

## **Verlängerung der Veränderungssperre**

**Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat in öffentlicher Sitzung am 22.04.2024 aufgrund von § 17 Abs. 1 BauGB die nachfolgende Verlängerung der am 01.07.2022 in Kraft getretenen Veränderungssperre beschlossen.**

---

### **SATZUNG**

#### **über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße"**

Aufgrund der §§ 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat die Verlängerung der am 01.07.2022 in Kraft getretenen Veränderungssperre für das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" als folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der Satzung**

Die am 01.07.2022 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" wird um ein Jahr verlängert.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 13.06.2022 maßgebend. Er umfasst den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße". Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

##### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 mit § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB).

## § 4

### Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 BauGB maßgebend. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

Die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden bei der

Stadt Oppenau  
Bau- und Liegenschaftsverwaltung  
Rathausplatz 1  
77728 Oppenau

sowie im Internet unter der Internet-Adresse

[www.oppenau.de/laufende\\_planungsverfahren](http://www.oppenau.de/laufende_planungsverfahren)

eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

#### Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

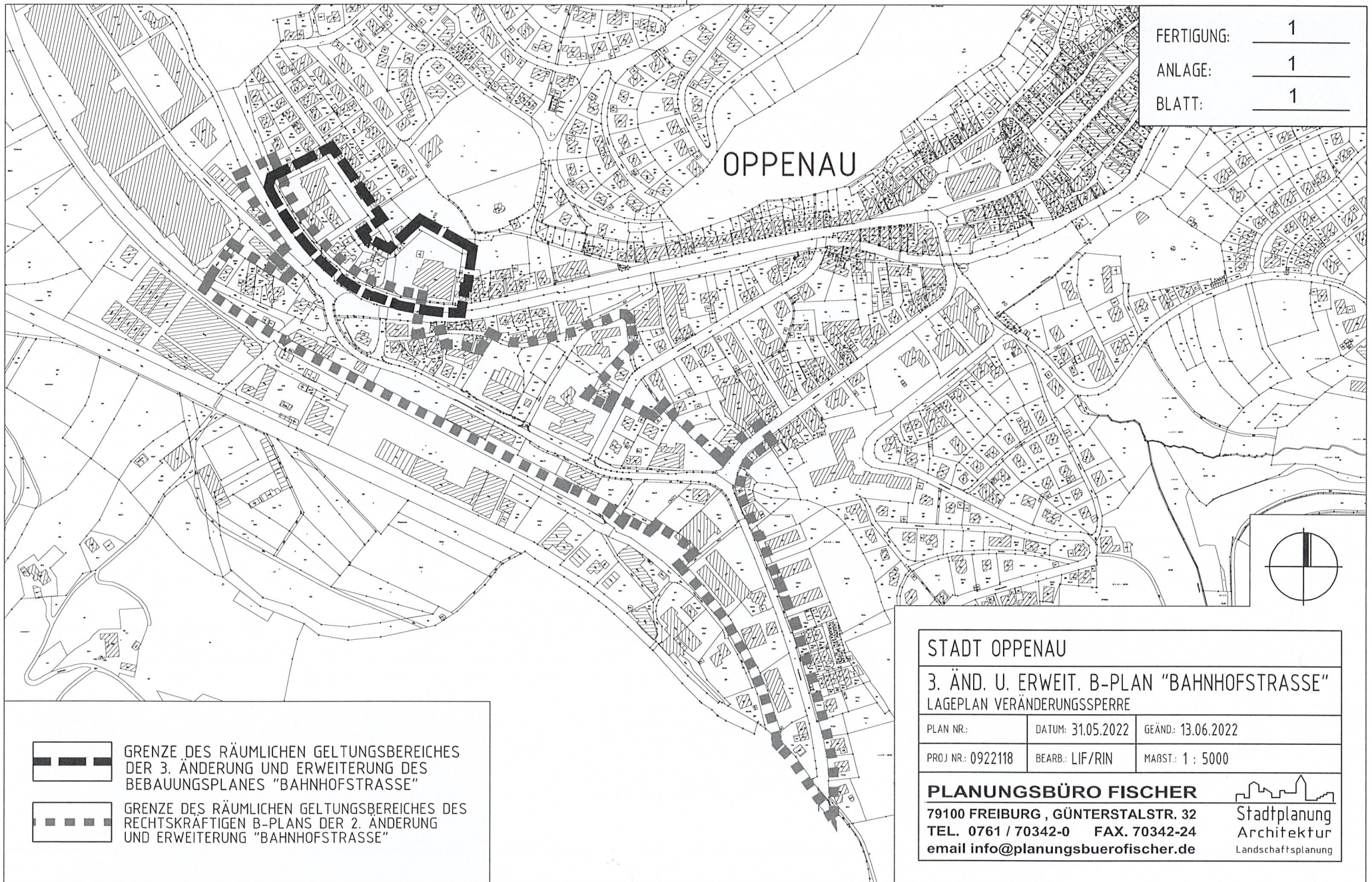
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Oppenau, den 23.04.2024

