

# **GEMEINDE HÖCHENSCHWAND**

## **Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ – 3. Änderung**

**Änderung im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB**

Endgültige Fassung  
vom  
21.06.2021

## **Gemeinde Höchenschwand**

### **Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan**

##### **A. Satzung**

##### **B. Begründung**

Anlass der Planänderung und Planungsabsichten sowie deren Begründung  
Vorgaben übergeordneter Planungen  
Gebietsbeschreibung  
Bebauungsfestsetzungen  
Auswirkungen der Planung

##### **C. Textliche Festsetzungen**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### **D. Planteil**

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Fortschreibung genehmigt am 21.07.2006
- Auszug aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Im oberen Brühl“, genehmigt am 21. Februar 1973
- Auszug aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung, genehmigt am 30. Mai 1983
- Auszug aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung, rechtskräftig am 19. April 1993
- Bebauungsplanänderungsbereich

## **Gemeinde Höchenschwand**

### **Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ – 3. Änderung Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **Teil A. Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“, Ortsteil Höchenschwand, unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 21.06.2021 als Satzung beschlossen.

#### **Bundesrecht:**

##### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

##### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

##### **BNatSchG:**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

##### **PlanzV:**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017

#### **Landesrecht:**

##### **LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

##### **GemO:**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

##### **NatschG:**

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i.d.F. vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4)

## **Gemeinde Höchenschwand**

### **Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ – 3. Änderung Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **Teil A. Satzung**

##### § 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Bl. 1).

##### § 2: Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- B. Begründung
- C. Textliche Festsetzungen
- D. Planteil
  - Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)
  - Geltungsbereich Bebauungsplan „Im oberen Brühl“ – Bestandsplan
  - Änderungsbereich Bebauungsplan – 1. Änderung
  - Änderungsbereich Bebauungsplan – 2. Änderung
  - Zeichnerischer Teil Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“

##### § 3: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

##### § 4: Außerkraftsetzen

Mit Rechtskraft der geänderten Bebauungsplanversion wird der überlagerte Teil des Bebauungsplanes „Im oberen Brühl“ außer Kraft gesetzt.

##### § 5: Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Höchenschwand, den 21.06.2021

---

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

## Gemeinde Höchenschwand

### Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ – 3. Änderung Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

#### Teil B. Begründung

##### 1. Anlass der Planänderung und Planungsabsichten sowie deren Begründung

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Im oberen Brühl“ sieht auf den Grundstücken Flst.Nr. 21/1 und 18 in seiner am 21. Februar 1973 genehmigten Version ein Sondergebiet vor. Die damalige Zweckbestimmung lautete „Sanatorium“ und umfasste alle damit in Verbindung zu sehenden Nutzungsarten wie z.B. zugehörige Stellplätze, Tiefgarage, Cafeteria, etc.

Die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit IV definiert.

Die Größe des Baufensters umfasst neben den o.g. Grundstücken auch das Grundstück Flst.Nr. 21/2, auf welchem sich ein Gebäude befindet. Früher diente dieses Gebäude im Erdgeschoss als Filiale der Volksbank; heute befinden sich darin im Erdgeschoss eine Gaststätte und in den oberen Geschossen mehrere Wohnungen.

Des Weiteren umfasst das Baufenster ca. 1/3 des Grundstücks Flst.Nr. 7.

Im Norden grenzt der betreffende Bebauungsplanänderungsbereich an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet, welches im Rahmen einer Bebauungsplanänderung im Jahre 1983 erweitert wurde.

Südlich des Sondergebiets Sanatorium grenzt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet an, welches neben Wohngebäuden u.a. auch das alte Rathaus, ein nicht mehr in Betrieb befindliches Hotel und den EDEKA-Markt umfasst.

Östlich grenzt an den Änderungsbereich ein weiteres ausgewiesenes Sondergebiet Sanatorium, welches ebenfalls alle zugehörigen Nutzungen umfasst wie z.B. auch Gastronomie, Stellplätze, etc.

Die 1. Änderung (genehmigt am 30. Mai 1983) des Bebauungsplanes beinhaltete eine Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebiets nördlich der jetzt anstehenden Bebauungsplanfläche.

Die 2. Änderung aus dem Jahr 1993 umfasste die Änderung im Norden des Bebauungsplanbereichs „Im oberen Brühl“ und führte zu einer Erweiterung der dortigen Baufenster.

Das nun zur Änderung beantragte Sondergebiet soll zum einen die zulässigen Nutzungsarten klarer definieren. Zum anderen plant der Eigentümer die Sondergebietsnutzung dahingehend auszuweiten, dass nun auch Einrichtungen des betreuten Wohnens, der Tagespflege und auch ein medizinisches Angebot bis hin zur Errichtung eines MVZ (medizinisches Versorgungszentrum) zulässig ist.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines ganzheitlichen Pflege- und Gesundheitszentrums geschaffen.

