

Fertigung: .....1.....  
Anlage: .....8.....  
Blatt: .....1-5.....

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Haus Wasserfall"  
und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften  
der Stadt Oppenau, OT Lierbach (Ortenaukreis)

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

#### Verfahrensablauf

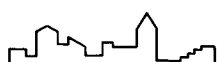
Aufstellungsbeschluss	13.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10.06.2024 - 12.07.2024
Veröffentlichung	30.06.2025 - 08.08.2025
Satzungsbeschluss	20.10.2025

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.

Mit der Sanierung und Umnutzung bestehender Bebauung wird dem Leerstand und dem Verfall der vorhandenen Bausubstanz entgegengewirkt.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb ausgeglichen.



- Der erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP), (Büro Bioplan, Bühl) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen inklusive der CEF-Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergeben.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird direkt auf dem Grundstück versickert.
- Durch den Bebauungsplan "Haus Wasserfall" werden keine nennenswerten klimatischen negativen Veränderungen vorbereitet, da es gegenüber dem Bestand nur zu geringfügiger zusätzlicher Bebauung kommt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des RP Freiburg - Referat Raumordnung - zur Gebietsart, zur Zweckbestimmung sowie Festsetzung des Anteils an Dauerwohnen wurde entsprochen.
  - Hinsichtlich der Gebietsart fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt statt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet als Sondergebiet "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen.
  - Unter Ziffer 1.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzung wurden die zulässigen Nutzungen klar definiert. So wird der Anteil an Dauerwohnen als maximaler Anteil in % der Geschossfläche festgesetzt. So wird gewährleistet, dass hier nur Wohnungen als Nachnutzung des vorhandenen Bestands zulässig sind.
- Den Anregungen des Verbandes Region Südlicher Oberrhein zur Gebietsart, zur Zweckbestimmung sowie Festsetzung des Anteils an Dauerwohnen wurde entsprochen.
  - Hinsichtlich der Gebietsart fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt statt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet als Sondergebiet "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen.
  - Unter Ziffer 1.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzung wurden die zulässigen Nutzungen klar definiert. So wird der Anteil an Dauerwohnen als maximaler Anteil in % der Geschossfläche festgesetzt. So wird gewährleistet, dass hier nur Wohnungen als Nachnutzung des vorhandenen Bestands zulässig sind.
- Die Anregungen des RP Freiburg – Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion – zur Waldinanspruchnahme und gesetzlichem Waldabstand wurden zurückgewiesen.
  - Der Auwaldstreifen wurde im Zeichnerischen Teil als Waldfläche ausgewiesen und die textlichen Unterlagen entsprechend überarbeitet.



- Nach Aussage von Forst BW besteht für den betroffenen Waldbereich aufgrund der Straße schon jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Im Rahmen der Wahrnehmung dieser Aufgabe werden regelmäßige Kontrollen durchgeführt, kritische Bäume entnommen und eine niederwaldartige Bestockung entwickelt. Entsprechend ergibt sich für das Gebäude keine Gefährdung.
- Den Anregungen des LRA Baurechtsbehörde hinsichtlich der Festsetzung einer Fläche für Garagen, der Ergänzung einer Zweckbestimmung der privaten Grünfläche, der Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Waldabstände, der Ergänzung der Festsetzung zur Berechnung des Anteils des Dauerwohnens, einer Festsetzung zu baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche sowie der Festsetzung der niederwaldartigen Bewirtschaftung wurde entsprochen.
  - Das ehemalige Kegelbahngelände wird als Fläche für Garagen im Zeichnerischen Teil ausgewiesen und die Festsetzung entsprechend geändert.
  - Eine entsprechende Festsetzung wurde unter Ziff. 6.2 Böschungen / private Grünfläche aufgenommen.
  - Die Begründung wurde zur Thematik Waldabstand ergänzt.
  - Der Paragraph 20 Abs. 3 und 4 BauNVO wurde noch in der Festsetzung Ziffer 1.1.1 unter Art der baulichen Nutzung ergänzt.
  - Die Festsetzung Ziffer 6.2 wurde konkretisiert. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist ohnehin nur ein kleiner Teilbereich der privaten Grünfläche für eine private Freiflächennutzung möglich. Insofern wurde die Festsetzung einer max. Grundfläche für Nebenanlagen nicht für erforderlich gehalten.
  - Die Zuordnungsfestsetzung unter Ziff. 10.3 wurde gestrichen. Der Aspekt wird durch die Verkehrssicherungspflicht der K 5370 berücksichtigt.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Umweltschutz/Naturschutz - hinsichtlich einer ökologischen Baubegleitung, der Standorte der Nistkästen sowie der Festsetzungen des Biotops, einer insektenfreundlichen Gestaltung von Grundstücksflächen und Vermeidung von Lichtemissionen wurde entsprochen.
  - Die Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung ist unter der Ziffer 8.10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.
  - Die Standorte der Nistkästen werden mit der ökologischen Baubegleitung noch abgestimmt.
  - Unter der Ziffer 10.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist hierzu bereits eine Festsetzung enthalten.
  - Die örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.2 zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen wurde entsprechend ergänzt.

- Eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen wurde schon auf der Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unter der Ziffer 8.6 aufgenommen.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu Starkregen wurde entsprochen.
  - Die Begründung zur Thematik Starkregen wurde ergänzt.
- Die Anregungen des LRA – Amt für Waldwirtschaft – zur Festsetzung einer niederwaldartigen Bewirtschaftung sowie Waldabstand wurden zurückgewiesen.
  - Nach Aussage von ForstBW besteht für den betroffenen Waldbereich aufgrund der Straße schon jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Im Rahmen der Wahrnehmung dieser Aufgabe werden regelmäßige Kontrollen durchgeführt, kritische Bäume entnommen und eine niederwaldartige Bestockung entwickelt. Entsprechend ergibt sich für das Gebäude keine Gefährdung.
  - Das Baufenster Nr. 3 wurde herausgenommen, die Garagen und Stellplätze wurden nur noch als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Landwirtschaft – zu Ausgleichsmaßnahmen wurde entsprochen.
  - Der erforderliche, sehr geringe naturschutzrechtliche Ausgleich wurde innerhalb des Planungsgebiets durch die Pflanzung eines Baumes erbracht.
- Die Anregungen der IHK zur Gebietsart sowie zur Festsetzung des Dauerwohnens und der Garagen und Stellplätze wurden zurückgewiesen.
  - Wie in der Begründung unter Ziffer 4.2 aufgeführt, dürfen nur 30 % der Geschossfläche als Wohnungen genutzt werden. Daraus erschließt sich, dass auch die bestehenden Wohnungen in die 30 % einzurechnen sind. Es ist nicht Gegenstand des B-Plans schon Aussagen zu einer konkreten Aufteilung des Gebäudes mit Anzahl der Wohnungen zu treffen. Der flächenmäßige Anteil an Geschossfläche wurde im Vorfeld mit den raumordnerischen Behörden so abgestimmt.
  - Für das Sondergebiet wird nach Aussage des Amts für Gewerbeaufsicht die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Dies entspricht auch dem ursprünglichen Plan, das Gebiet als Mischgebiet auszuweisen, in dem eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen (gewerbliche Nutzung und Wohnen) möglich ist. Es obliegt dem Bauherren durch eine entsprechende Aufteilung und ggf. entsprechende Maßnahmen seine geplanten Nutzungen umzusetzen.
  - Eine Ergänzung der Festsetzung wurde nicht für erforderlich gehalten, da das Baufenster ohnehin eng um das Bestandsgebäude ausgewiesen wurde, d. h. eine Erweiterung nicht möglich ist. Darüber hinaus sind dann Garagen und Stellplätze in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Für Garagen ist kein Baufenster erforderlich, hier gibt die Planzeichenverordnung eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen explizit vor. Damit ist gewährleistet, dass dort auch nur diese Nutzung erfolgt. Bei einem Baufenster wären auch andere bauliche Maßnahmen möglich, was aber seitens der Gemeinde nicht gewollt ist.

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Veröffentlichung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

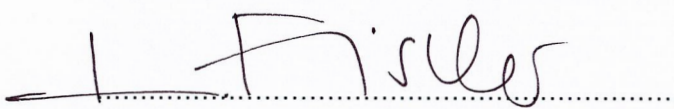
Freiburg, den 21.10.2025 LIF-bi

116Erk01.docx


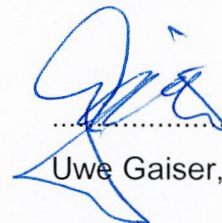
Oppenau, den ..... **28. Jan. 2026**

#### PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer



Uwe Gaiser, Bürgermeister

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung v. 20.12.2023

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom **30. Jan. 2026**

**- 2. Feb. 2026**

Oppenau .....



Uwe Gaiser, Bürgermeister

