Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Oberweschnegg“

im Ortsteil Oberweschnegg

2. Änderung

im vereinfachten Verfahren
gemäß §13 BauGB

1.Fertigung

Fassung vom 15.12.2025

kaiser

planungs- + vermessungsbüro k a i s e r GmbH
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22

Endgültige Fassung vom 15.12.2025
INHALTSVERZEICHNIS

A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:2000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Inhalt der B-Planänderung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberweschnegg“ im Ortsteil Oberweschnegg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 15.12.2025 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

WG Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

KlimaG BW Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 77)

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom 15.12.2025
C.	Textliche Festsetzungen	(B-C)	i.d.F. vom 15.12.2025

dem B-Plan ist beigefügt:

D.	Begründung	(1.-9.)	i.d.F. vom 15.12.2025
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan des GVV	(Bl. 2)	i.d.F. vom 21.07.2006

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberweschnegg“, Rechtskraft vom 14.08.1972 mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Höchenschwand, den 15.12.2025

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der zeichnerische und textliche Inhalt des Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.12.2025 überein.

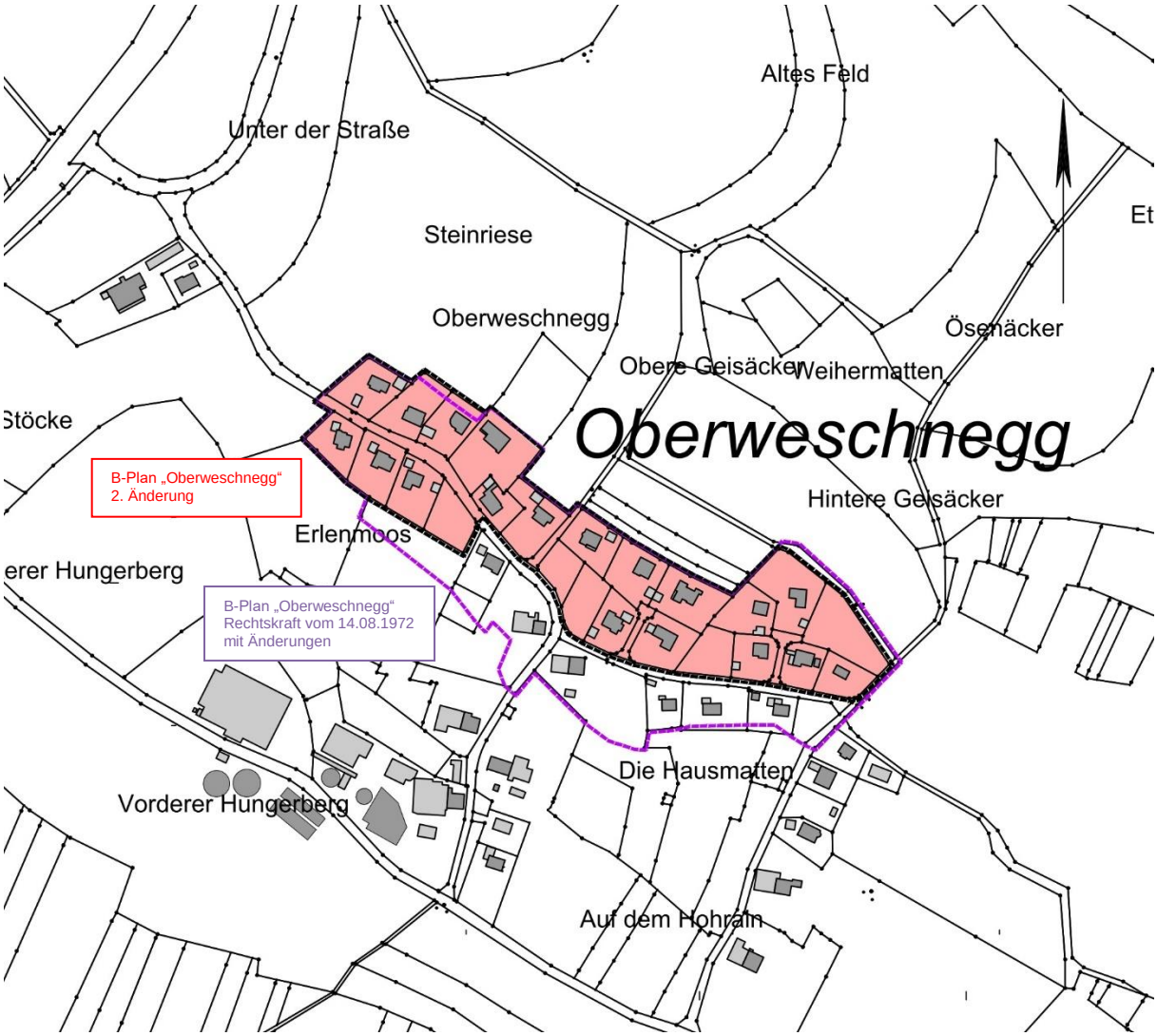
Höchenschwand, den __.__.____

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

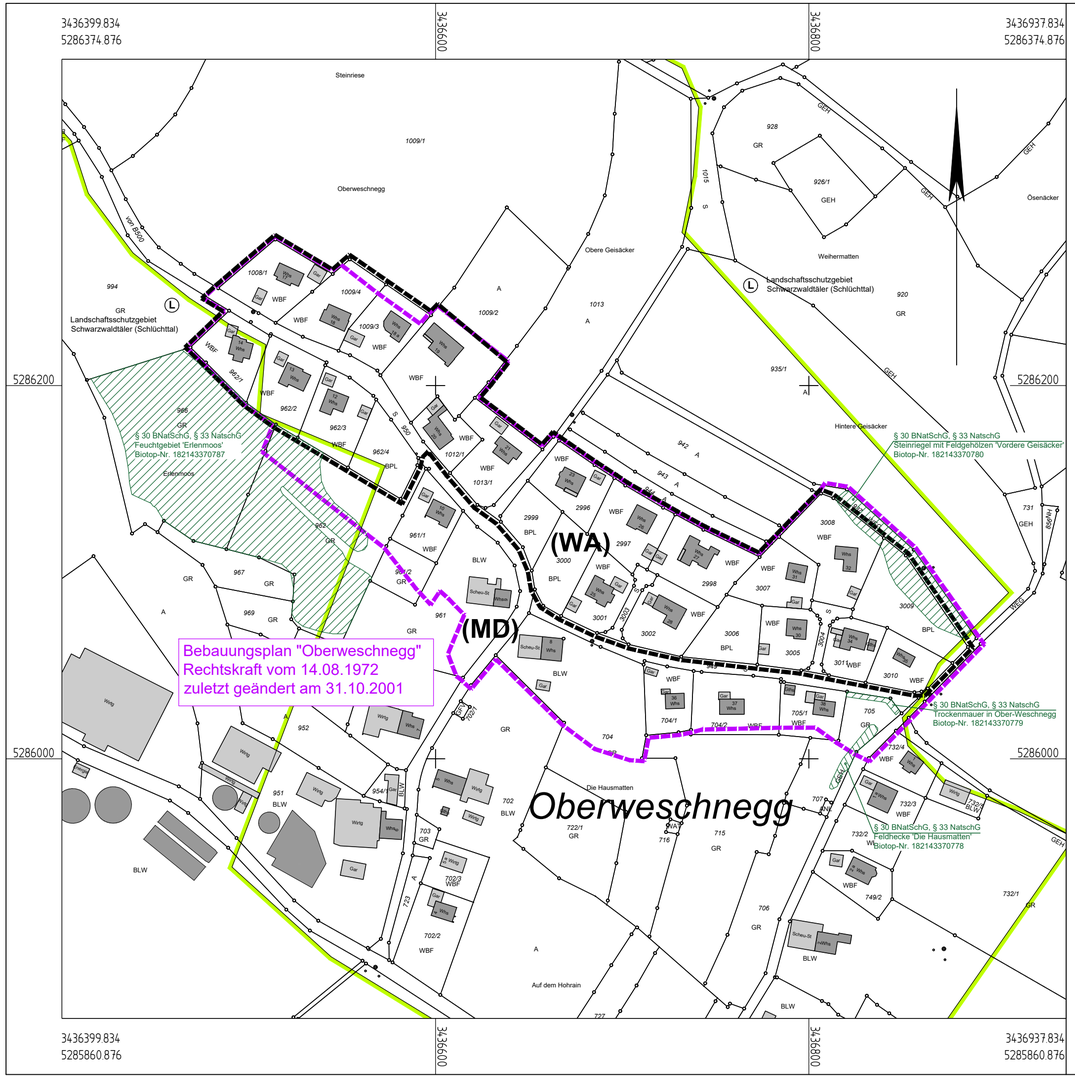
Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