Im Rahmen dieses Zentrums sind sämtliche Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Pflege, Betreuung und Unterbringung von Menschen dienen. Dieses schließt u.a. barrierefreie Seniorenwohnungen, Wohngruppen, Pflegeplätze, betreute Wohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Pflegepersonal ein. Daneben ist es erlaubt, sonstige Räumlichkeiten zur gesundheitlichen / medizinischen Versorgung sowie zur Sportnutzung (z.B. Krankengymnastik, Bewegungstherapie, etc.) unterzubringen. Für den o.g. Bereich sollen auch Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierzu zählen u.a. auch untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften (wie eine Cafeteria). Räume für freie Berufe (z.B. Ärzte) sollen ebenfalls erlaubt sein.

Dem Ziel der Bundes- und Landesregierung zur Innenbereichsverdichtung bzw. zum schonenden Umgang mit Grund und Boden soll hiermit ebenfalls Rechnung getragen werden.

Als heilklimatische Kurort hat die Gemeinde Höchenschwand nicht zuletzt durch die im Regionalplan verankerten Ziele, die Aufgabe, die Qualität der Kureinrichtungen sowie die Infrastruktur entsprechend den neueren Erfordernissen für Kur, Prävention, Rehabilitation, Urlaub und Erholung weiter zu verbessern sowie den Fremdenverkehr zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u.a. ein behutsamer Umgang mit der Umwelt, der Landschaft, und die Bereitschaft, die therapeutischen Behandlungsmethoden ständig weiterzuentwickeln und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die geplanten Änderungen sollen die ohnehin bereits zulässigen Einrichtungen klar definieren und zum anderen die Möglichkeiten für die Errichtung von Gebäuden für altersgerechtes Wohnen sowie einer Tagespflege schaffen.

Des Weiteren sollen die veränderten Grundstücksverhältnisse aktualisiert und korrigiert werden.

In diesem Zusammenhang wird die Baugrenze im Westen entlang der bisher schon gültigen Baugrenze nochmals konkretisiert und damit die frühere unkorrekte und unlogische Darstellung korrigiert.

Die Änderung der zulässigen Grundflächenzahl von derzeit 0,3 soll den gültigen zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung auf 0,6 angepasst werden und dient einer besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen; damit wird den heutigen Anforderungen an die Umweltbelange und einer damit verbundenen Innenbereichsverdichtung Rechnung getragen. Außerdem wird dadurch u.a. auch die bereits bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 21/2 legitimiert.

Es wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für diesen Bebauungsplan gewählt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der planerische Wille der Gemeinde, in diesem Bereich Kurgebiet, Sanatorium und entsprechende Einrichtungen für medizinische und pflegerische Zwecke auch weiterhin zuzulassen, wird durch konkretere Festsetzungen in klare Strukturen gebracht. Es handelt sich damit um eine für dieses Verfahren gewünschte Feingliederung eines Baugebietes, vor dessen Hintergrund die zulässige Art der baulichen Nutzung modifiziert wird.

Die Bebauungsplanänderung bezieht ebenfalls die Grundstücke Flst.Nr. 5/5, 6/5, 7, 16 und 17 mit ein. Im Bereich dieser Grundstücke soll eine weitere Erschließungsmöglichkeit für die bestehenden und neu zu errichtenden Gebäude des Sonnenhofs entstehen.

Für Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Eine solche Bebauungsplanänderung bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung; ebenso entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Im Rahmen einer Vorabklärung mit den zuständigen Behörden ergaben sich keine Gründe, die gegen die Realisierung des Vorhabens sprechen könnten. Geschützte Flächen, wie Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, artenreiche Mähwiesen, Artenschutzprogramm-Flächen, etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gleichwohl werden Ausgleichsmaßnahmen im schriftlichen Teil festgesetzt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind damit gegeben.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen

### a) *Flächennutzungsplan*

Die Gemeinde Höchenschwand gehört dem Gemeindeverwaltungsverband St. Blasien an. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des GVV, Fortschreibung 1987, genehmigt am 21.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes involvierten Flächen als Sondergebiet Fremdenverkehr und Kurgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan tangiert diese Darstellungen nicht; der Bebauungsplan ist nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### b) *Regionalplan*

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan sowie seiner Änderung nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

### 3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat in öffentlicher Sitzung am 02.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Im oberen Brühl, 3. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes wurde in öffentlicher Sitzung am 02.11.2020 gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sowie die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 21.12.2020.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes wurde in öffentlicher Sitzung am 15.03.2021 gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sowie die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.04.2021 bis zum 16.04.2021 (verkürzte Auslegungsfrist).

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.06.2021 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Inkrafttreten  
des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB: \_\_\_\_\_

### 4. Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 5/5, 6/5, 7, 16, 17, 18, 7/Teil, 21/1 und 21/2.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes „Im oberen Brühl“, die damit verbundenen Änderungen sowie deren Festsetzungen gelten unverändert fort; diese Bereiche werden durch die jetzt vorliegende Planänderung nicht tangiert.