  
.....  
Gaiser, Bürgermeister

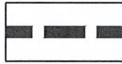
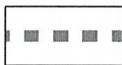




FERTIGUNG: 1  
 ANLAGE: 1  
 BLATT: 1

OPPENAU




-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BAHNHOFSTRASSE"
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN B-PLANS DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "BAHNHOFSTRASSE"

**STADT OPPENAU**

**3. ÄND. U. ERWEIT. B-PLAN "BAHNHOFSTRASSE"**  
 LAGEPLAN VERÄNDERUNGSSPERRE

|                   |                   |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| PLAN NR.:         | DATUM: 31.05.2022 | GEÄND.: 13.06.2022 |
| PROJ NR.: 0922118 | BEARB.: LIF/RIN   | MAßST.: 1 : 5000   |

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32  
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24  
 email [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)

Stadtplanung  
 Architektur  
 Landschaftsplanung

Fertigung: ..... 1 .....

Anlage: ..... 2 .....

Blatt: ..... 1 - 3 .....

## **BEGRÜNDUNG**

### **Zur Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße"**

#### **der Stadt Oppenau**

### **1 Geltungsbereich**

Die Stadt Oppenau hat am 27.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" gefasst. Zur Sicherung der Planung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" wurde zeitgleich eine Veränderungssperre erlassen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" nordwestlich der Straßburger Straße bzw. nördlich des Kreisverkehrs B 28. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

### **2 Übergeordnete Planung**

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Renchtal als Mischbaufläche und Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ausgewiesen.

### **3 Planungsziele/Städtebauliche Konzeption**

Mit dem B-Plan "Bahnhofstraße", der 1999 rechtskräftig wurde, wurde seinerzeit die "Teilumgehung Oppenau im Zuge der B 28" planungsrechtlich gesichert. Miteinbezogen wurden in den Geltungsbereich schon damals an die neue B 28 angrenzende private Flächen aufgrund der geplanten Trassenführung. Diese Flächen wurden entsprechend ihrer bestehenden bzw. geplanten Nutzung als Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans wurden die Gemeinbedarfsflächen nördlich des bestehenden Altenpflegeheims bis zum Dreikönigweg, mit der 2. Änd. im südwestlichen sowie im südöstliche Bereich Mischbauflächen miteinbezogen.

Da es sich bei dem als Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen um überwiegend Bestand handelt, sollen für diese Bereiche des Planungsbereichs - analog der rechtskräftigen 2. Änderung - keine weiteren Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten B-Plans getroffen. Der Umfang sowie die Gestaltung von eventuellen Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen erfolgt weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtslage i.R.v. § 34 BauGB.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung soll der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich um Flächen nördlich des Kreisverkehrs / B 28 erweitert werden.

Damit sollen bisher nicht überplante Flächen planungsrechtlich gesichert und in die städtebaulichen Überlegungen der Stadt für den Gesamtbereich "Bahnhofstraße" miteinbezogen werden.

Gleichzeitig soll dem hohen Verkehrsaufkommen auf der B 28 insbesondere von Schwerlastverkehr ins obere Renchtal mit dem Ausschluss von Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden. Von Lichtreklamen oder anderen Beleuchtungseinflüssen von außerhalb des Straßenraums könnten dabei Verkehrsgefährdungen ausgehen, wenn Verkehrsteilnehmer dadurch getäuscht oder abgelenkt werden.

Der Kreisverkehr an der B 28 ist kein gewöhnlicher Kreisverkehr, sondern birgt durch seine Bauart (gelagert auf einem Brückenbauwerk), die unmittelbar in den Ästen gelegenen Ein- und Ausfahrten, die nur teilweise vorhandenen Querungshilfen für Fußgänger sowie die nahezu geradlinige Verbindung zwischen der Straßburger Straße und der B 28 in Richtung Oberkirch ein erhebliches Gefährdungspotenzial.

