

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan "Haus Wasserfall" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oppenau, OT Lierbach (Ortenaukreis)**

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

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.

#### **2 Übergeordnete Planung**

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der FNP wird derzeit im Parallelverfahren (10. Änd.) entsprechend geändert. Die bestehende Sonderbaufläche wird umgewandelt in eine Sonderbaufläche "Ferienwohnung, Veranstaltungen, Dauerwohnen" sowie eine private Grünfläche, entsprechend dem B-Planentwurf. Der Bebauungsplan wird erst nach Bekanntmachung der Genehmigung 10. Änd. des FNPs zur Rechtskraft gebracht.

#### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 1,59 ha, liegt auf Gemarkung Oppenau im Ortsteil Lierbach. Das ehemalige Posterholungsheim befindet sich im nördlichen Teil des Lierbachtals und ist von Waldflächen umgeben und grenzt im Osten an ein FFH Gebiet.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Betriebskonzeption**

Die Standortnutzung als Erholungsheim für Postbedienstete reicht bis ins späte 19. Jahrhundert zurück, mit der Einweihung eines Erweiterungsbaus wurde 1936 das Nutzungsangebot ausgebaut.

Anfang der 1960er Jahre erfolgte der Abriss des Ursprungsgebäudes und die Errichtung des bis heute bestehenden Gebäudes. Nach der Schließung des Posterholungsheims Ende 2002, erfolgte 2004 die Eröffnung als "Waldhotel Haus Wasserfall". Aufgrund von brandschutzrechtlichen Mängeln wurde 2016 die Nutzung durch das Baurechtsamt untersagt.

Seitdem wurde das Gebäude mehrfach als Wohngebäude genutzt, zuletzt als Unterkunft für ca. 40 Geflüchtete bis März 2023.

Mit der nun angestrebten Neuausrichtung möchte der aktuelle Eigentümer das Gebäude für Ferienwohnungen, Büro- und Verwaltungsräume, Veranstaltungsräume und in geringem Anteil für Dauerwohnen nutzen.

Die Neuausrichtung ist erforderlich, da eine Nutzung des Gebäudebestands als rein touristische Anlage nicht wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Die Vielzahl der leerstehenden Hotels und Beherbergungsbetriebe entlang der Schwarzwaldhochstraße zeigt dies überdeutlich. Durch die Kombination der verschiedenen Nutzungsarten soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen weitergenutzt und unter wirtschaftlichen Bedingungen erhalten werden können.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" wird zum einen die Nutzung für Ferienwohnungen und Veranstaltungen ermöglicht, aber auch der Erhalt und die Nachnutzung der bestehenden 4 Wohnungen sowie der baulichen Anlage insgesamt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird planungsrechtlich gesichert, dass eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes (mit Ausnahme der beiden Fluchttreppenhäuser) nicht möglich ist.

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

Die vier bereits vorhandenen Wohnungen sollen als Nachnutzung im Bestand erhalten bleiben. Zusätzlich soll in einem begrenzten Umfang (Wohnnutzung bis insgesamt max. 30 % der gesamten Geschossfläche des Gebäudes) Wohnnutzung als Dauerwohnen möglich sein.

#### NZ 1 / Ehemals "Hotel Wasserfall"

Im Rahmen einer Nutzungsänderung wurden die historisch bestehenden Wohnungen im 2. Untergeschoss, sowie Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss (ehemalige Personal- und Direktorenwohnungen) genehmigt.

Diese 4 Wohnungen sollen als Nachnutzung des Bestands erhalten werden.

Darüber hinaus sollen im 3. und 4. OG in einem festgesetzten Umfang (Wohnnutzung bis max. 30 % der gesamten Geschossfläche) weitere Wohnungen geschaffen werden, um die dauerhafte und wirtschaftliche Nachnutzung der bestehenden baulichen Anlagen sicherzustellen.

Für das erste Obergeschoss sind Ferienwohnungen für Feriengäste oder Konferenzteilnehmer vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind Flächen für Büro-, Schulungs- und Konferenzräume vorgesehen.

Eine gastronomische Nutzung ist im 1. UG, mit Küche, Speisesaal und "Bauernstube" vorgesehen.

#### NZ 2 / Ehemaliges Schwimmbad

Das bestehende Schwimmbad ist Teil des Brandschutzkonzeptes und wird im Zuge dessen zur Gewährleistung des Löschwasservorrates verwendet.

#### Ehemalige "Kegelbahn"

Die bisherige Verwendung als Kegelbahn wurde aufgegeben. Die bereits bestehenden Garagen in einem Teil des Gebäudes werden ausgebaut und erweitert. Weitere Nutzungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind Ferienwohnungen, Tagungs- und Veranstaltungsräume und Verpflegungseinrichtung sowie Büro- und Verwaltungsräume für die Ferienwohnungen und den Tagungs- und Veranstaltungsbetrieb zulässig.

Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung die Nachnutzung des vorhandenen Bestands in Form von Dauerwohnen ermöglicht. Mit der Festsetzung, dass max. 30 % der Geschossfläche des bestehenden Gebäudes (NZ 1) als Wohnungen genutzt werden dürfen, wird gewährleistet, dass hier keine darüber hinaus gehende Wohnnutzung im Außenbereich entsteht.

Da es für Sondergebiete keine eigenen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte gibt, nimmt das Amt für Gewerbeaufsicht hier aufgrund der Lage im Außenbereich mit den vorgesehenen Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets und den Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten von 60 db (A) tags und 45 db (A) nachts an.

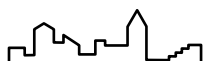
### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.3.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Für die NZ 1 und 2 wird eine max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **4.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfolgt differenziert nach den ausgewiesenen Nutzungszonen 1 und 2 unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Für die NZ 2 wird keine Wandhöhe festgesetzt. Die Wand- und Firsthöhen werden in m ü. NHN festgesetzt.



Dabei wurden bei den bestehenden Gebäuden bei der Festsetzung der max. Wand- und Firsthöhe ein entsprechender Spielraum eingeplant, um auch ggf. eine energetische Sanierung des Bestands zu ermöglichen.

#### 4.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 50,00 m zulässig.

#### 4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiet "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" zulässig.

#### 4.6 Erschließung

Die Erschließung des "Haus Wasserfall" erfolgt über die Kreisstraße K 5730, an welche das Grundstück unmittelbar angrenzt.

#### 4.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Das Gebäude der ehemaligen Kegelbahn, in dem mehrere Garagenstellplätze geplant sind, wird als Fläche für Garagen ausgewiesen. Nördlich der Kegelbahn sollen die teilweise vorhandenen Stellplätze ausgebaut werden, so dass der Bereich entsprechend als Fläche für Stellplätze ausgewiesen wird.

#### 4.8 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, wurden zur planungsrechtlichen Sicherung als private Grünflächen ausgewiesen und deren Erhalt bzw. Entwicklung durch Festsetzungen sichergestellt (s. auch Umweltbericht).

Im Hinblick auf eine mögliche Nutzung der Freiflächen bzw. Freiflächengestaltung wurde festgesetzt, dass aufgrund der Topografie bauliche Anlagen wie z. B. Pergolen, Überdachungen, befestigter Freisitz, ... innerhalb der privaten Grünfläche nur direkt westlich angrenzend an den vorhandenen Grasweg zulässig sind.

#### 4.9 Gewässerrandstreifen

Mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde ein Gewässerrandstreifen gemäß den vorhandenen topographischen Gegebenheiten abgegrenzt. Die Fläche liegt östlich des bestehenden Wegs, der innerhalb des Sondergebiets befestigt ist, und des Graswegs, der in der Grünfläche verläuft.

#### 4.10 Waldflächen

Entlang des Lierbachs ist ein Auwaldstreifen als Fläche für Wald ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Waldbiotops **Lierbach SW Schliffkopf** (Nr.: 274153176234).

Durch die Ausweisung des Auwaldstreifens innerhalb des Gewässerrandstreifens, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert ist, wird der Waldbestand zusätzlich gesichert.

Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes gemäß § 4 (3) LBO wird Waldfläche zwischen der Landesstraße und einem Wirtschaftsweg westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zukünftig als Niedrigwald bewirtschaftet.

#### **4.11 Leitungsrechte**

Zwischen NZ 1 und 2 ist Leitungsrecht Ir1 zur Ableitung des Dreiersbächle in den Lierbach zu Gunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO**

Bei der Festsetzung der Dachneigung und der Dachform wurde Bezug auf die vorhandene Bebauung genommen.

### **5 Nachhaltigkeit / Klimaschutz**

Durch den Bebauungsplan "Haus Wasserfall" werden keine nennenswerten klimatischen negativen Veränderungen vorbereitet, da es gegenüber dem Bestand nur zu geringfügiger zusätzlicher Bebauung kommt.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

### **6 Waldabstand**

Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird mit den geplanten Baufenstern nicht gänzlich eingehalten. Nach Aussage von Forst BW besteht für den betroffenen Waldbereich aufgrund der Straße schon jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. I. R. der Wahrnehmung dieser Aufgabe werden regelmäßige Kontrollen durchgeführt, kritische Bäume entnommen und eine niederwaldartige Bestockung entwickelt. Entsprechend ergibt sich für die Gebäude keine Gefährdung.

### **7 Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan „Haus Wasserfall“ wurde ein Umweltbericht erstellt, auf dessen ausführliche Darstellung verwiesen wird und der diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Fassung vom 25.08.2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

#### **Anlass**

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" der Stadt Oppenau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan "Haus Wasserfall" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des seit Jahren leerstehenden Hauses geschaffen werden. Durch die geplante Kombination von Wohn- und Geschäftsraumvermietung wird der Erhalt des Gebäudes in der idyllischen Schwarzwaldlage sichergestellt und wieder optisch attraktiv gestaltet.

Die Erschließung erfolgt über die K 5370 von Oppenau (B 28) bzw. von der Schwarzwaldhochstraße, Ruhestein (B 500). (s. Begründung B-Plan).