### 5. Verkehrliche Erschließung

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet grenzt unmittelbar an die Hauptstraße und die Kirchstraße an; damit ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Des Weiteren kann die Erschließung über die Grundstücke Flst.Nr. 5/5, 6/5, 7, 16 und 17 erfolgen.

Die für die neu geplanten Einrichtungen erforderlichen Stellplätze werden auf den o.g. Grundstücken untergebracht, zum einen in Form von Tiefgaragenstellplätzen, zum anderen in Form von oberirdischen Stellplätzen.

### 6. Versorgung/Entsorgung

#### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Leitungssystems sichergestellt werden.



## 6.2 Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Straßenentwässerung erfolgt per Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem aktuellen Stand der Technik auf den Baugrundstücken versickern.

## 6.3 Stromversorgung

An das bestehende Stromnetz kann angeschlossen werden. Eine Stellungnahme des Versorgungsträgers wird noch eingeholt.

## 6.4 Abfallbeseitigung

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist gegeben.

# 7. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich. Der Flächenumriss wird bestimmt durch die bereits vorgegebenen Festlegungen des gültigen Bebauungsplanes.

Aufgrund der bereits bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Dadurch sind Gebäude länger als 50 m, die einen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen, zulässig. Dies entspricht im Übrigen auch den bestehenden baulichen Anlagen des gegenüber befindlichen Sondergebiet Sanatorium; insoweit ist der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.

Über die bereits jetzt zulässige IV-geschossige Bebauung soll nicht hinausgegangen werden. Die künftige Bebauung soll auf diese Vorgaben und auf die Umgebungsbebauung Bezug nehmen und wird daher an dieser Stelle ebenfalls max. IV Vollgeschosse vorsehen.

## 7.1 Art der Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzung wird der geplanten Nutzung entsprechend als Sondergebiet „Altersgerechtes Wohnen, Pflege-, Kur- und Medizineinrichtungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Durch die Beibehaltung des Gebietscharakters werden auch weiterhin keine Nutzungskonflikte im Umfeld erwartet, da sich die Grundzüge der bereits bestehenden Bebauung nicht verändern werden. Zulässig sollen neben Reha- und Klinikeinrichtungen auch Einrichtungen für betreutes Wohnen, Altenpflege, Tagespflege, Arztpraxen, etc. sein sowie damit verbundene, zur Förderung der Gesundheit und des Sports dienende Einrichtungen, wie z.B. Physio-, Ergotherapie, etc.. Ferner sind die für die bestehenden und geplanten Einrichtungen erforderlichen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebs-Pflegekräftewohnungen, Tiefgaragen, etc. zulässig.

## 7.2 Maß der Nutzung

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die hier zulässige max. Zahl der Vollgeschosse beträgt weiterhin IV; die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

## 7.3 Bauweise

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die länger als 50 m sind, jedoch einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten haben.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der B 500 sowie erforderliche Zufahrtsstraßen und Verkehrsflächen sowie die in Ziffer 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Anlagen zulässig.

## 8. Beschreibung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht tangiert sind.

Das Baugesetzbuch verpflichtet den Träger der Bauleitplanung, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigen. Diese Regelungen werden durch den § 1a BauGB ergänzt und konkretisiert.

Wesentliche Vorschriften bilden:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung nach § 1a (1) BauGB,
- die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Ergebnisse einer Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1a (2) Nr. 2 und 3 BauGB.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bauvorhaben und Projekten vor; die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen regelt § 17 BNatSchG.

Dem Bauvorhaben muss zu entnehmen sein, wie die Eingriffsfolgen in der Abwägung berücksichtigt wurden und wie sie bewältigt werden sollen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu überprüfen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Durch die neue Planung wird der Naturhaushalt nicht mehr belastet, als es mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen möglich gewesen wäre. Dies gilt insbesondere für Schutzgüter wie Biotope und Artenvielfalt sowie Boden. Bodenfunktionen von besonders hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Puffer und Filter für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen sind nicht betroffen.

Eine Vorabklärung mit den zuständigen Behörden ergab, dass im Plangebiet keine nach dem Naturschutzrecht geschützten Flächen (Schutzgebiete, Biotope, artenreiche Mähwiesen, Artenschutzprogramm-Flächen, etc.) liegen. In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Realisierung des Vorhabens sprechen könnten.

Zur Minimierung und als Kompensation wird im Plangebiet pro 500 qm überbaute Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gepflanzt (gemäß Pflanzliste). Bestehende Bäume können angerechnet werden. Im Interesse des Grundstückseigentümers und aufgrund der Nutzung des Gebiets als Gesundheitszentrums sind darüber hinaus das Anlegen von Parkanlagen vorgesehen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der gesetzlichen festgesetzten Zeit von Anfang November bis Ende Februar zulässig.

