

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- zur Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Bereich "Kalikutt" der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

### Fassung zur 2. Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB

### ENTWURF

**Hinweis:** Zur besseren Übersichtlichkeit wurden alle Korrekturen bzw. Ergänzungen, die sich nach der Offenlage ergeben haben, gelb markiert.

#### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Zusammenhang bebauten Bereich "Kalikutt" im OT Ramsbach der Stadt Oppenau nordwestlich der Ortslage von Oppenau bzw. südwestlich von Ramsbach westlich der B 28 und der Rench.

Die vorhandene Bebauung erstreckt sich hier südlich und teilweise nördlich der Straße "Kalikutt" (s. auch Abgrenzung im Lageplan i.d.F. v. 18.12.2025, der Bestandteil der Satzung ist), eine Klarstellungssatzung erscheint aus planerischer Sicht nur für einen Teil der Bebauung südlich der Straße erforderlich.

Die Einbeziehungssatzung umfasst den Bereich nördlich der Straße sowie westlich und südöstlich der vorhandenen Bebauung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurde gegenüber der Fassung zur Veröffentlichung vom 14.06.2023 geringfügig erweitert. Einbezogen wurde eine Teilfläche des Flst.-Nr. 115 für die Anlage von Längsparkern sowie eine Teilfläche des Flst.-Nr. 103 südlich der Kapelle für den möglichen Neubau eines Wohngebäudes. Diese Einbeziehung von Grundstücksteilflächen wurde im Vorfeld mit der Baurechtsbehörde des LRA Ortenaukreis abgestimmt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Längsparkern an der Straße "Kalikutt" sowie um grundsätzlich eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Damit wird auch die Innenbereichsgrenze - d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" - festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in diesem Bereich unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Die Erschließung ist durch die Straße "Kalikutt" bereits vorgegeben.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2 können die beiden Satzungen miteinander verbunden werden.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

## 2 Übergeordnete Planung

Der Bereich der Klarstellungssatzung sowie der Einbeziehungssatzung wird im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbands "Oberes Renchthal" als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. I.R.d. nächsten Fortschreibung des FNP wird die Fläche entsprechend dem Bestand noch ausgewiesen.

## 3 Erfordernis

Aufgrund der baulichen Verdichtung und der engen Abfolge von Gebäuden und Nebenanlagen mit Ausnahme eines freien Teilgrundstücks, das aufgrund eines Biotops nahezu nicht baulich nutzbar ist, besteht aus planerischer Sicht bereits jetzt südlich der Straße "Kalikutt" ein Siedlungszusammenhang. Mit der **Klarstellungssatzung 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 Baulandqualität besitzen und welche nicht. In einzelnen Teilbereichen ergibt sich durch landwirtschaftliche Nebenanlagen wie Schuppen, Gebäude für Tierhaltung usw. eine gewisse Rechtsunsicherheit.

Für Teilbereiche der Flst.Nrn. 79 (Straße Kalikutt), 103, 104/1, 108/1, 109, 115 (Längsparker), 117, 118 sowie Flst.Nrn. 104/2, 104/3 und 116/2 wird eine **Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** aufgestellt, da die Flächen sich derzeit im Außenbereich befinden und somit eine Bebauung **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 nur nach § 35 Abs. 4 Ziffer 5 BauGB. Mit einer Einbeziehungssatzung kann die Gemeinde jedoch einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung sind dann auch Neubauvorhaben von Wohngebäuden nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB zulässig.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung war ein Bauvorhaben für ein Wohnhaus auf Flst. Nr. 104/3 nach Abbruch eines nicht sanierungsfähigen Gebäudes. Für das Bauvorhaben auf Flst. Nr. 104/3 liegt mit Datum 02.07.2025 die Abriss- und Baugenehmigung von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis vor. Hierzu wurde vom Büro Fischer, Freiburg, ein naturschutzfachlicher Fachbeitrag mit Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung (Stand: 24.04.2025) sowie ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept von Bioplan, Bühl (Stand: 10.05.2025) erstellt.

Des Weiteren ist nördlich der Straße bereits eine Bebauung in prägendem Umfang, u.a. ein Hotel, vorhanden, so dass mit der Einbeziehung dieser Grundstücke in dem Bestand eine Erweiterungsmöglichkeit in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht werden soll.

Nach der Veröffentlichung der Klarstellungssatzung wurde in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis festgelegt, dass der Geltungsbereich geringfügig, um die Realisierung von Längsparkern auf Flst. Nr. 115 an der Kalikutt Straße und eine Bebauung südlich der Kapelle auf Flst. Nr. 103 zu ermöglichen, erweitert wird.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist bei einer Einbeziehungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

## 4 Inhalt

Ziel der Klarstellungssatzung ist es, mit der Klarstellungssatzung Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer sowie Handlungssicherheit für die Baurechtsbehörde zu schaffen. Zudem soll die Abgrenzung mit dem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, festgelegt werden. Der Inhalt der Satzung beschränkt sich auf die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs. Die Aufnahme von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ist nicht möglich.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung sollen zwei bebaute Grundstücke westlich sowie ein Grundstück südöstlich der vorhandenen Bebauung und der Bereich nördlich der Straße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Damit soll der bestehenden Bebauung eine Erweiterungsmöglichkeit geboten werden.

