

## Öffentliche Bekanntmachung

### 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Günsberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald hat am 30.06.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Am Günsberg“ in der bisherigen Fassung der 2. Änderung vom 20.05.1992 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Günsberg“.

#### Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung durch Zulassung von Dachgaupen geschaffen werden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 17.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021 (Auslegungsfrist) von Montag bis Freitag, vormittags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Montag nachmittags von 14:30 Uhr bis 16:30 Uhr und Donnerstag nachmittags von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr im Rathaus der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald, Forstweg 1, 77883 Ottenhöfen im Schwarzwald, Bürgerbüro öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen können dort während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ottenhöfen im Schwarzwald, 08.11.2021

  
Hans-Jürgen Decker  
Bürgermeister



# Satzung

der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald über

## **die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Günsberg“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald hat am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Günsberg“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Günsberg“.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

In Ziff 7.7 der textlichen Festsetzungen werden die Worte „Dachgauben und“ gestrichen und folgender Satz ergänzt: „Dachgauben sind zulässig“.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

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

Ottenhöfen im Schwarzwald, den

.....  
Hans-Jürgen Decker, Bürgermeister

Stand: 27.10.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung

---



**Gemeinde Ottenhöfen  
im Schwarzwald  
ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Am Günsberg, 3. Änderung“**

---

**Begründung**

---

## Inhalt:

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
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.....	4
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i> .....	4
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung</i> .....	4
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 .....	5
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT.....</b>	<b>6</b>
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> .....	6

## **Teil A Einleitung**

### **Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Günsberg“ besteht die Absicht, bestehende Wohngebäude mit Dachgaupen auszustatten. Bislang sind in diesem Baugebiet Dachgaupen nicht zulässig.

Um die aktuellen Anforderungen an die Ausnutzbarkeit von Wohngebäuden im Dachgeschoss zu erfüllen, ohne jedoch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu verändern, sollen Dachgaupen zugelassen werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich 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 eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften vorgenommen, um zeitgemäße Wohngebäude errichten zu können. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

##### **2. Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>?**

Nettobauland Änderungs-	15.960 m <sup>2</sup>	x Grundflächenzahl 0,4	=	<b>6.384 m<sup>2</sup></b>
bereich				
Grundfläche gesamt			=	<b>6.384 m<sup>2</sup></b>

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

##### **3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**

Vorgesehen ist weiterhin die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit 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 30.06.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Günsberg“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans wurde am 27.10.2021 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 08.11.2021 über die Öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 17.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021 informiert. Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Stand 27.10.2021 bestand bis zum 17.12.2021.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Stand 27.10.2021 bis zum 17.12.2021 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**

- Zulassen von Dachgauben  
Zu diesem Zweck werden in Ziff 7.7 der textlichen Festsetzungen die Worte „Dachgauben und“ gestrichen und folgender Satz ergänzt „Dachgauben sind zulässig“.

### **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 „Günsberg“ wird im gesamten Geltungsbereich (Lageplan vom 07.12.1973, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 26.02.1992) geändert.

### **3.2 Natur | Landschaft | Umwelt**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotop sind nicht betroffen.

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 „Am Günsberg ist mit Ausnahme eines Bauplatzes, für den momentan aber auch bereits ein Bauantrag gestellt ist, vollständig bebaut. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, da lediglich die Ausnutzung der Dachgeschosse verbessert wird.

### **3.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

## **Teil B Planungsbericht**

### **Kap. 5 Umfang der Änderungen des Bebauungsplanes**

#### **Zeichnerische Änderung**

Es werden keine zeichnerischen Änderungen vorgenommen.

#### **Textliche Änderung**

##### **1. Dachgauben**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachgauben zugelassen.  
Hinweis: Dachaufbauten bleiben weiterhin nicht zulässig.

### **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 3. 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 xx.xx.2021

.....  
Hans-Jürgen Decker  
Bürgermeister

# **Der Bebauungsplan „Am Günsberg“, festgesetzt durch Satzung vom 17.04.1974 zuletzt geändert am 20.05.1992, wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert:**

## **Rechtsgrundlagen**

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)

## **A Textliche Festsetzungen**

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften geändert:

### **Ziffer 7.7 wird wie folgt neu gefasst:**

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachgaupen sind zulässig.

Ottenhöfen im Schwarzwald,

Hans-Jürgen Decker  
Bürgermeister