Sofern es unumgänglich ist, Bäume und Gehölze im Zeitraum von 01. März bis 31. Oktober zu entfernen, sind die betroffenen Objekte vorab durch ein Fachbüro für Ökologie auf eine mögliche Artenschutz-Relevanz überprüfen zu lassen. Sofern eine Relevanz für geschützte Arten festgestellt wird, sind durch das Fachbüro die Maßnahmen zu benennen und durch die Gemeinde bzw. den Vorhabensträger durchzuführen, die zur Vermeidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 4 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG) erforderlich sind.

Des Weiteren sind die PKW-Stellplätze so anzulegen, dass das Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos gewährleistet ist.

### 9. Gegenüberstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der bisher gültige Bebauungsplan „Im oberen Brühl“ bezieht sich auf einen großen Bereich des Hauptortes Höchenschwand. Teilbereiche wurden bereits in den letzten Jahren durch entsprechende Bebauungsplanänderungen rechtskräftig geändert.

Auch ohne Bebauungsplanänderung wäre die Errichtung von weiteren Gebäuden möglich gewesen; durch die einfache Benennung „Sanatorium“ war es jedoch aus bauplanungsrechtlicher Sicht bislang nicht möglich, ein Zentrum für betreutes Wohnen bzw. Tagespflege und im weiteren Verlauf ein medizinisches Versorgungszentrum zu errichten.

Des Weiteren ist die im Westen bereits vorhandene Baugrenze, die in Teilbereichen nicht mit dem bisherigen Sondergebiet übereinstimmte, nun aufgrund der Begradigung dieses Gebietes eindeutig lesbar und interpretierbar.

Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan in diesem Punkt auf die heutigen rechtlichen Vorgaben angepasst werden.  
Die Bebauungsplanänderung stellt insoweit eine Klarstellung und Korrektur zum bisher geltenden Baurecht.

Höchenschwand, den 21.06.2021

---

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

## Gemeinde Höchenschwand

### Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ – 3. Änderung Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

#### Teil C. Textliche Festsetzungen

##### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), i.V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sondergebiet „altersgerechtes Wohnen, Pflege- Kur- und Medizineinrichtungen“ gemäß § 11 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. IV; die Grundflächenzahl wird mit max. 0,6 festgesetzt.

##### 3. Bauweise und Stellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit sind Gebäude zulässig, die länger als 50 m sind, und einen entsprechenden seitlichen Grenzabstand einhalten.

##### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der Baugrenzen sind entlang der B 500 die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie die Anlegung von Erschließungs- und Verkehrsstraßen zulässig.

5. Stellplätze/Carports/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Abwasser:

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Straßenentwässerung erfolgt per Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem aktuellen Stand der Technik auf den Baugrundstücken versickern.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Terrassen, Fußwege und die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

7.2 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der gesetzlichen festgesetzten Zeit von Anfang November bis Ende Februar zulässig.

Sofern es unumgänglich ist, Bäume und Gehölze im Zeitraum von 01. März bis 31. Oktober zu entfernen, sind die betroffenen Objekte vorab durch ein Fachbüro für Ökologie auf eine mögliche Artenschutz-Relevanz überprüfen zu lassen. Sofern eine Relevanz für geschützte Arten festgestellt wird, sind durch das Fachbüro die Maßnahmen zu benennen und durch die Gemeinde bzw. den Vorhabensträger durchzuführen, die zur Vermeidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 4 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG) erforderlich sind.

8. Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 500 qm überbauter Fläche mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechte Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Höchenschwand, den 21.06.2021

---

Sebastian Stiegeler, Höchenschwand

## **Anhang Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen innerhalb des Plangebiets):**

### Laubbäume:

Berg-AhornAcer pseudoplatanus  
Spitz-AhornAcer platanoides  
Feld-AhornAcer campestre  
HainbucheCarpinus betulus  
Hänge-BirkeBetula pendula  
Gewöhnliche EscheFraxinus excelsior  
Trauben-EicheQuercus petraea  
Winter-LindeTilia cordata  
Sommer-LindeTilia platyphyllos  
VogelbeereSorbus aucuparia  
MehrbeereSorbus aria  
VogelkirschePrunus avium  
ZierkirschenPrunus spec.  
ZieräpfelMalus spec.

### Obstbäume:

#### **Äpfel, z.B. Birnen, z.B. Steinobst, z.B.**

BoskoopSchweizer WasserbirneWangenheims Frühzwetschge  
SonnenwirtsapfelGrüne JagdbirneDeutsche Hauszwetschge (Typ „Achdorf“)  
MaunzenapfelAlexander Lukos  
Bittenfelder Sämling  
Lausitzer Nelkenapfel  
Blumberg Langstiel

### Sträucher:

Roter HartriegelCornus sanguinea  
HaselCorylus avellana  
Eingrifflicher WeißdornCrataegus monogyna  
SalweideSalix caprea  
FaulbaumFrangula alnus  
HundsroseRosa canina  
AlpenheckenroseRosa pendulina  
Schwarzer HolunderSambucus nigra  
Trauben-HolunderSambucus racemosa  
Wolliger SchneeballViburnum lantana  
Schwarze HeckenkirscheLonicera nigra



## **II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Höchenschwand im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Im oberen Brühl“ – 3. Änderung**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand am 21.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

### **§1** **Räumlicher Geltungsbereich:**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes „Im oberen Brühl“ gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 03.03.2021

### **§2** **Örtliche Bauvorschriften:**

#### **1. Dachform und Gestaltung der Gebäude:**

Zulässig sind alle Dacharten.

