

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:.....

SATZUNG

der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

über die Aufstellung der

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich "Kalikutt"

ENTWURF

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Kalikutt" nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

§ 1 Gegenstand der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

1. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Kalikutt" südlich der Straße "Kalikutt" wurden im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt.
Die Klarstellungssatzung wird für die Flurstücke Nr. 106, 107 und 109/1 sowie 110 bis 114 und für Teilflächen der Flurstücke Nr. 104/1, 108/1 und 109 erstellt.
2. Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Kalikutt" festgelegt. Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Kalikutt" wird durch Teilbereiche der Flst.Nrn. 79, 103, 104/1, 108/1, **109, 115 (Längsparker), 117, 118** sowie Flst.Nrn. 104/2, 104/3 und 116/2 abgerundet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan i.d.F.v. 18.12.2025 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bestandteile der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

- a) Bestandteile der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind:
 - 1. Lageplan M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 18.12.2025
- b) Beigefügt dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind:
 - 1. Begründung i.d.F.v. 18.12.2025
 - 2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 18.12.2025
 - 3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
Hier: Anlage eines Parkplatzes,
erstellt von Bioplan Bühl, i.d.F.v. 12.12.2025
 - 4. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 i.d.F.v. 18.12.2025

§ 4 Bauliche Nutzung (Einbeziehungssatzung)

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Hier: Anlage eines Parkplatzes erstellt von Bioplan, Bühl, vom 12.12.2025 durchzuführen. Die Begründung für die Erfordernis der Maßnahmen ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen VM 1 bis VM 3 beziehen sich ausschließlich auf das geplante Vorhaben auf einer Teilfläche des Flurstücks 115 (Anlage von Längsparkern).

Bei zukünftigen weiteren Vorhaben ist Ziff. 1.4 und 1.5 zu beachten.

1.1 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 1)

Es ist eine konsequente Überwachung von neuen, temporären Strukturen, die als Brutplatz genutzt werden könnten, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container) durchzuführen. Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen.

1.2 Bauzeitenbeschränkung (VM 2)

Zwischen Anfang April und Ende Oktober müssen alle durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

1.3 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 3)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Beleuchtung verzichtet werden.

- Der geplante Parkplatz darf nicht dauerhaft beleuchtet werden. Allenfalls sind Lichtquellen mit Bewegungsmeldern zulässig. Zu genaueren Ausführungen siehe SCHROER et al. (2019).
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf Wegbereiche sein. Dafür müssen die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt werden (0% Upward Light Ratio).
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

1.4 Weiteres Vorgehen

Haussperling

An mehreren Gebäuden im Geltungsbereich wurden Brutvorkommen des Haussperlings festgestellt. Sollte im Zuge späterer Vorhaben der Abriss oder Umbau bzw. Eingriffe in den Dachbereich dieser Gebäude geplant sein, sind CEF-Maßnahmen für diese Art erforderlich.

Vermeidung der Zerstörung von Fledermaus-Quartieren

Sollte im Zuge späterer Vorhaben der Abriss oder Umbau weiterer Gebäude bzw. Eingriffe in den Dachbereich geplant sein, muss rechtzeitig vor Umsetzung des Vorhabens eine Überprüfung des betreffenden Gebäudes durch einen Fledermauskundler stattfinden. Sollten hierbei Fledermaus-Quartiere festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Dies gilt auch für das bereits bekannte Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus am Wohnhaus auf Flurstück 110.

Zudem ist der Baum mit hohem Quartierpotential auf Flurstück 117 zu erhalten. Sollte die Fällung dieses Baums geplant sein, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung eines Eingriffs in kartierte Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich sowie angrenzend sind vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei zukünftigen Bauvorhaben

Bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft in einer Bilanz darzustellen und entsprechend auszugleichen.

2. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

2.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Vorhaben auf Flst. Nr. 115 (Anlage von Längsparkern)

Für die nicht innerhalb des Flst. Nr. 115 ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Boden, die durch die Planung vorbereitet werden, ist ein entsprechender Ausgleich mit Realisierung der Stellplätze durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Oppenau in Höhe von 644 Ökopunkten bzw. durch äquivalente Ausgleichsmaßnahme zu erbringen.

Künftige Vorhaben

Bei zukünftigen Vorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Eingriff in Natur und Landschaft in einer Bilanz darzustellen und entsprechend auszugleichen.

§ 5 Ergänzende Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt:

1. Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung / Faktor $\leq 0,7$ (z.B. wasserdurchlässiges Straßenpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist der Zugangsweg zum Wohngebäude. Diese Flächen sind mit einem Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer in der Satzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oppenau, den
.....

Gaiser, Bürgermeister

□ 139Sat05_Klarstell.satz. u. Einbez.satz. Kalikutt.docx

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oppenau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	...
Offenlage	...
Satzungsbeschluss	...

Oppenau,
.....

Gaiser, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 30.10.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau,
.....

Gaiser, Bürgermeister