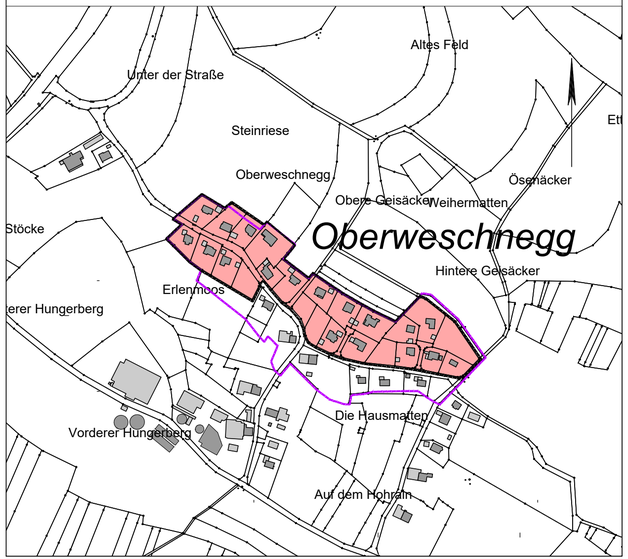
(Darstellung unmaßstäblich)



1.	Lageplan	(Blatt 1)	M 1:2000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Biotope

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Oberweschnegg" 2. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Oberweschnegg"
§ 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan "Oberweschnegg"

im OT Oberweschnegg

2. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 15.12.2025

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	22.09.2025		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	22.09.2025		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	01.10.2025		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.10.2025	bis	03.11.2025
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	30.09.2025	bis	03.11.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.12.2025		
Ausfertigung der Satzung:	am	__.__.____		

79862 Höchenschwand, den __.__.____

. . . . . .
Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

. . . . . .
(Siegel)

Rechtskraft (§ 10 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung am __.__.____

Lageplan	M 1:2000	Blatt 1

planungs- und vermessungsbüro
kaiser gmbh
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 15.12.2025

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2408	Plan: 2408_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP2000.pdf	Größe: 0,15 m²

Textliche Festsetzungen für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberweschnegg“, Rechtskraft vom 14.08.1972, mit Änderungen, im OT Oberweschnegg (*kursiv dargestellt*) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Änderungen oder Ergänzungen sind in gerader Schrift und unterstrichen dargestellt. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 2. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Oberweschnegg“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 2. Änderung ergeben.

In Ergänzung zur Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 1) wird folgendes festgesetzt:

B. Bauplanungsrechtliche *Festsetzungen* gem. § 9 (1) BauGB

I. *Art der baulichen Nutzung* gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

§1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete erfolgt durch Eintrag im Zeichnerischen Teil – Lageplan.

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung wird neu festgesetzt.

