

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Kalikutt", Stadt Oppenau, OT Ramsbach

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen TÖB sowie betroffenen Bürger i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschluss
1 Regierungspräsidium Freiburg, - Abt. 2, Ref. 21 Raumordnung, Bauwesen - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	21.08.2023	<p>Keine Stellungnahme.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Kirnbach-Formation (Zechstein) sowie der Rebberg-Formation (Rotliegend).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da in eine Satzung keine Hinweise aufgenommen werden können, wird der Hinweis in der Begründung aufgeführt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 1 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	<p>09.08.2023</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da in einer Satzung keine Hinweise aufgenommen werden können, wird der Hinweis in der Begründung aufgeführt.</p>
2 Regionalverband Südlicher Oberrhein	<p>15.08.2023</p> <p>Da südlich der Kapelle ein Außenbereichsgrundstück mit einbezogen wird, ist zu prüfen, ob hier eine Klarstellungssatzung möglich ist.</p> <p>Eventuell wäre eher ein Bebauungsplan oder eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht zu ziehen, sofern das Grundstück durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Planbereich im Biotopverbund (siehe nachrichtliche Übernahme im Regionalplan) liegt. Nach Plansatz 3.0.6 Abs. 4 (G) Regionalplan soll der Biotopverbund durch den Erhalt eines großräumig zusammenhängenden Freiraumsystems und den Verbund bzw. die Arrondierung einzelner Lebensräume räumlich und funktional gesichert werden.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Die Abgrenzungen der Satzungsbereiche wurden im Vorfeld mit dem LRA, Baurechtsbehörde so abgestimmt (s. auch Stellungnahme der Baurechtsbehörde unter Ziffer 3). Da bereits durch die vorhandene Bebauung Vorbelastungen gegeben sind, ist durch die derzeit bekannten Vorhaben mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des randlich betroffenen Wildtierkorridors zu rechnen. Insofern wird am Satzungsgebiet so festgehalten.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss	
3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	15.09.2023	<p>Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig. Durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) ändern sich die Vorschriften zur Auslegung und zum Beteiligungsverfahren in Bauleitplanverfahren, die nun eine Veröffentlichung im Internet vorsehen. Das Gesetz trat am 07.07.2023 in Kraft. Auf die Übergangs-vorschriften nach § 233 Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB für verwei-sen wir.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, dazuge-hörige Pläne, Fachgutachten) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Zusätzlich senden Sie uns die Unterlagen mit dem Bekanntmachungsnachweis und der Abwägungstabelle bitte auch elektronisch zu.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wird zur Kenntnisgenommen.	
	Es werden folgende Anregungen vorgebracht:	Der Hinweis ist korrekt.	
	Satzung:	Der Passus wird gestrichen.	
	<p>§ 4 Ziffer 1: Das Hotel Kalikutt, welches bislang im Außenbe-reich liegt, soll mit der Satzung in den Innenbereich einbezo-gen werden. Das Hotel Kalikutt verfügt derzeit über 3 Vollge-schosse. Nach § 4 Ziffer 1 der Satzung sollen im Geltungsbe-reich der Satzung lediglich 2 Vollgeschosse zulässig sein. Wir regen an, für das Hotel Kalikutt eine andere Vollgeschossre-gelung (3 Vollgeschosse) in die Satzung aufzunehmen. An-dernfalls wären bauliche Veränderungen am Bestandsge-bäude nicht möglich.</p> <p>§ 4 Ziffer 3: Der dortige Passus zu den Vollgeschossen sollte entfernt werden. Dieser findet sich bereits in § 4 Ziffer 1.</p>		
	Zeichnerischer Teil:	Wird zur Kenntnis genommen.	
	<p>Die Abgrenzung der Flächen, für die die Gemeinde eine Klar-stellung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB erlassen und die Flächen, die Gemeinde in den Innenbereich einbeziehen möch-te (§ 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB) stimmen mit den Vorge-sprächen mit uns überein.</p>		