Auf dem Lageplan ist erkennbar, dass mit der Einbeziehung der Grundstücke südlich und nördlich der Straße der vorhandene Siedlungsansatz arrondiert wird.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstruktur entlang der Straße "Kalikutt", einer Mischung aus Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung sowie Gastronomie, erscheint die Einbeziehung der Teilflächen westlich, südöstlich und nördlich aus städtebaulicher Sicht für vertretbar. Mit der Bebauung insbesondere auf den Flst.Nrn. 108/1 und 109 ist eine Wohnbebauung im südlichen Bereich bereits eingeleitet.

Ebenso ist nördlich der Straße mit dem Hotel und dem Wohngebäude auf Flst.Nr. 118 eine Bebauung entlang der Straße bereits eingeleitet.

## 5 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Aufstellung einer Klarstellungssatzung sowie einer Einbeziehungssatzung bewirkt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. ein geplanter Neubau muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

In die ergänzenden Planungsrechtlichen Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung werden Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten, erstellt von Bioplan, Bühl, das als Anlage beigefügt ist, sowie eine Zuordnung des ermittelten Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Eingriffe aufgenommen.

## 6 Waldflächen / Waldabstand

Eine direkte Beanspruchung von Waldfläche findet durch die Satzung nicht statt. Im Süden grenzt zum Teil Wald direkt an den Geltungsbereich der Satzung an. In den Lageplan wurde die Waldgrenze, die das Amt für Waldwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis zur Verfügung gestellt hat, eingetragen.

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die einzuhaltenden Waldabstände zu beachten und eine niederwüchsige Waldbewirtschaftung rechtlich zu regeln.

## 7 Entwässerung / Frisch- und Löschwasserversorgung

Die bestehende Bebauung ist an den vorhandenen Schutzwasserkanal angeschlossen. In diesem Bereich existiert kein Regenwasserkanal. Die bestehende Bebauung entwässert das anfallende Dachflächenwasser in das umliegende Gelände bzw. landwirtschaftliche Flächen.

Im Satzungsbereich besteht eine Eigenwasserversorgung. Nördlich und westlich des Hotels Kalikutt befinden sich Löschwasserteiche, so dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

## 8 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m<sup>2</sup> in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen.

Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen zu berücksichtigen sind, z.B.:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über HQ<sub>100</sub>/HQ<sub>extrem</sub>
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQ<sub>extrem</sub> anordnen
- keine ebenerdigen Hauszugänge
- Bodensenken (Versickerung) abseits des Hauses
- Bodenschwellen
- Aufkantungen an Lichtschächten / Kellerabgängen
- Überdachung von Kellerabgängen

Insbesondere durch den etwa 250 m entfernten, südwestlich des Gebiets gelegenen und als „Schliff“ bezeichneten Gebirgsseinschnitt können bei Starkregen Gefahren für die im südwestlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke entstehen. Das bei Starkregen entstehende Wasser fließt talabwärts über das Grundstück Flst.-Nr. 103 in Richtung des Satzungsgebietes ab. Die hieraus resultierenden Gefahren sind sowohl der Stadt Oppenau als auch den betroffenen Grundstückseigentümern bekannt.

Um die Auswirkungen von Starkregenereignissen so gering wie möglich zu halten, wurden bereits in den Jahren 1947/1948 bzw. 1952 erste bauliche Maßnahmen (Errichtung einer Staumauer und eines Geröllfangs) ergriffen. Im Jahre 1968 wurden diese durch die Herstellung eines Ableitungsgrabens ergänzt, der über Flst.-Nr. 103 (westlich der Grundstücke Flst.-Nr. 104/2 und 104/3) verläuft und in das Wiesengelände auf Flst.-Nr. 115 mündet, welches an das „Bärenbächle“ (Gewässer II. Ordnung) grenzt. Die außergewöhnlichen Starkregenereignisse der Jahre 1994 und 1996 haben gezeigt, dass die ergriffenen Maßnahmen wirksam sind und Wohnhäuser in beiden Fällen nicht beschädigt wurden. Deshalb sind über die bereits ergriffenen Maßnahmen hinaus keine weitergehenden baulichen Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

## 9 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

### 9.1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Kirnbach-Formation (Zechstein) sowie der Rebberg-Formation (Rotliegend).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

## **9.2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege**

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 Werktagen 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

## **9.3 Hinweis des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft- und Bodenschutz**

### Altlasten

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.

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](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.

## **9.4 Hinweis des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft**

Da der Mindestabstand des Satzungsgebietes zu Wald bei den Flurstücken Nrn. 103,104/2 und 104/3, 109, 109/1 sowie 108/1 nicht gegeben ist, ist im Bauantragsverfahren nach § 4 Abs. 3 der Waldanstand zu prüfen ggf. herzustellen.

Ob dann eine Waldinanspruchnahme nach § 9 LWaldG notwendig ist oder ob eine niederwaldartige Bewirtschaftung ausreichen wird, ergibt sich aus dem Einzelbaugesuch.

## **9.5 Hinweis des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft**

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. Konflikten ist durch ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft vorzubeugen.

## 9.6 Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

### 9.6.1 Fassaden- und Dachbegrünung, Gestaltung der Gartenflächen

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 insektenfreundlich zu gestalten

### 9.6.2 Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln

Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden sollten beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden. 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. 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-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

### 9.6.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

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, um allgemeine Lichtverschmutzung zu vermeiden.

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 bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende 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).

Freiburg, den 25.09.2023 LIF-hö  
26.09.2023 FEU  
18.12.2025

Oppenau, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

 139Beg06\_Klarstell.satz. u. Einbez.satz. Kalikutt.docx

.....  
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