



**Gemarkung Weitenau**

**Bebauungsplan**

**"ALTER SIEDLUNGSBEREICH WEITENAU"**

Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB

**VORENTWURF**

zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Unterrichtung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 24.02.2026

Gemeinde Steinen  
Fachbereich Bauen & Umwelt  
Eisenbahnstr. 31  
79585 Steinen

# **SATZUNG**

über den Bebauungsplan "Alter Siedlungsbereich Weitenau"  
der Gemeinde Steinen, Ortsteil Weitenau

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I 2025 Nr. 257) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen in öffentlicher Sitzung am 28.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Siedlungsbereich Weitenau" als Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alter Siedlungsbereich Weitenau“ ergibt sich aus dem Abgrenzungslageplan vom 27.01.2026 im M 1:2.500.

## **§ 2**

### **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt:

Es sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben uneingeschränkt nach den gesetzlichen Regelungen.

## **§ 3**

### **Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind der beigefügte Abgrenzungslageplan (Anlage 1) und die Begründung zur Aufstellung (Anlage 2).

## **§ 4**

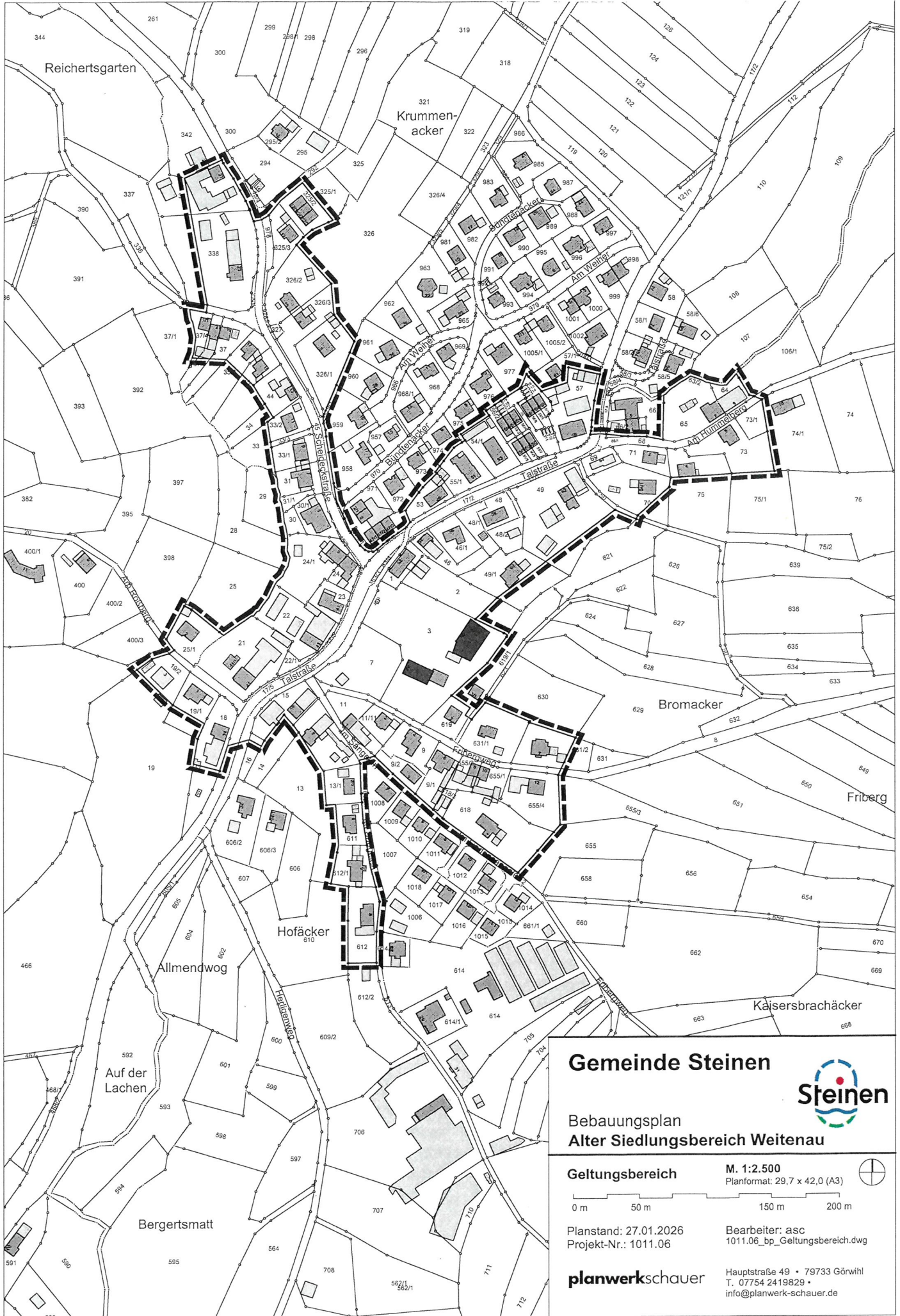
### **Inkrafttreten**

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

Steinen, den .....

Braun  
Bürgermeister

Bebauungsplan „Alter Siedlungsbereich Weitenau“ - Anlg 1 -



**Gemeinde Steinen**



Bebauungsplan  
Alter Siedlungsbereich Weitenau

Geltungsbereich

M. 1:2.500

Planformat: 29,7 x 42,0 (A3)



0 m 50 m 150 m 200 m

Planstand: 27.01.2026  
Projekt-Nr.: 1011.06

Bearbeiter: asc  
1011.06\_bp\_Geltungsbereich.dwg

**planwerkschauer**

Hauptstraße 49 • 79733 Görwihl  
T. 07754 2419829 •  
info@planwerk-schauer.de

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Siedlungsbereich Weitenau"**

#### 1. Entwicklungen im Plangebiet bis heute

Das Plangebiet umfasst den alten zusammenhängenden Siedlungsbereich von Weitenau, vor Beginn der vor ca. 50 Jahren begonnenen Ausweisung neuer Baugebiete (insbesondere Plangebiete „Ortsetter“, „Bündtenäcker“ und „Hofäcker“) mit verschiedenen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Feuerwehr, Gemeindehalle und Grundschule/Kindergarten) im Zentrum.