Die Dachneigung wird nicht vorgeschrieben und ist daher frei wählbar.

Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

### **§3** **Ordnungswidrigkeiten:**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der LBO handelt, werden aufgrund von § 9 Abs. 4 des BauGB in Verbindung mit § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

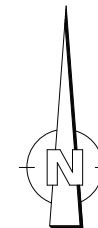
**§4**  
**Inkrafttreten:**

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.










Höchenschwand, den 21.06.2021

---

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister



### Zeichnungserklärung:

-  Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Grünflächen
-  Flächen für den Straßenverkehr
-  Flächen für Wall
-  Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. / BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Im Oberen Brühl" (§ 9 Abs. / BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Im Oberen Brühl" 1.Änderung (§ 9 Abs. / BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Im Oberen Brühl" 2.Änderung (§ 9 Abs. / BauGB)
-  Geplante First-/ Gebäudehauptrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abweichung gemäß schriftlichem Teil)
- SO** Sondergebiet
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- a** abweichende Bauweise

 Hardy  
Mike/Lars  
Gutmann GmbH  
Gesellschaft für Planung u. Bauüberwachung  
Sachverständigenbüro (öbv)

Heppenschwand 16, 79862 Höchenschwand  
Tel. 07755/91091 Fax. 07755/91093  
e-mail : gutmann@gutmann-gmbh.de

PLAN NR.

02

BAUHERR

Gemeinde Höchenschwand  
Waldshuter Straße 2  
79862 Höchenschwand

PROJEKT NR.

003-200907

BAUVORHABEN

Betreutes Wohnen Sonnenhof

MAßSTAB

1:1000

PLANINHALT

Bebauungsplanänderung "im Oberen Brühl"  
- 3. Änderung; Zeichnerischer Teil; optional

