

GEMEINDE FRIEDENWEILER
ORTSTEIL FRIEDENWEILER
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD



BEBAUUNGSPLAN
„SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Anderungen gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (05.05. - 06.06.2025)
sind kursiv gedruckt

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“, Textteil: :

- Satzungen zum und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- Bebauungsvorschriften
- Begründung der Bebauungsvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht

- Bestandsplan
- Maßnahmeplan
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- *Antrag auf Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für den Verlust eines „Feldgehölzes“*

Geotechnischer Bericht vom 26.04.2024

Stellungnahme zur Einwirkung auf Schicht- und Grundwasser vom 08.07.2025

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“

Lageplan

Zusammenfassende Erklärung (*folgt*)

SATZUNGEN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am
..... in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“
nach § 74 LBO

jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“
ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
"Seniorenwohngemeinschaft" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil (Rechtsplan), M. 1: 500, vom
- b) die Bauvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt sind:

- a) eine Begründung vom
- b) Umweltbericht vom
- c) Geotechnischer Bericht Geotechnischer Bericht vom 26.04.2024
und Stellungnahme zu Schicht- und Grundwasser vom 08.07.2025

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“ sind:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom
- b) örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“ zur Dachgestaltung und Farbgebung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Gleichzeitig tritt der „Straßen- und Baufluchtenplan, Gewinn ‚Simons Winkel, Lachenmoos‘“ vom Dezember 1958 im Bereich der Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“ außer Kraft.

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den

(Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 2 -

INHALT

1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	3
1.2.2	Vollgeschosse.....	3
1.2.3	Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	3
1.3.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
1.3.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3
1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	4
1.4.1	Bodenschutz.....	4
1.4.2	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	4
1.4.3	Fläche F 1, <i>Private Grünfläche</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	5
1.4.4	Fläche F 2, <i>Private Grünfläche, Renaturierung</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	5
1.4.5	Fläche F 3, <i>Feldgehölz</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Pflanzlisten	5
1.4.6	Ausschluss von Metalldächern	7
1.4.7	Artenschutz.....	7
1.4.7.1	Vögel	7
1.4.7.2	Fledermäuse, Außenbeleuchtung.....	8
1.4.7.3	Reptilien.....	8
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	9
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	9
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	9
2.2.1	Schmutzwasserbeseitigung	9
2.2.2	Regenwasserbeseitigung	9
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen.....	10
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	10
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	10
2.2.6	Abwassersatzung	10
2.3	Boden	10
2.4	Regenwasseremutzungsanlagen	15
2.5	Landwirtschaftliche Emissionen.....	15
2.6	Hinweis zum Gesundheitsschutz.....	16
2.7	Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz.....	16
2.8	<i>Hinweise der badenovaNETZE GmbH, Freiburg</i>	16
2.9	<i>Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH</i>	17
2.10	<i>Hinweise der naturenergie netze GmbH, Rheinfelden</i>	17
2.11	<i>Hinweise zum Amphibienschutz</i>	17
2.12	<i>Hinweise zu Altlasten und zur Niederschlagswasserversickerung</i>	19
2.13	<i>Orientierende Kampfmittelvorerkundung</i>	19
2.14	<i>Bau- und Kunstdenkmalspflege</i>	19

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „Sonstige Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind nur die folgenden Nutzungen

1. Wohnungen *und Einrichtungen* im Rahmen der Alten- *und* Tagespflege oder des betreuten Wohnens,
2. zugehörige *untergeordnete* Wohnungen für Bedienstete,
3. die dem Zweck der Nutzung nach Nr. 1 dienende Gebäude und Anlagen,
4. Grünflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl können die privaten Grünflächen mitgerechnet werden.

1.2.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.3 Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (H), gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion darf die Höhe von 906 m ü *NHN* nicht überschreiten. Ausgenommen sind auf dem Dach aufgestellte Solaranlagen und eine Aufzugsüberfahrt bis zur Höhe von 908 m ü NN.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

1.3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. ~~-, die mit oberirdischen Bauteilen nicht überschritten werden dürfen.~~

1.3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude nach § 22 Abs.2 BauNVO, wobei die Länge der Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken. Wege- und Zufahrtsflächen sind *nach Möglichkeit* zur Versickerung des Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenwaben, Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen) auszuführen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen, sofern auf den Flächen keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. *Das auf Wege- und Zufahrtsflächen anfallende Regenwasser ist flächig oder über angrenzende Grünflächen der Versickerung zuzuführen bzw. über die südöstlich gelegene Nasswiese in den Vorfluter (Klosterbach) abzuleiten.*

1.4.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein Ersatzgehölz gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen (Ziff. 1.4.5). Die *folgenden* Angaben zum Wurzelschutz sind zu beachten. (vgl. Anhang des Umweltberichts):

Die folgenden Angaben zum Wurzelschutz sind zu beachten:

Der Schutzbereich umfasst den Kronenbereich des Baumes inkl. einem umgebenden Bereich von 1,5 m. Dieser Bereich kann durch die Aufstellung eines 2 m hohen Zaun geschützt werden oder durch Lastverteilung (z.B. Metallplatten auf einer ca. 40 cm dicken Kiesaufschüttung auf Vlies, Anbringung von Stammschutz). Der Schutzbereich darf nicht befahren werden und es dürfen keine Ablagerungen (z.B. Treibstoffe, Chemikalien, Baumaterialien, Baustelleneinrichtungsmaterialien) stattfinden. Im Schutzbereich darf kein Bodenabtrag, keine Aufschüttung, keine Verdichtung und keine Leitungsverlegung stattfinden. Schwenkbereiche von Maschinen müssen beachtet werden, um Kronenbereiche zu schützen. Die folgenden Richtlinien sind außerdem zu beachten: DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzen- und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, RAS-LB4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen und Baumschutzverordnungen und betreffende Satzungen der Gemeinde Friedenweiler.