§2 Ausnahmen

Die in den §§4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

NEU: Ausnahmsweise sind im WA auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Naturschutz (Hinweis)

Stellungnahme Landratsamt Waldshut – Umweltamt Fachbereich Naturschutz aus der Offenlage/Beteiligung der Behörden vom 27.10.2025:

- Etwaige Gehölzrodungen sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (bei möglichem Fledermausbesatz alter Bäume frühestens ab 1. November). Sofern Gehölzrodungen im Zeitraum von 1. März bis 30. September (gesetzlich geschützte Vogelbrutzeit) unumgänglich sind, darf die jeweilige Rodung erst nach vorheriger Kontrolle des Gehölzbestands auf eine mögliche artenschutzrechtliche Relevanz durch ein Fachbüro für Ökologie und erst nach Freigabe der Rodung durch das Fachbüro erfolgen.
- Südlich der Flurstücke Nrn. 962/1, 962/2 und 962/3, Gemarkung Tiefenhäusern grenzt der gesetzlich geschützte Offenlandbiotop Nr. 182143370787 „Feuchtgebiet ‚Erlenmoos‘“ unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an. Die Biotopfläche erstreckt sich über die Flst. Nrn. 966 und 962. Es besteht ein Vertrag nach der Landschaftspflegerichtlinie. Bei etwaigen Baumaßnahmen oder sonstigen Veränderungen auf den Flst. Nrn. 962/1, 962/2, 962/3 und 962/4 ist sicherzustellen, dass es nicht zur Zerstörung oder zu erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops kommt. Etwaige Nutzungsänderungen der Grundstücke dürfen dem Pflegevertrag nicht zuwiderlaufen.
- Der gesetzlich geschützte Offenlandbiotop Nr. 1821423370780 „Steinriegel mit Feldgehölzen ‚Vordere Geisäcker‘“ erstreckt sich über den nördlichen Rand des Flst. Nr. 3008 und den nördlichen Teil des Flst. Nr. 3009. Der nördliche Rand der Biotopfläche liegt außerdem in der Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte (es dürfte sich um den Biotopteil handeln, der sich unmittelbar nördlich des Plangebietes erstreckt). Mit dauerhaften Veränderungen (Baumaßnahmen, Änderung der Nutzung etc.) sollte – je nach Art der Maßnahme – ein Schutzabstand von mindestens 10 Metern zur Biotopfläche eingehalten werden. Sofern Bau- oder sonstige Maßnahmen in Nähe des Biotops geplant sind, bitten wir um rechtzeitige vorherige Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Höchenschwand, den 15.12.2025

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Oberweschnegg bestehen Wünsche zur Nutzung von Teilen der Wohngebäude als Ferienwohnungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberweschnegg“ lassen diese Nutzung nicht zu. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberweschnegg“ begründet sich somit auf den Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer zur Ertüchtigung des B-Plans entsprechend den geplanten Nutzungswünschen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt die Möglichkeit zur Schaffung und Nutzung von Ferienwohnungen und hat deshalb am 22.09.2025 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberweschnegg“ im Ortsteil Oberweschnegg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. 1008/1 möchten im Untergeschoss des bestehenden Hauses eine Ferienwohnung zur gewerblichen Nutzung zulassen und auch andere Grundstückseigentümer vermieten schon Wohnungen an Feriengäste. Im derzeit gültigen B-Plan aus dem Jahr 1972 mit Änderungen ist die ausnahmsweise Nutzung als Beherbergungsgewerbe im Wohngebiet ausgeschlossen. Die Gemeinde befürwortet als Ferien- und Kurort die Änderung des Bebauungsplans, um die Möglichkeit zur Bereitstellung von Ferienwohnungen im Ortsteil Oberweschnegg zu schaffen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberweschnegg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. gewünschten Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Höchenschwand gehört dem Gemeindeverwaltungsverband St. Blasien, bestehend aus den Gemeinden Bernau, Dachsberg, Häusern, Höchenschwand, Ibach und Todtmoos an.
Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des GVV, Fortschreibung 1987, genehmigt am 21.06.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierten Flächen als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen (s. Teil E. Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan (Auszug), Blatt 2). Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberweschnegg“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Tiefenhäusern im Ortsteil Oberweschnegg der Gemeinde Höchenschwand. Es wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Westen, Süden und Osten schließt die vorhandene Bebauung an.

