

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan "Haus Wasserfall" der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

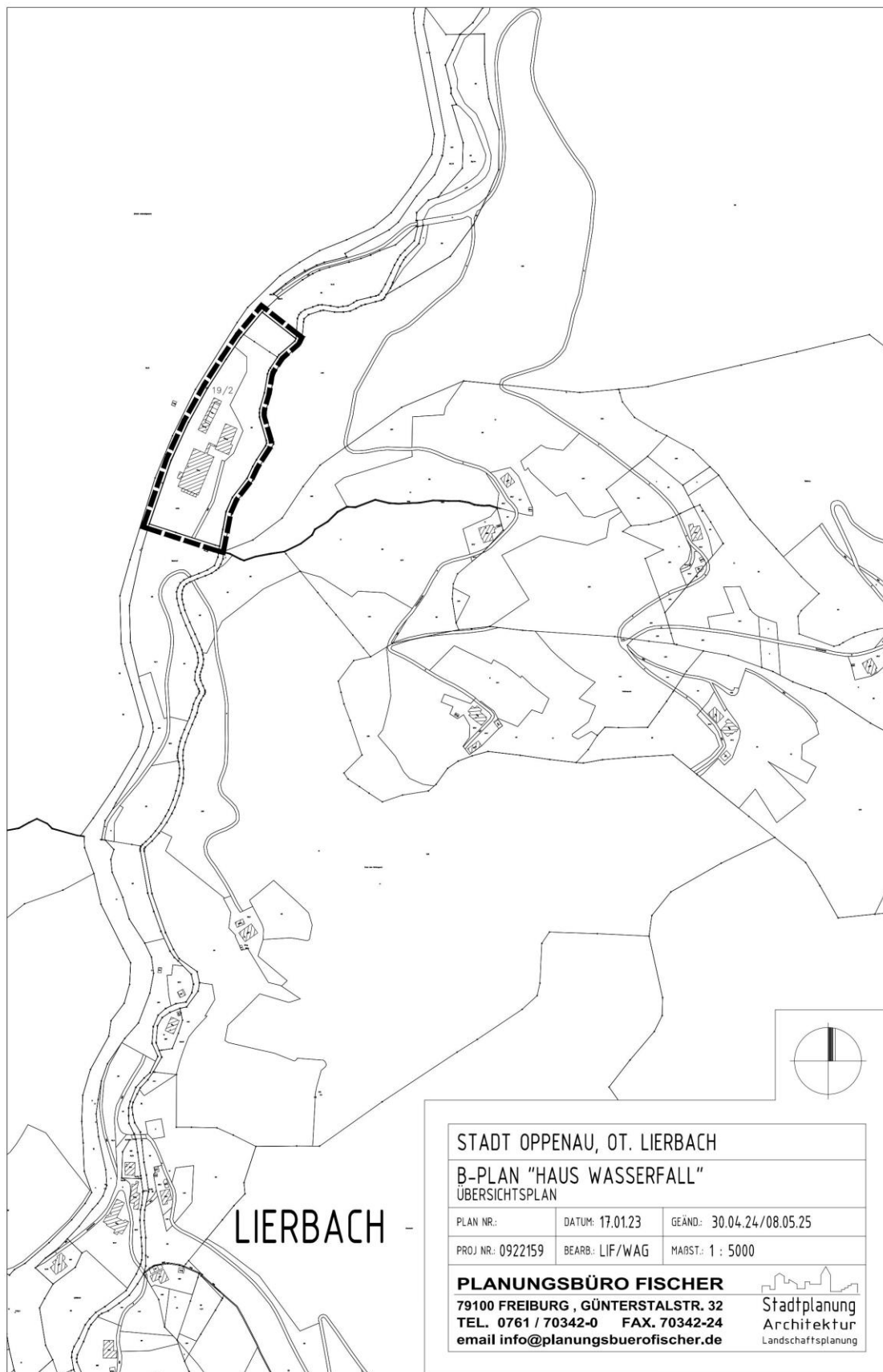
Veröffentlichung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am 26.05.2025 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Haus Wasserfall" mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht gebilligt und den Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuausrichtung des "Haus Wasserfall" geschaffen werden. Geplant ist eine Umnutzung des ehemaligen Posterholungsheimes mit Ferienwohnungen und für Veranstaltungen. Die vorhandenen Wohnungen sollen als Nachnutzung des Bestands planungsrechtlich gesichert werden. Das Gebäude soll in seiner Kubatur unverändert bleiben, lediglich der Anbau zweier Fluchttreppenhäuser zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes wird erforderlich.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt 1,59 ha. Die Abgrenzung des Bebauungsplans „Haus Wasserfall“ ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



LIERBACH

STADT OPPENAU, OT. LIERBACH

B-PLAN "HAUS WASSERFALL"
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATUM: 17.01.23	GEÄND.: 30.04.24/08.05.25
PROJ NR.: 0922159	BEARB.: LIF/WAG	MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung

Bei dem Gebäudekomplex mit Stellplätzen handelt es sich um ein Sondergebiet. Die Böschungsbereiche entlang der Kreisstraße sowie im Gewässerrandstreifen wie auch der Spielplatz im Norden des Plangebiets werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren (10. Änd.) entsprechend geändert. Die bestehende Sonderbaufläche "Erholungsheim" wird umgewandelt in eine Sonderbaufläche "Ferienwohnung, Veranstaltungen, Dauerwohnen" und entsprechend der Nutzung in der Größe angepasst sowie eine private Grünfläche, entsprechend dem Bebauungsplanentwurf dargestellt. Der Bebauungsplan wird erst nach Bekanntmachung der Genehmigung der 10. Änd. des Flächennutzungsplans zur Rechtskraft gebracht.

Veröffentlichung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan "Haus Wasserfall" mit örtlichen Bauvorschriften, Umweltbericht und weiteren Unterlagen wird in der Zeit vom

30.06.2025 bis 08.08.2025 (jeweils einschließlich)

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgendermaßen veröffentlicht:

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können im Internet unter der Internet-Adresse https://www.oppenau.de/laufende_planungsverfahren sowie im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Bauleitplanung) eingesehen und zum Ausdruck heruntergeladen werden. Zusätzlich können die Unterlagen im Rathaus der Stadt Oppenau während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Oppenau vorgetragen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur Veröffentlichung verfügbar:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Planungsbüro Fischer, Freiburg, i.d.F. v. 08.05.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung (Formblatt) vom Büro Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024

Im Umweltbericht, in den die Ergebnisse der zur Veröffentlichung vorliegenden Gutachten eingearbeitet wurden, sind folgende Umweltinformationen vorhanden, zu denen Behörden Stellung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung genommen haben:

Aussagen zu Schutzgebieten

Prüfung der Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz vom 12.07.2024
(Thematik: Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000, Naturpark)

Aussagen zum Artenschutz

Prüfung der Betroffenheit und Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Büro Bioplan.

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz vom 12.07.2024
(Thematik: Vermeidungs-, Vorsorge- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, ökologische Baubegleitung)

Aussagen zu den Schutzgütern

incl. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Mensch:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Wohnen / Gesundheit und Erholung

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 83, Abt. 8 vom 10.07.2024
(Thematik: Waldabstand)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt vom 16.07.2024
(Thematik: Waldabstand)

Schutzgut Fläche:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Flächennutzung und -verbrauch

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 21, Abt. 2, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 19.07.2024 (Thematik: Flächenausweisung)
- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 83, Abt. 8 vom 10.07.2024
(Thematik: Waldinanspruchnahme)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt vom 12.07.2024
(Thematik: Flächenausweisung)
- des Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 20.06.2024
(Thematik: Flächenausweisung)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft vom 12.07.2024
(Thematik: Flächeninanspruchnahme)
- Stellungnahme der IHK Südlicher Oberrhein vom 26.06.2024
(Thematik: Flächeninanspruchnahme)

Schutzgut Boden:

Bestandsbewertung unter Berücksichtigung der Aussagen des Altlastenkatasters sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 91, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.07.2024
(Thematik: Ingenieurgeologie, Rohstoffgeologie, Bergbau)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz vom 12.07.2024
(Thematik: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft vom 12.07.2024
(Thematik: Digitale Flurbilanz)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 18.07.2024 (Thematik: Altlasten, Bodenschutz)

Schutzgut Wasser:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 91, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.07.2024 (Thematik: Hydrogeologie)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt vom 12.07.2024
(Thematik: Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiet)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 22.12.2023 (Thematik: Gewässerrandstreifen, Starkregen, Abwasserentsorgung, Grundwasser-schutz, Wasserversorgung)

Schutzgut Klima:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima

Hierzu liegen Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz vom 12.07.2024
(Thematik: Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung)

Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Biotoptypen und Tierlebensräume, insbesondere durch baubedingte Beeinträchtigungen in Folge der Beseitigung von Vegetation sowie durch anlagebedingte Beeinträchtigungen in Folge von Flächeninanspruchnahme.

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt vom 12.07.2024
(Thematik: private Grünfläche)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft vom 12.07.2024
(Thematik: Ausgleichsmaßnahmen)
- Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz vom 12.07.2024

(Thematik: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung, Hinweis Vogelschlag und Beleuchtung)

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Orts- und Landschaftsbild, insbesondere hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme der IHK Südlicher Oberrhein vom 26.06.2024
(Thematik: Idyllische Schwarzwaldlage im Außenbereich)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 10.06.2024
(Thematik: Archäologische Denkmalpflege)

Oppenau, den 25.06.2025

gez. Gaiser
Bürgermeister