änderung

Der Gestaltungsplan wird in dem im Lageplan vom 11.01.2022 abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches aufgehoben

Textliche Änderung

Es werden keine textlichen Änderungen vorgenommen.

Kap. 6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Grundstücke sind bereits entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten eingeteilt.

6.2 Entschädigungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

6.3 Erschließung

Die Baugrundstücke des Plangebiets sind bereits vollständig erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Ottenhöfen im Schwarzwald, den

.....
Hans-Jürgen Decker
Bürgermeister