Die Grundstücke im überplanten Bereich befinden sich, bis auf die öffentlichen Straßen und Wege, in Privatbesitz.

Das Plangebiet umfasst die im Lageplan abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche	B-Planfläche		
	m²	m²	Bemerkung	Nutzung
1008/1	1.373	1.373		WBF / Wohnbaufläche
1009/4	1.348	1.348		WBF / Wohnbaufläche
1009/2	5.125	2.162	Teilfläche	WBF / Wohnbaufläche
1009/3	1.205	1.205		WBF / Wohnbaufläche
1012/1	758	758		WBF / Wohnbaufläche
1013/1	1.452	1.452		WBF / Wohnbaufläche
2999	782	782		BPL / Bauplatz
2996	1.169	1.169		WBF / Wohnbaufläche
2997	1.333	1.333		WBF / Wohnbaufläche
2998	1.544	1.544		WBF / Wohnbaufläche
3000	1.077	1.077		BPL / Bauplatz
3001	1.054	1.054		WBF / Wohnbaufläche
3002	1.339	1.339		WBF / Wohnbaufläche
3003	284	284		Straße
3004	322	322		Straße
3005	976	976		WBF / Wohnbaufläche
3006	1.035	1.035		BPL / Bauplatz
3007	1.168	1.168		WBF / Wohnbaufläche
3008	1.874	1.874		WBF / Wohnbaufläche
3009	1.868	1.868		BPL / Bauplatz
3010	915	915		WBF / Wohnbaufläche
3011	864	864		WBF / Wohnbaufläche
950	4.943	1.183	Teilfläche	Straße
962/1	1.080	1.080		WBF / Wohnbaufläche
962/2	1.361	1.361		WBF / Wohnbaufläche
962/3	1.312	1.312		WBF / Wohnbaufläche
962/4	1.054	1.054		BPL / Bauplatz
1015	2.938	285	Teilfläche	Straße
Gesamtfläche		32.177	m²	
entspricht ca.		3,22	ha	

5. Erschließung

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind bereits vollständig erschlossen.

6. Inhalt der B-Planänderung

Die Grundzüge des B-Plans „Oberweschnegg“, Rechtskraft vom 14.08.1972 mit Änderungen, werden nicht berührt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut kann die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erfolgen. Die Baugrundstücke im B-Plan Gebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im WA ist die Nutzung von Wohnungen als Beherbergungsbetriebe als Ausnahme zulässig, im aktuell gültigen B-Plan jedoch ausgeschlossen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Einschränkung aufgehoben.
Die 2. Änderung zum B-Plan umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zur 2. Änderung des B-Plans ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 neu festgesetzt.
- Neu sind als Ausnahmen im B-Plan Gebiet auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Im B-Plangebiet befindet sich im Nordosten ein geschütztes Biotop (nach § 30 BNatschG und § 33 NatSchG B-W: Steinriegel mit Feldgehölzen, Biotop Nr. 182143370780) auf privatem Grund.
Durch die B-Plan Änderung sind keine Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennbar.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Nutzung ist nach Inkrafttreten der B-Plan Änderung vorgesehen.

9. Kosten

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan).
Kostenträger ist der Antragsteller und die Gemeinde nach vereinbarten Anteilen.