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	<p>15.09.2023</p> <p>Begründung:</p> <p>Ziffer 1: Auch ein Hinweis auf § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB könnte erfolgen.</p> <p>Ziffer 3, Einbeziehungssatzung: Dort sollte konkretisiert werden, dass eine Bebauung dieser Flächen derzeit nur auf Grundlage des § 35 BauGB möglich ist. Neubauten von Wohngebäuden sind derzeit deshalb lediglich nach den Vorgaben des § 35 Abs. 4 Ziffern 2 und 3 BauGB möglich. Erweiterungen nach § 35 Abs. 4 Ziffer 5 BauGB. Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung wären auch Neubauvorhaben von Wohngebäuden nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 6 BauGB zulässig.</p> <p>Es sollten noch Aussagen zur Frisch- und Löschwasserversorgung erfolgen. Sollte diese nicht gesichert sein, wären Bauvorhaben trotz Übereinstimmung mit den Vorgaben der Satzung und des § 34 BauGB in Ermangelung der gesicherten Erschließung bauplanungsrechtlich nicht zulässig.</p> <p>Zur Frage der Waldinanspruchnahme (Vorabstimmung mit dem Amt für Waldwirtschaft) sowie der Waldabstandsregelung (diese ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären) sollten noch Ausführungen erfolgen</p>	<p>Ziffer 1 der Begründung wird noch entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 3 noch entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Satzungsbereich besteht eine Eigenwasserversorgung. Nördlich und westlich des Gasthauses Kalikutt befinden sich Löschwasserteiche, so dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.</p>
- Amt für Vermessung und Flurneuordnung	<p>15.09.2023</p> <p>Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Verfahrensgebietes der Zusammenlegung Oppenau (West). Es sind folgende Maßnahmen der Flurneuordnung betroffen: „2041 Bärenbach“ (Flst. Nr. 109) und „2331 Kuttweg“ (Flst. Nr. 118). Die Maßnahmen wurden noch nicht umgesetzt. Wenn diese zuvor genannten Maßnahmen im Laufe des Verfahrens umgesetzt werden, werden im Verfahren Rechte und Lasten (z.B. Dienstbarkeiten) in das Grundbuch des jeweiligen Flurstücks, auf dem die Maßnahme verläuft, eingetragen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt - Amt für Landwirtschaft	<p>09.10.2023</p> <p>Die Klarstellungssatzung betrifft einen Teil der Bebauung südlich der Straße. Mit der <i>Klarstellungssatzung</i> gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB soll die nicht immer eindeutige Abgrenzung zwischen bebautem Ortsteil und Außenbereich eindeutig festgeschrieben werden. Die Klarstellungssatzung dient damit der räumlichen Trennung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich und der Klarstellung, welche Grundstücke Bau-landqualität besitzen und welche nicht. In einzelnen Teilbereichen ergibt sich durch landwirtschaftliche Nebenanlagen wie Schuppen, Gebäude für Tierhaltung usw. eine gewisse Rechtsunsicherheit.</p> <p>Für den südwestlichen Teil, Flst.-Nrn. 104/3, 104/2 und 108/1 sowie einem Teilbereich von Flst.-Nr. 103 und den Bereich nördlich der Straße ist die Aufstellung einer <i>Einbeziehungssatzung</i> gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich, da die Flächen sich derzeit im Außenbereich befinden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung nach Abbruch des nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes auf Flst.-Nr. 104/3 sowie grundsätzlich eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Flächeninanspruchnahme</p> <p>Etwa 2,23 ha Fläche sind von der Satzungsänderung betroffen. Landwirtschaftlich nutzbare Fläche könnte durch das Aufstellen neuer Bebauungspläne verloren gehen. Es handelt sich dabei um Grenzflur nach digitaler Flurbilanz.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
		Mit den Satzungen werden zu einem großen Teil Bestand gesichert und die Anlage von Längsparkern für das Hotel Kalikutt ermöglicht. Darüber hinaus ist in Teilbereichen noch eine ergänzende Bebauung möglich. Dabei ist sich die Stadt Oppenau der Flächeninanspruchnahme bewusst, sieht aber in dem Erlass der Satzungen eine sinnvolle Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt - Amt für Landwirtschaft	09.10.2023	<p>Zerschneidung Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich nicht komplett an den Flurstücksgrenzen, sondern zerschneidet und verkleinert betroffene Flurstücke (darunter Flst.-Nr. 117, aktuell als Grünland genutzt). Die Landwirtschaft ist auf die Erhaltung und Entwicklung wirtschaftlicher Flächenstrukturen angewiesen. Größere Einheiten bedeuten Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Zerschneidungen, Restflächen oder ungünstig geformte Bebauungseinheiten führen zu geringerer oder gar keiner Wirtschaftlichkeit. Wir weisen darauf hin, dass die Zufahrt und der Zugang zu den zukünftig restlichen landwirtschaftlichen Flächen, wie auch zu allen anderen Flurstücken im Plangebiet, langfristig möglich sein muss. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin geben sein.</p> <p>Immissionsschutz Das Planungsgebiet wird in Teilen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Geräuschen) zu rechnen. Konflikte ist durch ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft vorzubeugen.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen Derzeit sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass der baurechtliche Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt komplett im Planungsgebiet erfolgt. Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.</p> <p>Die Abgrenzung der Satzungsbereiche erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde. Die zu berücksichtigenden raumordnerischen Belange sind hier höher zu gewichten als die Zerschneidung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die trotz Einbeziehung in den Satzungsbereich weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftbar sind. Eine Erschließung der Landwirtschaftsfläche ist gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der für das Bauvorhaben auf Flst. Nr. 104/3 erforderliche Ausgleich wurde im Rahmen des Bauantrags ermittelt und von dem Eigentümer auf seinen eigenen Flächen, die auf Gemarkung Oberkirch liegen, durch eine ergänzende Anpflanzung von Obstbäumen erbracht. Der Ausgleich für den Bau der Längsparker auf Flst. Nr. 115 soll durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Oppenau bzw. durch äquivalente Ausgleichsmaßnahme erst mit Realisierung der Baumaßnahme erbracht werden.