Die folgenden Hinweise zu Baumstandorten der Pflanzbindungen sind zu beachten: es muss eine mind. ca. 8 m² große, begrünte Pflanzfläche (Baumscheibe) den Bäumen zur Verfügung stehen, die nicht Überfahren werden darf, oder es müssen

entsprechende, unterirdische Baumquartiere mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik zur Verfügung stehen.

Muss ausnahmsweise in den Schutzbereich eines bestehenden Baumes eingegriffen werden, so sind die Eingriffe vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die daraus resultierenden Maßnahmen festzulegen.

1.4.3 Fläche F 1, Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten *privaten* Grünflächen (F1) sind *als Fettwiesen zu entwickeln* und dauerhaft zu erhalten und zu bewirtschaften (Mahd mit Abtrag Mähgut). Auf Düngung, *Herbizid- und Pestizideinsatz* ist zu verzichten. Auf den Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Zur weiteren Eingrünung und Abgrenzung zur offenen Landschaft hin, sind zusätzlich Strauchanpflanzungen gemäß der Pflanzliste (Ziffer 1.4.5) in den randlichen Bereichen (Streifen von mind. 1 Meter Breite oder gruppenförmige Ausprägung) der Grünflächen vorzusehen.

1.4.4 Fläche F 2, Private Grünfläche, Renaturierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten *privaten* Grünflächen (F2) sind nach dem Abschluss der Bauarbeiten zu renaturieren. Es muss eine vollständige Entfernung des eingebrachten Fremdmaterials (Schotter, Baumstämme etc.) erfolgen. Anschließend ist eine Tiefenlockerung des verdichteten Bodens und der Auftrag natürlichen, standortgerechten Bodenmaterials (hier ggf. anfallendes Bodenmaterial aus Eingriffsbereich verwendbar) vorzusehen. Abschließend erfolgt eine Ansaat mit autochthonem, standortgerechten Saatgut / Wiesendruschgut zur Wiederherstellung von Grünland-/Fettwiesenflächen.

Die Flächen sind zu bewirtschaften (Mahd mit Abtrag Mähgut). Auf Düngung und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Auf den Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Zur weiteren Eingrünung und Abgrenzung zur offenen Landschaft hin, sind zusätzlich Strauchanpflanzungen gemäß der Pflanzliste (Ziffer 1.4.5) in den randlichen Bereichen (Streifen von mind. 1 Meter Breite oder gruppenförmige Ausprägung) der Grünflächen vorzusehen.

1.4.5 Fläche F 3, Feldgehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Pflanzlisten

~~Das im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung gekennzeichnete Feldgehölz (F3) ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen (durch partielles „auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre). Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen. Sofern vorher vorhanden, sind bei Baum-Nachpflanzungen nur standortsheimische, hochstämmige~~

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 6 -

Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 20 cm zum Pflanzzeitpunkt zulässig.

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus leavigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Eunonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide

Obstbäume

Bei Obstbäumen sollten lokale / regionale Sorten und alte Obstsorten verwendet werden.

Äpfel:	Malus domestica-Sorten
Birnen:	Pyrus communis-Sorten
Kirschen:	Prunus avium-Sorten,
Zwetschgen:	Prunus domestica-Sorten

1.4.6 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dach- eindeckungsoder Fassadenmaterialien (einschließlich Fallrohre und Dachrinnen), bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.4.7 Artenschutz

1.4.7.1 Vögel

Der **Abriss** des alten Gebäudes darf ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) stattfinden.

Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die sieben an der südlich exponierten Hauswand angebrachten **Vogelnistkästen** zu sichern, d.h. sie sind fachgerecht abzuhängen, zu säubern und in räumlicher Nähe wieder an geeigneten Standorten aufzuhängen.

Hierbei könnte es sich ggf. um die süd-östlich exponierten Hauswände des Schulgebäudes (vgl. Abbildung 11 des Artenschutzgutachtens) südlich des Schlosses handeln, die sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang befinden.

Die **Rodung der Einzelbäume** und Gehölze darf ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres).

Auf die Einhaltung der gesetzlich geregelten **Lärmschutzvorschriften** für Baustellen wird hingewiesen.

Das Bauvorhaben ist durch den Einsatz einer **Umweltbaubegleitung** (UBB) zu unterstützen und zu beaufsichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung von „Vogelschlag“:

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen sowie verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer, nicht zulässig. Auf die aktuellen Informationen und die darin aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

Große Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, müssen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (insbesondere Vögel) aus nicht-spiegelnden, nicht-reflektierenden und nicht-blendenden Materialien bestehen.

Im Gebäude sind an größeren Fensterfronten die Anbringung von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. vorzusehen.

1.4.7.2 Fledermäuse, Außenbeleuchtung

Der **Abriss** des Gebäudes und die **Rodung von Einzelbäumen und Gehölzen** darf ausschließlich in den Wintermonaten (von Anfang November bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen. Eine nächtliche Ausleuchtung der Baustelle sind nicht zulässig.

*Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind **fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel** (z.B. staubdichte Natriumdampf Lampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/Masthöhe ist so gering wie möglich gewählt werden. Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.“*

Nächtliche Dauerbeleuchtungen an geplanten Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig.

Sind nächtliche Beleuchtungen des geplanten Gebäudes ggf. aus sicherheitstechnischen Gründen unvermeidbar, sind diese zwingend insekten- und fledermausfreundlich auszuführen.

1.4.7.3 Reptilien

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass eine potenzielle Neuschaffung von Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets (z.B. längerfristige Ablagerung holzartiger Baumaterialien, strukturreiche Erdaushübe etc.) vermieden wird. Sollten sich längerfristige Ablagerungen aus bauleistungsrechtlichen Gründen nicht vermeiden lassen, so sind in enger Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung geeignete Maßnahmen vorzunehmen (z.B. Abdeckungen, ggf. Schutzzäune etc.), um eine Besiedlung von potenziellen Habitatstrukturen bestmöglich ausschließen zu können.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Archäologische 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (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.

Siehe auch Ziff. 2.14.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Friedenweiler abzuleiten.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die südöstlich gelegene Nasswiese in den Vorfluter (Klosterbach) abzuleiten (siehe Ziffer 2 Örtliche Bauvorschriften).

Für die geplante Ableitung des Niederschlagswassers sollte entsprechend der Niederschlagswasserverordnung, die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Bei der weiteren Planung und späteren Ausführung ist zu berücksichtigen, dass die im Bereich der südlich angrenzenden Biotopfläche vorhandenen Grabenstrukturen in ihrem Bestand und ihrer Funktion zu erhalten sind. Infolge der Bebauung wird zukünftig ein Großteil der Flächen versiegelt. Um Erosionsschäden in den Gräben zu vermeiden sowie für einen verbesserten Wasserrückhalt in der Fläche, ist eine Rückhaltung bzw. breitflächige Einleitung des Niederschlagswassers in die Gräben vorzusehen. Eine punktuelle Einleitung in die Feuchtwiese ist zu vermeiden.

Für alle Bereiche, in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, ist vorab zweifelsfrei sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen im Untergrund vorhanden sind. Der Nachweis ist durch den Planer zu führen und im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen bzw. zu bestätigen.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Abwassersatzung

Desweiteren ist die Abwassersatzung der Gemeinde Friedenweiler anzuwenden.

2.3 Boden

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Granitporphyr, einschließlich Granophyr" und "Paragneis" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geo-wissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler

Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

*Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den **sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten**.*

*Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein **Bodenschutzkonzept** zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.*

*Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine **höchstmögliche Verwertung** nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.*

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvierer) und LGRBwissen entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Bitte vor der Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis nehmen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht

gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Nutzen.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

Zum Bodenaufbau siehe beigefügten Geotechnischen Bericht nach DIN 4020 zum Bauvorhaben „Neubau Seniorenwohngemeinschaft, Schlossplatz“ vom 26.04.2024.

Im Allgemein ist folgendes zu beachten:

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das **Vermeidungsgebot** zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der **Bundesbodenschutzverordnung** (BBodSchV n. F.) und der **Ersatzbaustoffverordnung** (EBV) für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als **Tabuflächen** eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen. Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und **getrennt** voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern, in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten sowie vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.

Beim **Wiedereinbau** sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.

Alle **Bodenarbeiten** sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst **trockener Witterung** bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen.

Nur Böden mit geeigneten **Mindestfestigkeiten** dürfen befahren, aus- oder eingebaut oder umgelagert werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind

jeweils zu beachten und einzuhalten (dies gilt insbesondere für Oberboden und alle Bereiche, die nicht überbaut werden)..

Alle Bodenarbeiten, die mit Eingriffen in zukünftige Grünflächen sowie in kulturfähigen Oberbodenschichten verbunden sind, müssen sich an der **Bodenfeuchte** orientieren. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal „fest“ bis „halbfester“ Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der **Konsistenz** finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten.

Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 („weich-plastisch“) darf der Boden nicht ohne Schutzvorkehrungen befahren werden. Erarbeiten dürfen jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm² (40 kPa) nicht überschritten werden.

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit **Kettenfahrzeugen** geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Bei **nassem bis sehr nassem Boden** (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko5 und ko6, werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig.

Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereiches 3 („steif-plastisch“) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen.

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Im Rahmen der **Ausführungsplanung** sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutz-behörde abzustimmen.

Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden **zukünftiger Grünflächen** bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden.

Die **Befestigungsarten** – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende **Platten** (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. **Befestigte Baustraßen** (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit **Kalk-/Zementgemischen** ist unzulässig.

Als **Baustraßen** sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach §19 Abs. 8 EBV muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff oder Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Baubedingte **erhebliche Verdichtungen** sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

Bei **Geländeaufschüttungen** innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urlandes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

Die **Bodenversiegelung** durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender **Bauschutt** ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder

erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ein **Überschuss an Mutterboden** soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten

Bei der Bebauung zu erwartende **Aushubmassen** sollen gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort verwendet werden. Nicht verwendbare Aushubmassen sollen nachweislich anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)

Zur Einhaltung der sich aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Vorsorgeanforderungen und bei einer Eingriffsfläche von voraussichtlich $\geq 3000 \text{ m}^2$, bei der Bodenmaterial aus Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist für Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung und Erschließung sowie für die spätere Bebauung eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen und der Unteren Bodenschutzbehörde zu benennen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 6 und 7 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) die Nichtvorlage eines Bodenschutzkonzepts (BSK) bzw. die Nichtbeauftragung einer BBB eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

Weitergehende Informationen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. vom 21.03.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.07.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.5 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass die von hier ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm oder

Geruch als ortsüblich hinzunehmen sind, sofern die Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm eingehalten werden.