Höchenschwand, den 15.12.2025

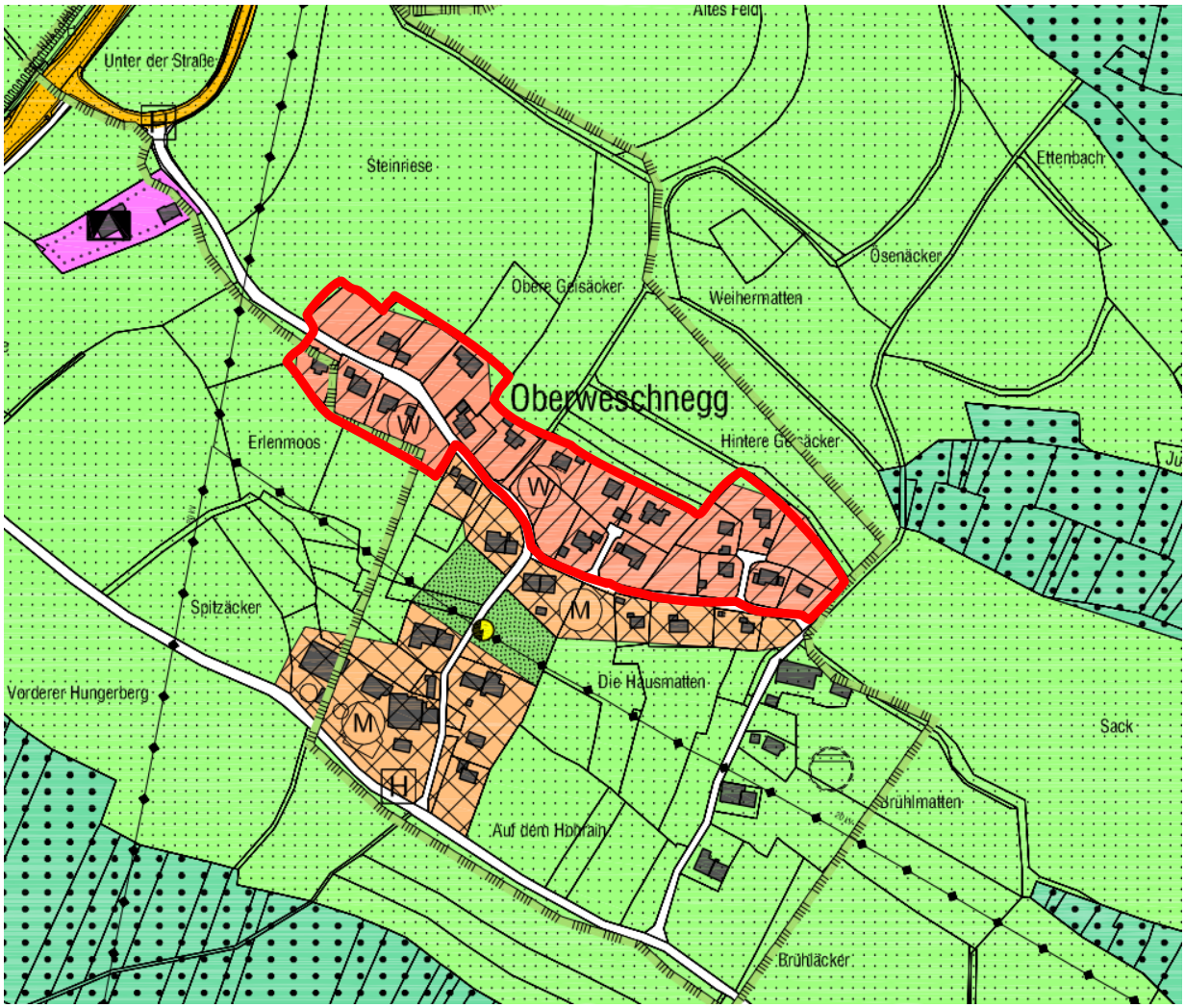
Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Endgültige Fassung vom 15.12.2025
Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich

Blatt 2

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien,
Fortschreibung von 1987, genehmigt am 21.07.2006

(Darstellung unmaßstäblich)