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt - Amt für Waldwirtschaft	<p>15.09.2023</p> <p>Die forstfachliche Prüfung der angrenzenden Waldflächen nach § 4 Abs. 3 LBO um den Bereich Kalikutt im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Stadt Oppenau, Gemarkung Ramsbach hat folgendes Ergebnis: Der Mindestabstand des Satzungsgebietes zu Wald des Flurstücks 103 nicht gegeben. Davon betroffen sind Flst.104/2 und 104/3, 109, 109/1 und 108/1. Im Bauantragsverfahren wäre nach § 4 Abs. 3 der Waldabstand zu prüfen ggf. herzustellen. Ob dann eine Waldinanspruchnahme nach § 9 LWaldG notwendig wäre oder ob eine niederwaldartige Bewirtschaftung ausreichen würde, ergäbe sich aus dem Einzelbaugesuch.</p> <p>Da sowohl Wald als auch die Bebauung direkt an den erschließenden Weg im Süden reichen, könnten durch eine Verlegung des Geltungsbereichs Konflikte nicht vermieden werden</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Straßenbauamt	15.09.2023	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
- Amt für Umweltschutz	15.09.2023	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wird zur Kenntnis genommen.
		Zur 2. Veröffentlichung der Satzung wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Bioplan aktualisiert. Diese trifft Aussagen zu dem geplanten Vorhaben "Längsparker" sowie allgemein gültige Aussagen, die bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zu berücksichtigen sind.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss	
zu 3 Landratsamt - Amt für Umwelt- schutz	15.09.2023	<p>Die in Kapitel 7 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 – Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten, VM2 - Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM3 - Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Fledermaus- und Vogelarten sowie VM4 - Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermausartenarten sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung geht ein potentielles Einzelquartier der Zwergfledermaus verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorsorglich zu vermeiden, ist die in Kapitel 7.2 dargestellte Vorsorgemaßnahme VoM1 (Nistkästen Zwergfledermaus) vorgezogen umzusetzen.</p> <p>Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.</p> <p>Die Umsetzung sowohl der Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.</p> <p>Der Erfolg der Vorsorgemaßnahme VoM1 ist im Rahmen eines Monitorings über einen Zeitraum von fünf Jahren zu überwachen.</p> <p>Für die Vorsorgemaßnahme VoM1 sind die Standorte der Nistkästen zu konkretisieren und nachzureichen.</p> <p>Das, unter Punkt 7.4 geschilderte, weitere Vorgehen ist zu berücksichtigen. Sollten zukünftig weitere Maßnahmen (Abbruch/Umbau etc.) im Geltungsbereich geplant sein, ist der Artenschutz insbesondere im Hinblick auf gebäudebrütende Vogelarten sowie die Wochenstube der Zwergfledermaus zu beachten.</p> <p>Umweltschaden Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Arten- schutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p>	<p>Für das Bauvorhaben auf Flst. Nr. 104/3 (Abriss und Neubau eines Wohnhauses) wurde im Rahmen des Bauantrags ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept von Bioplan erstellt. (Stand: 24.04.2025)</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss	
zu 3 Landratsamt - Amt für Umwelt- schutz	15.09.2023	<p>Biotope Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Nasswiese Kalikutt“ (Nr. 175143177116). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind auf dem Flurstück 108/1 keine Eingriffe geplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Naturpark Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach § 2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.</p> <p>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Die im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros <i>Fischer</i> vom 14.06.2023 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 3.563 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Durch die in Kapitel 8.2 beschriebene Ausgleichsmaßnahme wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert. Gemäß den Unterlagen wird der Waldabstand im südlichen Bereich des Geltungsbereichs nicht eingehalten. Sofern hier das Roden von Gehölzen erforderlich ist, ist dies ebenfalls in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen und diese entsprechend zu aktualisieren und der unteren Naturschutzbehörde erneut vorzulegen. Sofern die Bewirtschaftungsform lediglich in eine niederwaldartige Bewirtschaftung geändert wird, ist nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur 2. Veröffentlichung der Satzung wird der Naturschutzrechtliche Fachbeitrag aktualisiert, insbesondere eine Bilanzierung des Vorhabens "Längsparker" erstellt.</p> <p>Da ein Roden von Gehölzen im Waldbestand nicht vorgesehen ist, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Die Einhaltung eines erforderlichen Waldabstandes durch niederwaldartige Bewirtschaftung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren rechtlich zu sichern.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt - Amt für Umweltschutz	<p>15.09.2023</p> <p>Aufgrund der Einbeziehung des Geltungsbereichs in den Innenbereich wird zukünftig auch die Bebauung anderer Flurstücke wie z.B. Flurstück Nr. 117 möglich. Dies wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bislang nicht berücksichtigt. Daher ist in der Satzung festzusetzen, dass bei zukünftig geplanten Baugenehmigungsverfahren der Eingriff in Natur und Landschaft in einer Bilanz darzustellen und entsprechend auszugleichen ist.</p>	<p>Unter § 4 Ziff. 2.1 der Satzung wird eine entsprechende Formulierung aufgenommen.</p>

Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und in-sektenfreundlich zu gestalten.

Ein entsprechender Hinweis unter Ziff. 9.5.1 wird in die Begründung aufgenommen.

Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden.

Ein entsprechender Hinweis unter Ziff. 9.5.2 wird in die Begründung aufgenommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt - Amt für Umwelt- schutz	<p>15.09.2023</p> <p>Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).</p>	<p>Hinweis Beleuchtung</p> <p>Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernstein-farbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss	
zu 3 Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	15.09.2023 <p>Die mit Schreiben vom 31. Juli 2023 übersandte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I Oberirdische Fließgewässer genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
	I. Oberirdische Fließgewässer	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Starkregen	Der Träger der Bauleitplanung hat im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht sämtliche Hochwasserrisiken zu betrachten. In hügeligen Gebieten entsteht durch Starkregen Hangabfluss, der Erosion verursachen - sowie Geschwemmsel und Geröll transportieren kann. Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Im Bauleitplan ist deshalb darzulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächig abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen. Dabei sind Erfahrungswerte aus früheren Schadensereignissen zu berücksichtigen (siehe Anschreiben vom 21.08.2023 Punkt 3). Unter Vorbehalt, dass die Forderungen erfüllt werden, das heißt unter anderem in den Satzungsunterlagen dargelegt wird, welche Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen durchgeführt werden sollen, kann der Satzung zugestimmt werden.	Die getroffenen Sicherungsmaßnahmen gegen Gefahren, die von Starkregenereignissen ausgehen, werden in der Begründung dargestellt. Da sich die Maßnahmen als wirksam erwiesen haben, sind keine weitergehenden Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.
	II. Altlasten	Wird zur Kenntnis genommen. Da in dem Satzungstext keine Hinweis übernommen werden können, wird der Hinweis in der Begründung aufgeführt.	
	Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden. Nachfolgender Hinweis ist im textlichen Teil aufzunehmen: Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Tel.-Nr.: 0781/805-9650) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.		