2.6 Hinweis zum Gesundheitsschutz

Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen.

Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben.

Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs- oder Octowareformat), an das Gesundheitsamt zu übermitteln.

2.7 Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem Sondergebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

2.8 Hinweise der badenovaNETZE GmbH, Freiburg

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz der „Lindenstraße“ mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an

die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.9 Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei)

Web <https://www.telekom.de/bauherren>

2.10 Hinweise der naturenergie netze GmbH, Rheinfeldern

Auf den Flurstücken befinden sich mehrere NS-Leitungen der naturenergie netze GmbH. Diese werden weiterhin benötigt. Es wird darum gebeten, dies bei der späteren Bauplanung zu berücksichtigen und Bauvorhaben, Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit der naturenergie netze GmbH abzusprechen.

Eine entsprechende Planauskunft ist online erhältlich über folgenden Link:

<https://planservice.regiodata-service.de>.

Es wird darum gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit dem Betriebsstützpunkt in Neustadt aufzunehmen. Ansprechpartner ist Rico Maier, erreichbar unter der Telefonnummer: 07651 / 20046 - 170 oder per Mail an: Betrieb.Neustadt@naturenergie-netze.de.

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden.

2.11 Hinweise zum Amphibienschutz

Die Populationen von Amphibienarten sind landes- und bundesweit aktuell in deutlichem Rückgang. Auch im Bereich des Siedlung- und Straßenbaus, sowie der Siedlungswasserwirtschaft können mangels umgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG streng und/oder besonders geschützte Amphibienarten an senkrechten, baulichen Strukturen sowie an technischen Einrichtungen zu Tode kommen. Amphibien werden z.B. von Randsteinen (höher 3 cm) an Straßen direkt in Entwässerungsschächte hineingeleitet; vorhandene Wasseransammlungen in den Schächten haben zusätzlich eine anziehende Wirkung auf

Amphibien. Einmal in den Schächten angekommen, können die Tiere nicht mehr entkommen. Sie verenden oder werden weiter in z.B. Regenüberlaufbecken, Regenklärbecken und Kläranlagen verdriftet wo sie letztendlich sterben.

Durch eine Umsetzung von einfachen, kostengünstigen und hochgradig wirksamen Schutzmaßnahmen ist es möglich, im Bereich des Siedlungsbaus sowie der Siedlungswasserwirtschaft die Mortalität von Amphibien und somit den Bestandsrückgang gefährdeter Arten maßgeblich zu senken. Diese können und sollen auch bei bestehenden Regenwasserschächten, an Randstrukturen wie Bordsteinen oder an baulichen Anlagen der Siedlungswasserwirtschaft, im Rahmen geplanter Sanierungs-, Wartungs- oder Umbaumaßnahmen nachgerüstet werden.

Geeignete Maßnahmen sind z. B. für Schächte und Randstrukturen (Maßnahmen kombinieren):

- *engmaschige Abdeckungen der Regenschächte, so dass diese nicht als Tierfalle wirken können*
- *Installation von Ausstiegshilfen in vorhandenen Schächten (in Kombination mit überwindbaren Randstrukturen, siehe weitere Aufzählung.)*
- *für Randsteine an Gehwegen z.B.*
 - *2 bis 5 m vor bzw. hinter den Regenschächten schräg (nicht senkrecht) ausrichten, so dass die Tiere wie über eine Rampe aussteigen können*
 - *Randsteine ca. 20 cm von Regenschächten zurückversetzen, so dass die Tiere um den Schacht herumlaufen können*
- *für Randsteine an Entwässerungsanlagen z.B.*
 - *naturnahe Gestaltung ohne senkrechte Wandung*
 - *Lücken in den Randsteinen alle ca. 20 m vorsehen, Lücke vor und hinter den Schächten*
 - *flache Entwässerungsrinnen.*

Diesbezüglich wird auf folgende Umsetzungsbeispiele verwiesen:

- *Schelbert, B.; Suter, K.; Nill, W.; Blattner, H.-R.; Meier, C. (2009): Straßen und Entwässerungssysteme – Schutzmaßnahmen für Amphibien. In: Schweizer Norm, Anhang Nr. 640699, VSS. <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/umwelt-natur/natur-undlandschaftsschutz/arten-und-lebensraeume/tiere/vss-norm-640-699-anhang.pdf>*

- *Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (o. J.): Richtlinie für Straßenbauprojekte in Amphibienzonen.*

https://www.stadtzuerich.ch/content/dam/web/de/planen-bauen/bauvorschriften-und-planerischegrundlagen/dokumente/oeffentlicher-raum/richtlinien-undarbeitshilfen/Richtlinie_Amphibienschutz_Endversion_Optimized.pdf

Es wird angeboten, sich bei weiteren Fragen zum Thema Amphibienschutz jederzeit gerne an die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu wenden.