GEZEICHNET / DATUM

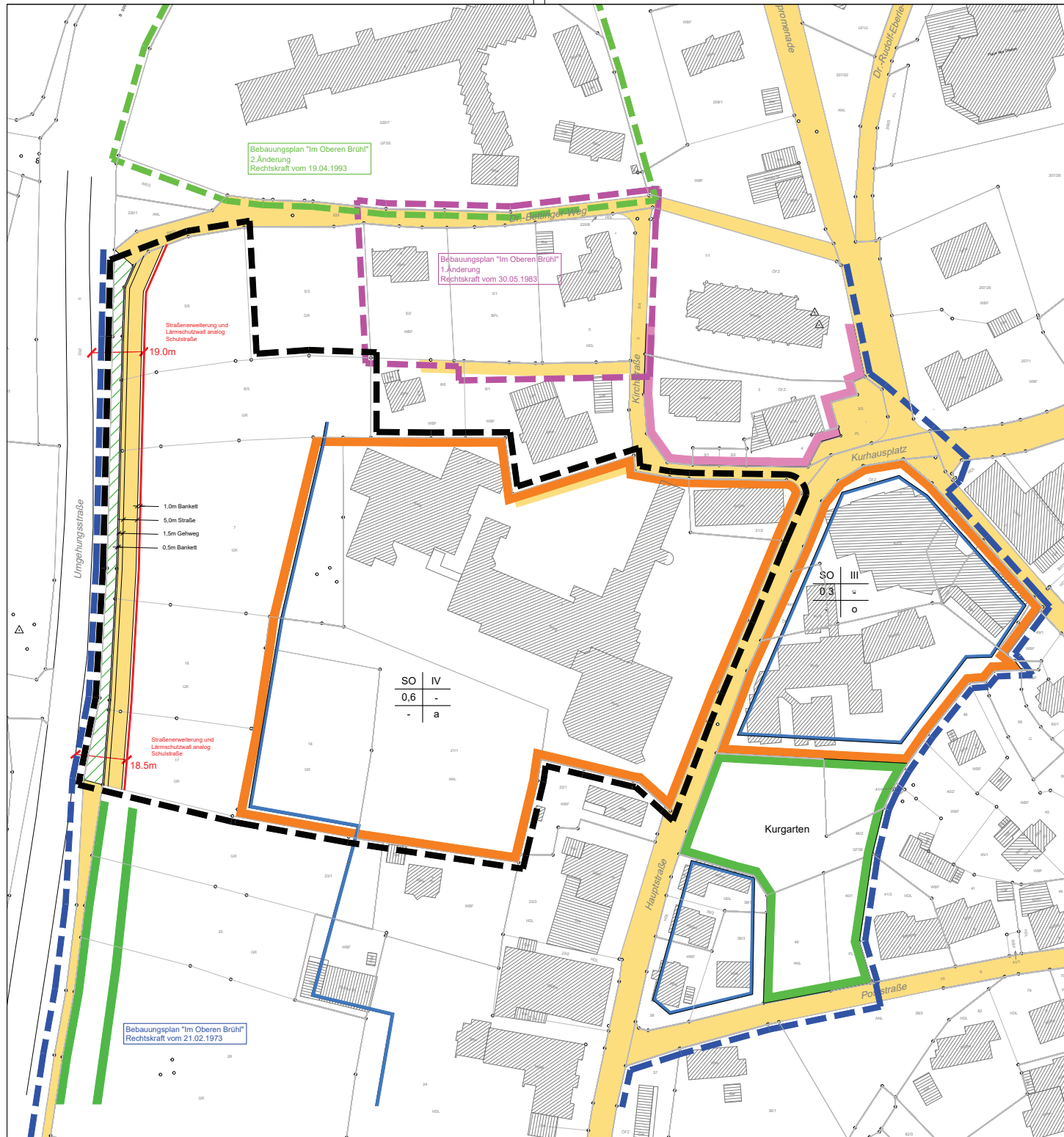
ev / 03.03.2021

DER PLANER

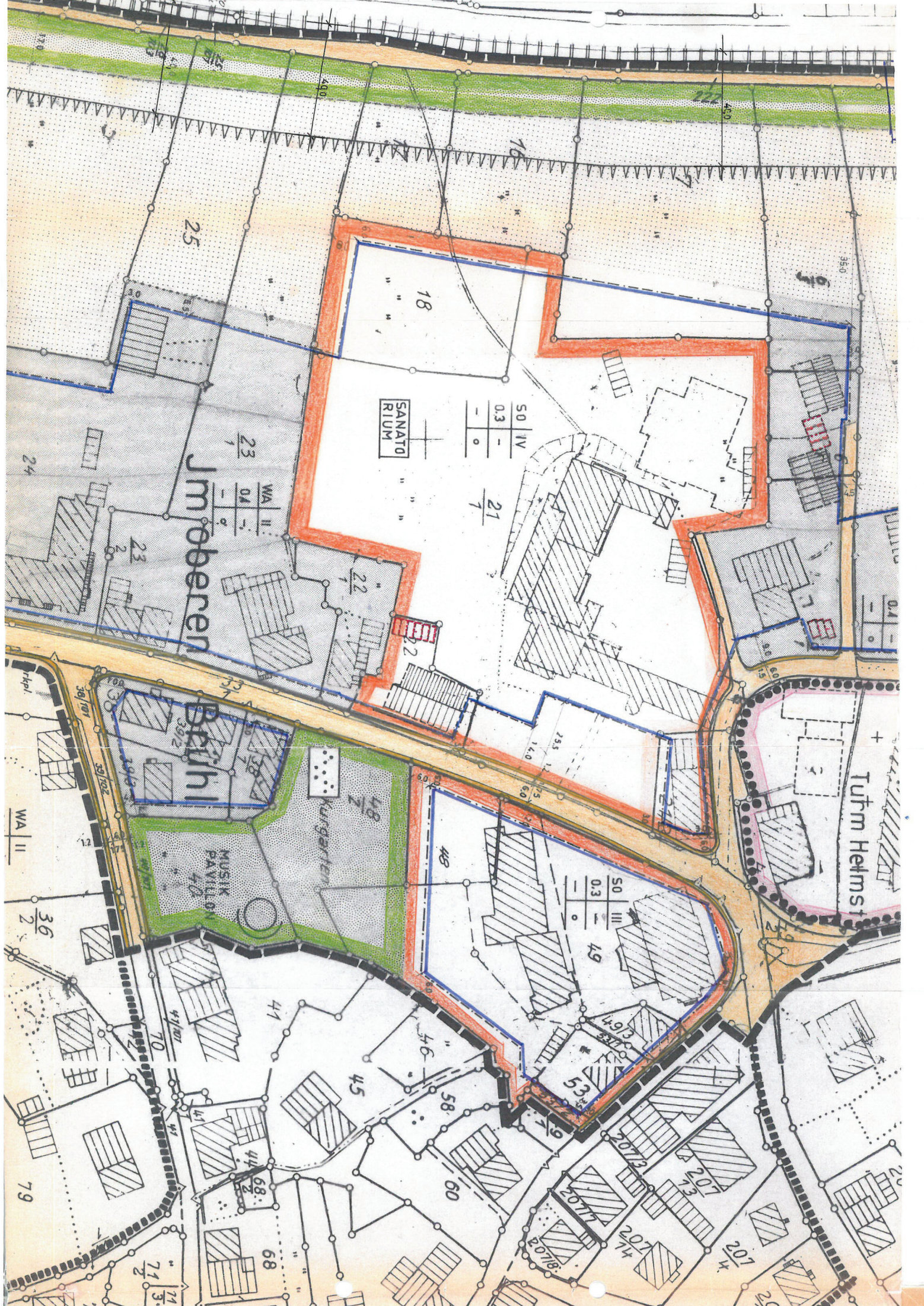
DER BAUHERR

FORMAT

A2



SO	IV
0,6	-
-	a



SANATO RIUM

50	IV
0.3	-
-	0
21	

Jmoberen

Brähi

MUSIK PAVILLON

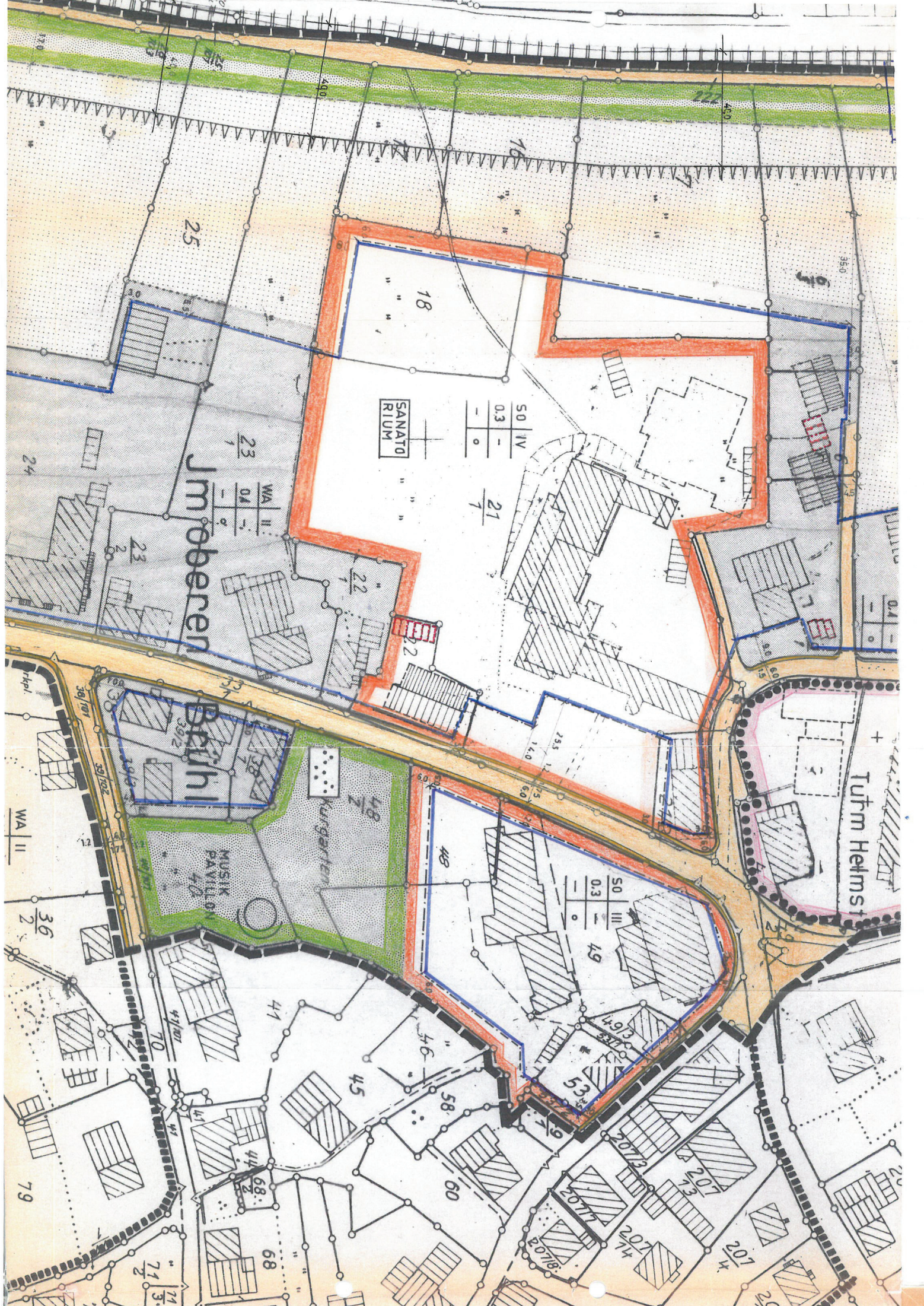
Kurgarten

Turm Helmsst

SANATO RIUM

50	IV
0.3	-
-	0
21	

50	III
0.3	-
-	0
49	



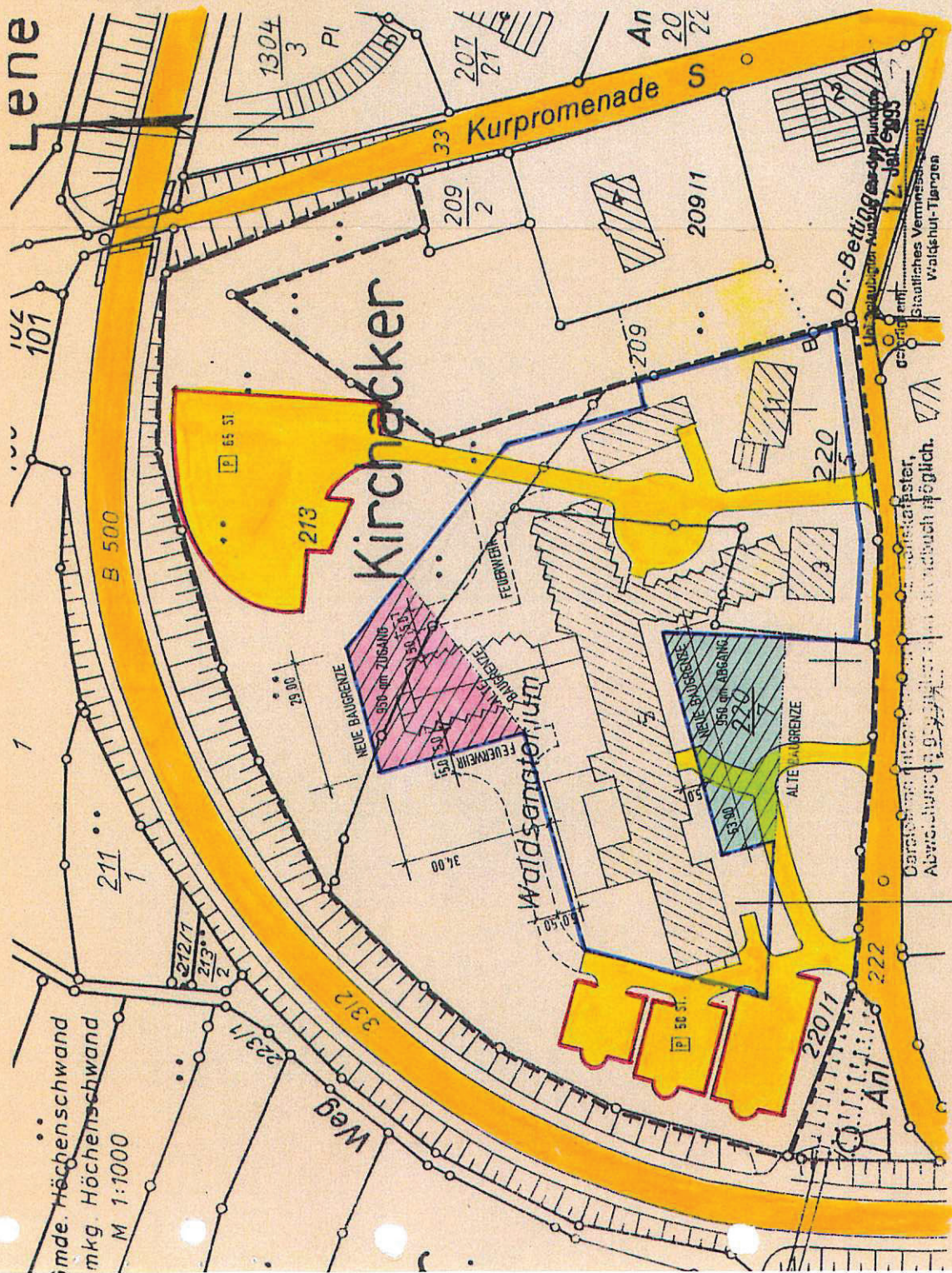
<b>WA</b>	<b>II+DG</b>
<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