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	15.09.2023 III. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“ und "Boden- schutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Gesundheitsamt	<p>Hinweis</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
4 IHK Südlicher Oberrhein	17.08.2023 Der Geltungsbereich der Satzung umfasst für die Klarstellungssatzung ca. 0,83 ha und für die Einbeziehungssatzung ca. 1,21 ha. Im Geltungsbereich der vorgesehenen Einbeziehungssatzung liegt auf Flst.Nr. 116/2 das größere 3-Sterne-Hotel „Höhenhotel & Restaurant Kalikutt“. Als relevante „physische“ Vorgabe wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung für diesen Bereich eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen planungsrechtlich festgesetzt. Es wird darum gebeten, zu prüfen, ob das Hotel hiermit noch zulässig wäre bzw. ob es hierdurch sonstige Nachteile erfahren könnte. Dies wäre abzulehnen. Da es sich bei dem Unternehmen nicht um ein „Gasthaus“ oder „Gastronomie“, sondern um ein (3-Sterne-) Hotel mit Restaurant handelt, wird um Änderung der Bezeichnungen gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme.	Die Bezeichnungen in der Begründung wird entsprechend geändert.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
6 Polizeipräsidium Offenburg	10.08.2023 Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrs-polizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden unsererseits keine Einwände erhoben!	Wird zur Kenntnis genommen.
7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg	08.08.2023 Ein bestehender Anschluss im Abrissgebäude (Kalikutt 8) ohne aktive Rufnummer wird von uns abgebrochen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG	28.07.2023 Zu der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kalikutt haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
9 Vodafone BW GmbH	18.08.2023 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10 Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach	31.07.2023 Keine Anregungen und Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
11 Gemeindeverwaltungsverband Oberes Renchtal	02.08.2023 Keine Anregungen und Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.

Bürger	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
1. Bürger 1	21.08.23 <p>Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung den Beschluss gefasst die öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 durchzuführen (Verzicht auf eine Umweltprüfung)</p> <p>Im Zuge der Offenlage möchte ich als Angrenzer folgende Punkte zur Abwägung bringen.</p> <p>1) Vereinfachtes Verfahren § 13</p> <p>Das Vorhaben soll im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Der Verwaltungsgerichtshof hat entschieden, dass das vereinfachte Verfahren gegen Europarecht verstößt.</p> <p>Ich bringe das gewählte Verfahren und dessen Zulässigkeit zur Anregung und behalte mir vor nach rechtlicher Prüfung meines Juristen gegen das beschlossene Verfahren (ohne Umweltbericht) Klage einzureichen.</p>	<p>Hier liegt ein Missverständnis vor. Das Urteil, auf das sich der Einsprecher bezieht, wurde zu einem B-Planverfahren nach §13b BauGB) gefällt.</p> <p>Das Verfahren für den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird nach §13 BauGB durchgeführt.</p> <p>Diese Verfahrensform ist gemäß BauGB zulässig und wurde im Vorfeld mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Ein Verfahren nach §13 BauGB ermöglicht den Verzicht auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Unabhängig davon wurden die Belange des Artenschutzes durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen geprüft. Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag, der der Satzung beigefügt ist, geprüft. Insofern sind diese Anregungen hinfällig.</p>

Bürger	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1	<p>2) Waldabstand</p> <p>Der Waldabstand ist nicht korrekt und nicht vollständig eingezeichnet.</p> <p>Mein Wald oberhalb dem Grundstück Fist. Nr. 109 ragt direkt an meinen privaten Zufahrtsweg.</p> <p>Auf dem Lichtbild ist das bestehende Haus Flst. Nr. 109 zu sehen.</p> <p>Im Plan der Klarstellungsatzung ist der Waldverlauf grün dargestellt, aber nicht über die ganze Planungsfläche der Klarstellungsatzung.</p> <p>Ich bitte Sie den Waldverlauf zu überprüfen und berichtigen bzw. ergänzen zu lassen. Die Einhaltung des Waldabstandes ist mir sehr wichtig.</p>	<p>Die rechtlich festgelegten Waldgrenzen stimmen nicht immer mit den tatsächlichen Waldgrenzen vor Ort überein. Seitens der Höheren Forstbehörde (RP Freiburg) und Unteren Forstbehörde (LRA Ortenaukreis) sind aber die rechtlich festgelegten Waldgrenzen zugrunde zu legen. Die Waldgrenzen in der Satzung wurden gemäß der Vergaben der Behörden übernommen. Hinsichtlich des konkret geplanten Bauvorhabens auf Flst.-Nr. 104/3 hat sich eine privat-rechtliche Einigung durch Einhaltung des Abstands mit einer niederwaldartigen Be-wirtschaftung ergeben.</p> <p>Bei den übrigen späteren Bauvorhaben ist jeweils im Bauantrag die Einhaltung des Waldabstandes nachzuweisen.</p>
	<p>3) Hochwasserschutz „Schliffgraben“</p> <p>An der Grenze Flst. Nr. 104/2 und 104/3 verläuft ein Schutzgraben. (Schliffgraben) Der Graben wurde damals von der Gemeinde Ramsbach errichtet. Der Graben ist vor Ort deutlich zu sehen. Bei Starkregen läuft in dem Graben Wasser.</p> <p>Der Schliff stellt aus meiner Sicht ein enormes Gefährdungspotential für die bestehenden Gebäude oberhalb der Gaststätte dar.</p> <p>Beim letzten Abgang des Schiffes entgingen die Gebäude knapp einer Katastrophe. Die Stadt Oppenau hat umfangreichen Schriftverkehr vom letzten Abgang und kennt die Problematik „Schliff.“ Auch der Ortsvorsteher von Ramsbach als Ortskundiger Bürger kennt die Gefahr.</p> <p>Aus dem Grund der Gefahr durch den „Schliff“ ist es mir nicht verständlich, dass die Stadt Oppenau durch die Klarstellungsatzung neue Ansiedlungen in dem Gefahrenbereich ermöglichen will.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die getroffenen Sicherungsmaßnahmen gegen Gefahren, die von Starkregenereignissen ausgehen, werden in der Begründung dargestellt. Da sich die Maßnahmen als wirksam erwiesen haben, sind keine weitergehenden Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.</p>