2.12 Hinweise zu Altlasten und zur Niederschlagswasserversickerung

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die Verdachtsfläche mit der Flächen-Nr. 07469-000, Bezeichnung: „ehemalige Eigenverbrauchstankstelle DSK / Friedenweiler (LKBH)“. Auf Grundlage der vorgelegten Untersuchungsergebnisse wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle festgestellt. Eine flächenhafte Untersuchung wurde nicht durchgeführt, da diese erfahrungsgemäß nicht erforderlich ist.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei diffus verunreinigten Bereichen kontaminierter Erdaushub anfällt, der zu erhöhten Entsorgungskosten führen kann. Dies ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Geruchsemissionen oder andere Hinweise auf mögliche Boden- oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind an der betreffenden Stelle sofort einzustellen, bis eine Gefährdungsabschätzung durch die zuständige Behörde erfolgt ist.

2.13 Orientierende Kampfmittelvorerkundung

Kann ein Verdacht auf Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sollte vor der Ausführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbaumaßnahmen, geprüft werden, inwieweit orientierende Kampfmittelvorerkundungen (Luftbildauswertungen) hinsichtlich potentieller Kampfmittelbelastung des Untergrundes (Blindgänger/Fundmunition) erforderlich sind.

2.14 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Angrenzend an das Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 12 DSchG, dessen Umgebung gemäß §15 Abs. 3 DSchG, soweit sie für das Erscheinungsbild des Klosters von Bedeutung ist, geschützt ist:

Friedenweiler, Schlossplatz 1, 3, Kloster Friedenweiler

Das am Südrand des gleichnamigen Dorfes gelegene ehemalige Kloster Friedenweiler befindet sich in beherrschender Lage in einem sanft nach Nordwesten ansteigenden Tal. Um das Jahr 1100 unterstand das Gebiet um Friedenweiler dem Kloster Reichenau, doch kam 1123 die Gegend an das Kloster St. Georgen (Friedenwilare). Kurz nach 1123 wurde durch das Kloster St. Georgen auf dem ehemals Reichenauischen Waldgut Friedenweiler eine klösterliche Niederlassung gegründet. Benediktinerinnen aus dem Kloster Amtenhausen begannen ihre Tätigkeit in dem neugegründeten Kloster Friedenweiler. Politisch gehörte Friedenweiler zu dieser Zeit zum Herzogtum Zähringen, danach ab 1283 den Grafen von Fürstenberg. Schon im 13. Jahrhundert kam die aufstrebende Entwicklung des Klosters zum Einhalt. 1725 fielen einem Großbrand alle Klostergebäude und die Kirche zum Opfer. Schon bald entschied man sich zum Wiederaufbau, für die Pläne von dem bedeutenden Voralberger Baumeister Peter Thumb. Der Bau der neuen Klosteranlage dauerte von 1725 - 1729. 1795 wurde das Kloster vorübergehend kaiserliches Lazarett, die Ordensfrauen erhielten durch die gräfliche Familie im Schloß Hausen vor Wald Zuflucht (1795/96). Aufgrund finanzieller Schwierigkeiten verkaufte das Kloster 1801 den Klosterwald an das fürstliche Haus. Am 16. November 1802 wurde das Kloster

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 20 -

säkularisiert. Sein gesamtes Eigentum gelangte an die Fürsten von Fürstenberg. Im Klosterkomplex wurden Wohnungen für Forstbeamte und fürstliche Angestellte eingerichtet, verschiedene Räume dienten den fürstlichen Familien. 1840 gründete man eine Brauerei im Klosterkomplex, die bis 1920 bestand. 1927 erwarb der Caritasverband das Kloster und richtete eine Kinderheilstätte ein, die bis in die frühen achtziger Jahre des letzten Jahrhunderts unterhalten wurde.

*Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im **öffentlichen Interesse**. Eine **Genehmigungspflicht** besteht auch bei der Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung gemäß §12 DSchG. Die Umgebung dieser Kulturdenkmale ist, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist, gemäß § 15 DSchG geschützt.*

Grundsätzlich bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Errichtung eines Neubaus an geplanter Position. Ausschlaggebend für den ungestörten Erhalt des denkmalgeschützten Klosters ist die Gestaltung der Neubauten in diesem für das Erscheinungsbild des Klosters. Daher wird um eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Verlauf der weiteren Planung über die Kubatur und Gestaltung der Gebäude gebeten.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN “SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT”