-	○ △ E
<b>SD</b>	<b>40-60°</b>
<b>WD</b>	

<b>WA</b>	<b>I+DG</b>
<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
-	○ △ E
<b>SD/WD</b>	<b>32-48°</b>

GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-  
RECHT ZUGUNSTEN GEMEIN  
UND DER GRUNDSTÜCKS-  
EIGENTÜMER VON  
LGB. NR. 6/1 u. 6/6

**Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung**  
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt  
Landratsamt Waldshut  
Waldshut-Tiengen, den 30. MAI 1983





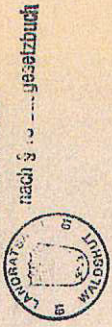
GEMEINDE HÖCHENSCHWAND  
 BEBAUUNGSPLAN M: 1:1000

"KLINKERWEITERUNG SILVASANA"

ERGÄNZUNGSPLAN:

# FLÄCHENAUSTAUSCH

Bebauungsplanänderung  
 vom 15. APR. 1993



HÖCHENSCHWAND / WALDSHUT-TIENGEN  
 ENTWURF UND PLANFERTIGUNG:

DIPL. ING. OTTO THOSS  
 FREIER ARCHITEKT BDA  
 W.-V.-SCHENEN-STR. 22  
 7890 WALDSHUT-TIENGEN 1  
 12.01.1993

SO	IV
0.3	-
-	0
SD	10-24°