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,59 ha und liegt an der K 5370 im Norden des Lierbachtals zwischen Schliff und den Allerheiligen Wasserfällen auf Gemarkung der Stadt Oppenau, OT Lierbach

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Ein Geländestreifen entlang des Lierbachs im Osten des Planungsgebiets liegt innerhalb einer Teilfläche des FFH-Gebiets **Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau** (Nr.: 7515342).

Im Süden grenzt eine Teilfläche der FFH-Mähwiese **Mähwiesen am Wasserfallhotel II** (Nr.: 6500031746151383) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet und die FFH-Mähwiese, wurde das Büro Bioplan mit der Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung von der Stadt Oppenau beauftragt.

Das Formblatt zur Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 24.04.2024 wird als Anlage beigefügt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung formulierten Maßnahmen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- Lebensraumtypen eintreten.

Nach Aussage der LUBW ragt im Süden eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops **Gehölze im oberen Lierbachtal** (Nr.: 174153171004) in das Planungsgebiet. Bei einer Vorortbegehung im April 2024 konnte ein Gehölzbiotop im Süden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kartiert werden.

In das Planungsgebiet ragt im Osten das Waldbiotop **Lierbach SW Schliffkopf** (Nr.: 274153176234). Zu Eingriffen in das Waldbiotop kommt es nicht. Durch die Ausweisung einer Waldfläche bzw. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan (Gewässerrandstreifen) erfolgt eine rechtliche Sicherung.

Im Süden tangiert eine Kernfläche sowie ein Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um das Offenlandbiotop, das vor Ort nicht mehr festgestellt werden konnte. Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes.

### **Auswirkungen auf den Artenschutz**

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Stadt Oppenau beauftragt.

Die Gutachter kamen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 24.04.2024 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 Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um

***VM 1 - Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung***

***VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten***

***VM 3 - Nächtliche Bauzeitenbeschränkung***

***VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen***

***VM 5 - Vermeidung der Störung bzw. Zerstörung von Fledermaus-Quartieren im Dachstuhl des Hotels***

***VM 6 - Vermeidung von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope und kartierte FFH-Mähwiesen***

***VoM 1 - Schaffung neuer Quartierstrukturen für Fledermäuse***

***CEF 1 - Nisthilfen für Vögel***

***Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen incl. Monitoring***

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) wurden für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

**Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" mit Stand vom 25.08.2025 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• <b>Ausgleichsdefizit</b> von für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>160 Ökopunkte</b>
• <b>Ausgleichsplus</b> von für das Schutzgut <b>Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt</b>	<b>376 Ökopunkte</b>
<b>Gesamtausgleichsplus</b>	<b>216 Ökopunkte</b>

Bei der Bilanzierung wurde die Festsetzung zur Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes mit einem Stammumfang von 12/14, 3 x v, gemäß der Artenliste innerhalb des Planungsgebiets berücksichtigt.

## 8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen einer privaten Eigenwasserversorgung.

## 9 Abwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit direkt auf dem Grundstück versickert. Das Schmutzwasser wird wie bisher dezentral über eine private Kleinkläranlage entsorgt.

## 10 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird laut Brandschutzkonzept mit 96m³/h über 2 Stunden über das vorhandene Schwimmbad gesichert.

## 11 Grundwasserstände

Für das Planungsgebiet liegen keine Angaben zu Grundwasserständen vor. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht bauwerksrelevant sind.

## 12 Hochwasserschutz

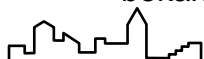
Gemäß LUBW-Abfrage sind im Planungsgebiet keine Überflutungsflächen dargestellt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (tiefeingeschnittener Lierbach und Gebäude in erhöhter Lage) kann davon ausgegangen werden, dass keine Hochwassergefahr für die Bebauung besteht.

## 13 Starkregen

Der angrenzende Lierbach ist sehr tief eingeschnitten. Aufgrund der vorhandenen Topografie wird bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser in den Lierbach fließen.

Des Weiteren ist der Eigentümer verpflichtet, für den Schutz seines Gebäudes zu sorgen.

Der Stadt sind des Weiteren bisher keine Vorkommnisse in diesem Bereich bekannt.





## 14 Steinschlag

Der Hang westlich der Landesstraße ist bewaldet, so dass ein eher geringes Gefahrenpotential besteht.

Der Stadt sind keine Vorkommnisse bekannt.

## 15 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,59 ha	= 100 %
Private Grünfläche	0,84 ha	= 52,8 %
Nettobaufläche / Sondergebiet	0,75 ha	= 47,2 %

## 16 Erschließungskosten

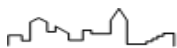
Für die Stadt Oppenau entstehen keine Erschließungskosten.

Freiburg, den 30.04.2024 LIF-SHN  
07.04.2025 LIF-hö  
08.05.2025 LIF-FEU-bi  
25.08.2025

Oppenau, den .....

159Beg09\_Haus Wasserfall.docx

### PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....  
Planer

.....  
Gaiser, Bürgermeister

### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung v. 20.12.2023  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, .....

.....  
Gaiser, Bürgermeister