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

1 Ziele

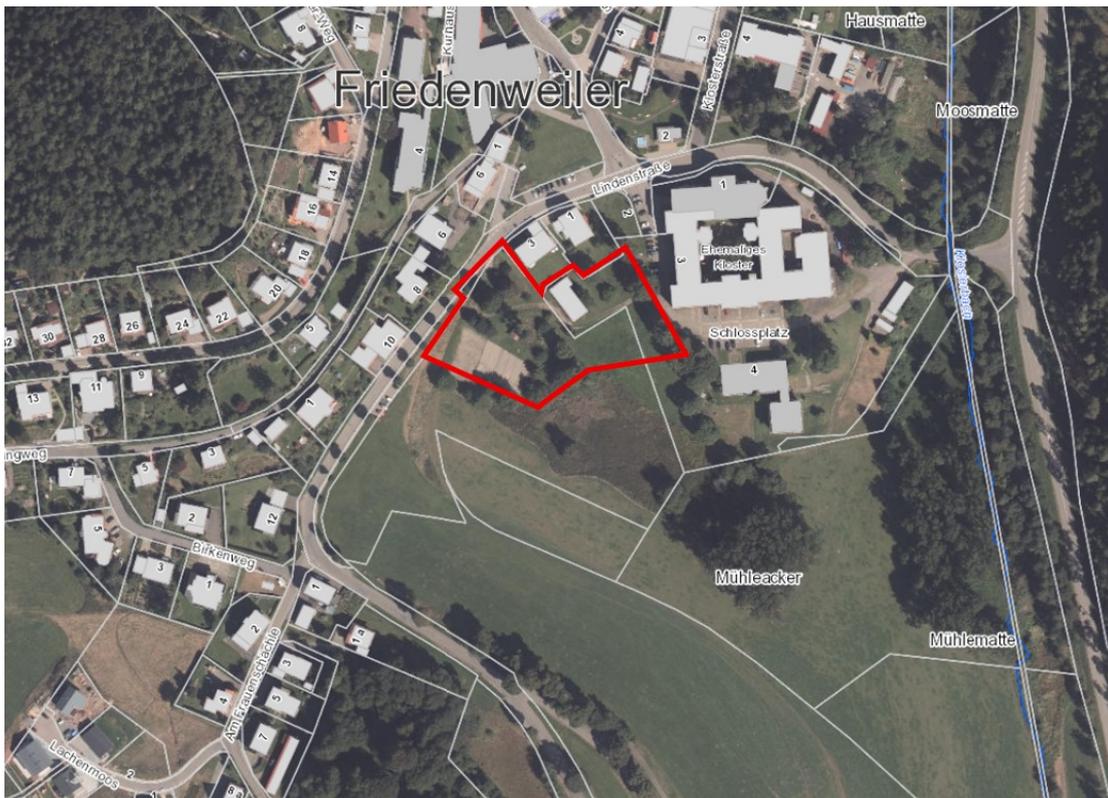
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft“ liegt zentral im Ortsteil Friedenweiler in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Kloster mit Klosterkirche. Der Bebauungsplan hat eine Bruttogröße von 6.078 m^2 (ca. $0,6 \text{ ha}$).

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den dringend notwendigen Ersatzneubau einer Einrichtung für das Wohnen im Alter (hier: Seniorenwohngemeinschaft, teilweise mit Pflegebedarf) zu ermöglichen. Der Ersatzneubau liegt in unmittelbarer Nähe zur Einrichtung „Pro Seniore Schloss Friedenweiler“ im ehemaligen Kloster und *ist notwendig, da die bestehenden Unterbringungsmöglichkeiten in der Klosteranlage den gestiegenen Anforderungen und Richtlinien in der Altenpflege hinsichtlich Technik, Ausstattung und erforderlichem Komfort nicht mehr gewachsen sind. Geplant ist ein Neubau mit bis zu 55 Plätzen.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht geringfügig über den Innenbereich hinaus, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Luftbild mit Kataster (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 03.01.2025)

Geltungsbereich rot umrandet



Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die über die Vorschriften des Bebauungsplanes hinausgehen.

2 Verfahren, Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan liegt im bzw. teilweise am südlichen Rand der bebauten Ortslage.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)



2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (6.072 qm) wie folgt dargestellt (vgl. FNP-Ausschnitt und Karte zur Flächennutzung weiter unten):

- | | |
|---|----------|
| - Sonderbaufläche (SO Nr. 83 „Kuranlage Hotel“ im Westen) | 2.469 qm |
| - Sonderbaufläche (SO Nr. 82 „Seniorenwohnheim“ im Osten) | 783 qm |
| - Gemischte Baufläche („M“, im Norden, Mitte) | 989 qm |
| - Landwirtschaftliche Fläche (im Süden) | 1.739 qm |
| - Verkehrsfläche an der Lindenstraße | 98 qm |
| Gesamtfläche Bebauungsplan: | 6.078 qm |
| davon im Landschaftsschutzgebiet: | 1.662 qm |

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich das Sondergebiet „SO Seniorenwohngemeinschaft“ fest. Dies entspricht der Nutzung als „Seniorenwohnheim“ im SO Nr. 82 und kann als dessen Erweiterungsfläche angesehen werden, wobei das Sondergebiet Nr. 83 und die gemischte Baufläche entsprechend verkleinert werden. Die dort jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten bleiben jedoch weiterhin erhalten:

Bei der Sonderbaufläche Nr. 83 (bisher 6.004 qm) verbleibt eine ausreichende Restfläche von 3.5537 qm und bei der Sonderbaufläche 82 (bisher 17.058 qm) verbleibt eine Restfläche von 16.278 qm. Die gemischte Baufläche (bisher 2.673 qm) südlich der Kreisstraße wird auf 1.684 qm verkleinert, was insofern jedoch unbedeutend ist, als die beiden vorhandenen Gebäude weiterhin als Mischbaufläche genutzt werden können.

In allen Bauflächen zählt das Wohnen zur Hauptnutzung, wobei im SO Nr. 83 das Wohnen nur für einen ständig wechselnden Personenkreis der Hotelgäste bestimmt

GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 3 -

ist, was im weiteren Sinne auch für den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft“ gilt. Die Nutzungen sind jedoch weitgehend vergleichbar im Hinblick auf Lärmemissionen oder Besucherverkehr. In der gemischten Baufläche (M) befinden sich derzeit zwei Wohngebäude und keine das Wohnen störenden Betriebe. Diese Fläche ist im Zusammenhang mit der Mischbaufläche, die weite Teile des alten Ortskerns umfasst, zu sehen, so dass sich eine Umwidmung hier nicht aufdrängt.