Bürger	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1	<p>Wenn es zu einem weiteren Naturereignis kommt und dadurch Schaden an Häusern oder Personen entsteht, wird es sicher zu Diskussionen kommen ob weitere Bebauungen im Gefahrenbereich vermeidbar gewesen wären. Ich rege an den Verlauf des Schliffgrabens mit in den Plan aufzunehmen.</p> <p>(Lichtbilder letzte Abgänge 1994 und 07.06.1996)</p> <p>4) Erschließung der zusätzlichen Bauflächen</p> <p>Der Weg oberhalb des Grundstückes Flst.-Nr.109 ist in meinem Privatbesitz.</p> <p>Das weitere Grundstück (gelb dargestellt Flst. Nr. 109) ist also aus meiner Sicht verkehrstechnisch unerschlossen. (Kein Wegerecht für Flst. Nr. 109 im Grundbuch vorhanden)</p> <p>Der Zufahrtsweg Flst.-Nr 104/2 und Flst.-Nr 104/3 ist auch in meinem Privatbesitz. (Keine Wegerechte für Flst.-Nr. 104/2 und 104/3 im Grundbuch vorhanden)</p> <p>Für eine spätere neue Bebauung muss also eine eigene Zufahrt geschaffen werden.</p> <p>Einer Überfahrt über meine Grundstücke lehne ich definitiv ab.</p> <p>Zu Punkt 2 Lichtbild Waldabstand Zu Punkt 3 Bilder Abgang Schliff Zu Punkt 4 Lageplan Privatstraßen</p>	<p>Der Schliffgraben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen, der in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde so festgelegt wurde, und kann deshalb nicht im Lageplan dargestellt werden.</p> <p>Im Zuge der Eingemeindung wurde in einem Vertrag (i. d. F. v. 28.12.1983) festgelegt, dass bestimmte Wege, die bis dahin reine Privatwege waren, als öffentliche Straßen in die Unterhaltungslast der Stadt Oppenau übergehen. Dieser Vertrag wurde vom damaligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 103 unterschrieben und gilt kraft ausdrücklicher vertraglicher Regelung auch für die Rechtsnachfolger fort. Eine Grundbucheintragung ist für die Gültigkeit dieser Regelung nicht erforderlich. Insofern ist der Hinweis, dass die genannten Grundstücke nicht erschlossen wären, nicht korrekt.</p> <p>Die Schaffung einer separaten Zufahrt oder die Vereinbarung von Überfahrtsrechten ist nicht erforderlich, da die Grundstücke an öffentlichen Straßen liegen. Die Tatsache, dass das Straßengelände nicht im Eigentum der Stadt Oppenau steht, ändert nichts an der Einstufung als öffentliche Straße.</p>

Bürger

Anregungen

Empfehlung Planer/Beschluss

Zusammengestellt: Freiburg, den 20.09.2023 LIF-hö
18.12.2024 LIF/FEU

( 139Töb05_Klarstell.satz. u. Einbez.satz. Kalikutt.docx)



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de