Es handelt sich um einen bis heute nicht überplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, welcher im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020 durchgehend als Mischbaufläche ausgewiesen ist. In diesem historisch gewachsenen Kernbereich findet sich durchaus ein gewisses Potential für eine nach den Innenbereichsvorschriften zulässige Nachverdichtung durch Schließung einzelner Baulücken bzw. bessere Ausnutzung derzeit mindergenutzter Grundstücke.

Hinzu kommt auch ein gewisses Umbaupotential, insbesondere im Bereich von ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Es ist zu erwarten, dass in diesem Kernbereich in den nächsten Jahren, bedingt durch den vollzogenen Strukturwandel in der Landwirtschaft, noch einige leerstehende oder ungenutzte Scheunen und Nebengebäude zu Wohnraum umgebaut werden.

Weitergehende Ausführungen hierzu finden sich in der Nutzungskonzeption für den Ortsteil Weitenau, welche für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) im Jahr 2018 erstellt wurde.

#### 2. Entwicklungen im Umfeld

Nordöstlich des Plangebietes schließen sich die Wohnbaugebiete „Bündtenäcker I und II (1980er Jahre) sowie „Ortsetter“ (1970er Jahre) an. Südlich angrenzend wurde zuletzt die Wohnbauerweiterungsfläche „Hofäcker“ zwischen den Straßen Im Sängelen durch Überplanung (2014) entwickelt. Unmittelbar danach schließt sich das Betriebsareal eines größeren Garten- und Landschaftsbaubetriebes an (privilegierter Betrieb in Außenbereichslage).

#### 3. Planerfordernis

Die Gemeinde hat im abgegrenzten Bereich bisher auf eine Überplanung, z. B. zur Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung zur Wohnraumgewinnung bzw. Wohnraumaufwertung, verzichtet, da es bislang überwiegend gelungen ist, die privaten Bauherren einvernehmlich zu einer ausreichend angepassten Bebauung im Rahmen der Innenbereichsvorschriften des § 34 BauGB zu bewegen.

Der ländlich geprägte Ortsteil Weitenau weist eine durchgehend lockere Bebauung mit nur wenigen Wohnungen je Grundstück auf. Es finden sich derzeit dort nur sehr wenige Mehrfamilienhäuser, wobei diese max. 6 Wohneinheiten beinhalten. Jüngste Entwicklungen zeigen jedoch, dass auch Nachverdichtungen mit einer durchaus höheren Zahl an Wohneinheiten verbunden sein könnten, was jedoch zu städtebaulichen Konflikten führen würde, wenn die für ländlich geprägte

Siedlungsstrukturen eigentlich notwendigen Kfz-Stellplätze (je nach Wohnungsgröße 1-2 Stellplätze gem. Stellplatzsatzung) nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden müssen.

Aufgrund der gesetzlichen Erleichterungen für den nachträglichen Um- und Ausbau von Gebäuden (§ 37 Abs. 3 LBO) kann die eigentlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen für den neu entstehenden Wohnraum nicht mehr eingefordert werden. Nach den Innenbereichsvorschriften ist jedoch jeglicher Umbau unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestruktur durchaus zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nicht zu den Prüfkriterien gehört hierbei die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bzw. die Zahl der in einem Haus oder in einer Wohnung lebenden Personen.

Insoweit ist festzustellen, dass durch eine zu erwartende höhere Verdichtung der Wohnnutzung in diesem alten Siedlungsbereich beachtliche städtebauliche Spannungen entstehen können. Es ist in diesem Zusammenhang z. B. ein verstärkter Zu- und Abgangsverkehr (mit zunehmenden Lärmbelastigungen für die Anwohner u. a.) im Bereich der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. eine Verlagerung der benötigten Fahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsraum hinein zu befürchten. Um hier die dörflich geprägte Siedlungsstruktur weitgehend erhalten bzw. die Entwicklung angemessen steuern zu können, sollte auf das Instrument eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden, der ausschließlich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude regelt.

#### 4. Planungsziele

Einziges Planungsziele ist - unter Berücksichtigung der dargelegten Situation - die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (max. 6 Wohneinheiten je Gebäude).

#### 5. Bisherige Behandlung/Weiteres Verfahren

Im Rahmen einer Vorberatung in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.03.2023 sprach das Gremium eine entsprechende Empfehlung an den Gemeinderat aus und beauftragte die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Vorlage für den Gemeinderat. Der Ortschaftsrat Weitenau unterstützte dieses Planungsvorhaben im Rahmen der öffentlichen Sitzung zur Anhörung vom 22.03.2023. Nachfolgend fasste der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 28.03.2023 hierzu einen Aufstellungsbeschluss mit Erlass einer Veränderungssperre zur Absicherung der Planung.

Nach Erarbeitung eines entsprechenden Planentwurfes wird dieser dem Gemeinderat zur Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen des 2-stufigen Regelverfahrens vorgelegt.

Entsprechend der in den Gremien überwiegend vertretenen Auffassung wurde die Begrenzung der Wohnungsanzahl an den bestehenden Mehrfamilienhäusern ausgerichtet, damit es zu keiner unangemessenen Einschränkung im Zuge der weiteren Nachverdichtung kommt.

Steinen, den .....

Braun  
Bürgermeister