Die im Süden befindliche landwirtschaftliche Fläche wird nur noch zum kleinen Teil landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Zum größeren Teil befindet sich dort ein Teil eines Boule-Platzes sowie Baum- und Buschbestand, der weitgehend erhalten bleiben soll.

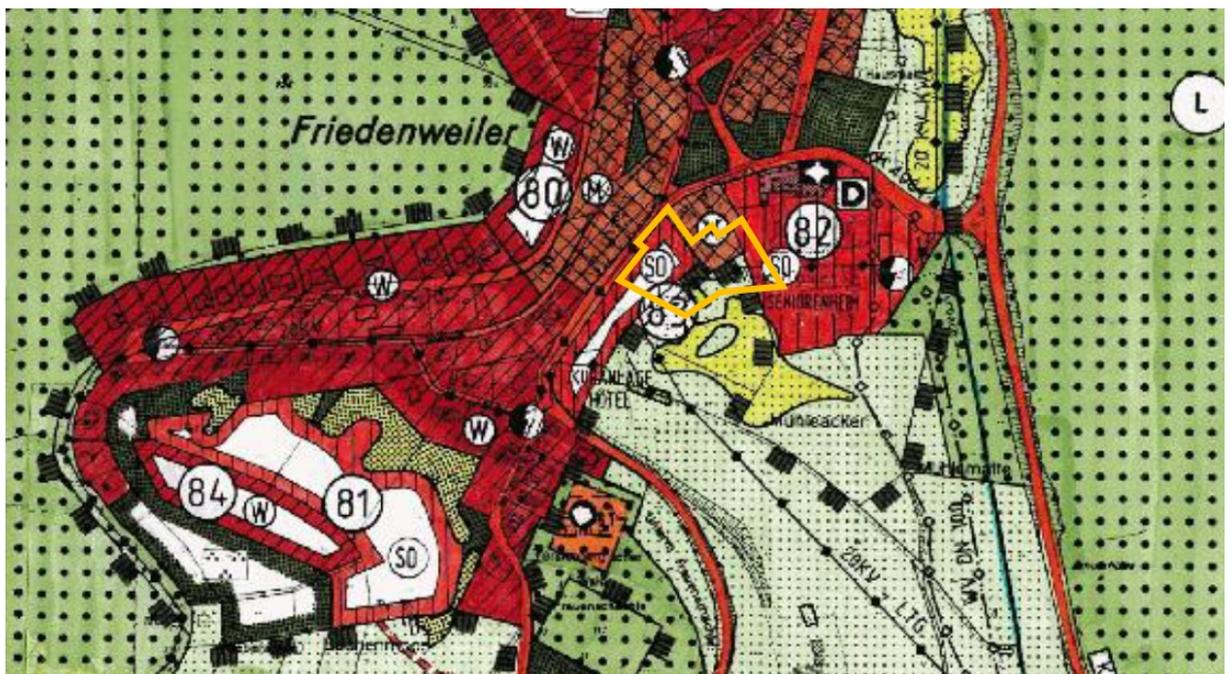
Insgesamt kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, da

- die Restflächen der bestehenden Sonderbauflächen ausreichend groß sind, um die dort vorgesehenen Nutzungen weiterzuführen bzw. zu verwirklichen
- die neue Nutzung des Sondergebietes „Senioren-Wohngemeinschaft“ den angrenzenden Nutzungen stark ähnlich bzw. vergleichbar ist,
- die Nutzungen des bestehenden Mischgebietes nicht eingeschränkt werden und sich
- die neue Sonderbaufläche sich in städtebaulicher Hinsicht vollständig in die Umgebung einfügt.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, Ortsteil Friedenweiler

(Bebauungsplan-Geltungsbereich gelb umrandet)



2.4 Schutzgebiete

Von dem Bebauungsplan werden folgende Schutzgebiete berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“, Schutzgebiets-Nr. 3.15.019, Fläche: 2.209,3904 ha.

Da eine wesentlich Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes nicht befürchtet wird, soll von der Planung in eine Befreiungslage hinein ausgegangen werden. *Das geplante Gebäude soll sich durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung und weitere Eingrünungsmaßnahmen bestmöglich in die Umgebung einfügen, wie aus den folgenden Gegenüberstellungen hervorgeht (Quelle: exsos, Ilmenau, 07.06.2024)*

Luftbildaufnahme (Bestand, Blickrichtung Südwest)



Visualisierung des geplanten Gebäudes (Blickrichtung Nordwest):



**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 6 -

Luftbildaufnahme (Bestand, Blickrichtung Nordwest)



Visualisierung des geplanten Gebäudes (Blickrichtung Nordwest):



Weitere Maßnahmen zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft sind

- *Höhenbegrenzung auf 2 Geschosse und eine*
- *gedeckte Farbgebung des Gebäudes*

Im Süden grenzt das geschützte „Feuchtbiotop beim Kloster“, Biotop-Nr. 180153150411 mit einer Fläche von 0,5063 ha an.

Das Biotop liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Bauvorhaben praktisch nicht beeinträchtigt wird.

Das Biotop wurde am 27.06.2025 neu abgegrenzt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Baugrenze und auch die Geltungsbereichsgrenze wurden soweit zurückgenommen, dass das Biotop nicht mehr tangiert wird.