Sowohl beim Zufahren auf den Kreisverkehr stadteinwärts als auch beim Befahren des Kreisverkehrs würden Werbeanlagen im mittelbaren Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer sein und damit diese potentiell ablenken.

Der ungehinderte Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit vor allem auch der Schüler auf dem Weg zum Bahnhof soll gesichert werden. Aus diesem Grund sollen auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung einschränkende Festsetzungen zum Standort, zur Anzahl und Größe von Werbeanlagen getroffen werden.

Damit wird verhindert, dass vor allem in Gefahrenpunkten, so z.B. beim Kreisverkehr beim Abbiegen von der Straßburger Straße in die Bahnhofstraße Autofahrer insbesondere des Schwerlastverkehrs mit größeren Sattelzügen von großen, zu nah am Fahrbahnrand angebrachten Werbeanlagen abgelenkt werden. Dabei spielt der Abstand der Werbeanlagen zum Fahrbahnrand eine große Rolle.

Die Bahnhofstraße stellt eine wichtige Verbindung der Schüler auf dem täglichen Weg von den nordwestlich gelegenen Wohngebieten zum Bahnhof dar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die vielen Kindergartenkinder und Schüler, die aus den Wohngebieten Heimbach/Ziegelhütte und Jahnstraße/Friedenstraße in Richtung Kindergarten und Bahnhof unterwegs sind und dabei die Straßburger Straße im Umfeld des Kreisverkehrs queren.

Da die Stadt keinen Einfluss auf die Art der Werbung hat, gilt es auch hier, steuernd einzugreifen, indem Festsetzungen zum Standort und vor allem zur Größe der Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen werden.

Ein weiteres Argument im Hinblick auf die Verkehrssicherheit in diesem Bereich ist die Linksabbiegespur östlich des Kreisverkehrs.

Stadteinwärts direkt im Anschluss an den Kreisverkehr befindet sich eine Linksabbiegespur zu einem Lebensmittelmarkt, auf gleicher Höhe beginnt die ebenfalls stadteinwärts befindliche Bushaltestelle „Dreikönigsbrücke“.

Auf dem kurzen Teilstück zwischen der Kreuzung und dem Kreisverkehr befindet man sich bereits aktuell bei höherem Verkehrsaufkommen in einem aufmerksamkeitsforderlichen Abbremsvorgang zum Kreisverkehr und dem sich bildenden Rückstau zur Einfahrt. Bereits in der Vergangenheit kam es zu (dokumentierten) Unfällen und unzähligen Vorfällen, die glücklicherweise ohne Sach- und Personenschäden geblieben sind.

Des Weiteren hat die Stadt Oppenau in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen i.R.d. Sanierungsmaßnahmen, die Straßburger Straße und damit den westlichen Ortseingang und das Stadtbild von Oppenau auch durch gestalterische Maßnahmen aufzuwerten. Auch im Hinblick darauf gilt es mit der 3. Änd. u. Erw. des B-Plans "Bahnhofstraße" hier steuernd einzugreifen, um die dort formulierten städtebaulichen Ziele entsprechend umzusetzen bzw. zu sichern.

Ziel des B-Plans ist es, das bestehende Gebiet nordwestlich des Kreisverkehrs am westlichen Ortseingang in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die durch das konzentrierte Aufstellen von Werbeanlagen zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen.

Zur Umsetzung der Planungsziele und zur Vermeidung von Vorhaben bzw. der Planungen, die die Umsetzung der Planungsziele erschweren würde, ist in der Konsequenz der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Diese oben aufgeführten Planungsaspekte haben in ihrer Beratung schon einige Zeit in Anspruch genommen und sind in ihren Ausführungen noch nicht abgeschlossen, so dass absehbar wurde, dass das Aufstellungsverfahren der B-Planänderung über die Geltungsdauer der beschlossenen Veränderungssperre hinaus noch etwas Zeit in Anspruch nehmen wird.

Dabei hat sich vor allem die umfangreiche Untersuchung möglicher Altlastenverdachtsflächen als größerer Zeitaufwand erwiesen. Bei einer gewissenhaften Aufarbeitung dieser Problematik ist es der Stadt daher nicht möglich innerhalb der bestehenden Frist die Bauleitplanung abzuschließen.

Die Sicherung durch eine Veränderungssperre ist jedoch weiterhin notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Planung zu sichern. Daher ist aus Gründen der Rechtssicherheit die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ▪ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)