Dabei wurde das geplante Gebäude (fester Grundriss) so weit wie irgend möglich nach Nordosten an die vorhandenen Grundstücksgrenzen verschoben. Ein weiteres Abrücken vom Biotop wäre jedoch nur möglich gewesen, wenn in die Nachbargrundstücke eingegriffen würde. Diese Option scheidet jedoch aus.

Es wurde versucht, den von der Unteren Naturschutzbehörde gewünschten Abstand von 10 m zum Biotop herzustellen. Dies ist teilweise gelungen, jedoch ergeben sich zwangsläufig einige Engstellen, wo der Abstand geringer ist. Zwischen dem Baufenster und der Abgrenzung des § 30-Biotops liegen im südlichen Plangebietsbereich Abstände von ca. 5-6 Metern. Müsste überall der pauschale Abstand von 10 m eingehalten werden, wäre der Bebauungsplan insgesamt nicht mehr aufstellbar, d.h. das Verfahren müsste gänzlich eingestellt werden.

Vor diesem Hintergrund sollte eine mögliche Beeinträchtigung des Biotops gesehen und bewertet werden.

Das Biotop wird durch Hang- bzw. Schichtwasser aus süd-östlicher Richtung gespeist (vgl. Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Bauvorhaben vom Büro Henke und Partner GmbH mit Stand vom 26.04.2024). Die geplante Bebauung könnte hier eine Beeinträchtigung darstellen.

Dazu wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine fachliche Stellungnahme eingeholt (s. Anlage zur Offenlagefassung, Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH, Villingen-Schwenningen, „Baumaßnahme Seniorenwohngemeinschaft in 79877 Friedenweiler – Einwirkung auf Schicht und Grundwasser, vom 08.07.2025“) Die Stellungnahme kommt u.a. zu folgendem Ergebnis: „Die Gründung ist derzeit über punktuelle Rammpfähle mit geringem Durchmesser (<20 cm) geplant, welche keinen wesentlichen Einfluss auf die Bewegung des Schichtenwassers darstellen“. Weiterhin wird ausgeführt, „dass durch die genannten Maßnahmen die Einwirkungen auf die natürlichen Wasserhältnisse auf ein Minimum reduziert werden, sodass die Feuchtwiesen in dieser Hinsicht so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Konzepte zur Behandlung von Schicht- und Niederschlagswasser sind mit dem LRA abzustimmen. Für Bauteile, die in das Grundwasser einbinden, sowie eventuelle Wasserhaltungsmaßnahmen sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren notwendig.“

Unter diesen Umständen und angesichts der Tatsache, dass das Biotop insgesamt eine Größe von 5.830 qm hat und nur bei ca. 150 qm (2,57 % der Fläche) der 10 m-Abstand nicht eingehalten werden kann, wobei die Fläche des Biotops selbst an keiner Stelle berührt wird, erscheint die Unterschreitung des pauschalen 10 m-Abstandes als vertretbar. Entscheidend ist jedoch, dass der Wasserzufluss für das gesamte Biotop nicht in einer Weise reduziert wird, dass das Biotop gefährdet wird.

Die Gemeinde sieht vor, die zukünftigen Konzepte zur Tiefbauplanung / Behandlung von Schicht- und Niederschlagswasser weiter mit den Fachbereichen Naturschutz und Umweltrecht / Wasser und Boden des LRA Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen, um ggf. verbleibende Bedenken auszuräumen und technische Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Feldgehölz

Im südlichen Bereich des Plangebiets kommt ein Feldgehölz, § 33 Abs. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), mit einer Gesamtfläche von 805 m² vor. Das Feldgehölz ist zwar bisher noch nicht kartiert worden, ist aber als besonders

GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite - 8 -

geschütztes Biotop anzusprechen. Die Biotopschutzvorschriften im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG sind anzuwenden.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG (mit Stand vom 22.07.2025) wird der UNB zusammen mit den Unterlagen zur Offenlage vorgelegt.

Ein ursprünglich noch vorgesehener Erhalt und/oder eine Wiederherstellung von Feldgehölzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mehr möglich.

Daher ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 zur Berücksichtigung des Time-Lag Effekts vorgesehen. Auf dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Flst. Nr. 103 sollen Ausgleichsanpflanzungen im Umfang von 1.290 m² durchgeführt werden. Diese können somit in räumlich-funktionalem Zusammenhang ausgeglichen werden.

Karte: Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 21.03.2025, Bebauungsplangebiet rot umrandet, Biotope rot)



Weiterhin liegt der Bebauungsplan im Naturpark „Südschwarzwald“ mit einer Größe von 93.372 ha. Dieser wird ebenfalls durch den Bebauungsplan nicht unzulässig beeinträchtigt.

Zu näheren Angaben siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch externe Maßnahmen *und den Kauf von Ökopunkten* kompensiert (vgl. Umweltbericht).

2.5 Verfahrenübersicht

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	10.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit Scoping	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.05. - 06.06.2025
Öffentliche Auslegung	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	05.05. - 06.06.2025
Satzungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.08. - 12.09.2025
	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

2.6 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen und wenn die Erschließung gesichert ist.

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die Lindenstraße und den Schlossplatz (Flurstück Nr. 101/37) erschlossen. *Die Zufahrt zum Baugebiet wird auf Flurstück Nr. 101/2 durch eine grundbuchrechtliche Eintragung gesichert. An der Lindenstraße wird teilweise ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Lediglich die bestehende Zufahrt zum landwirtschaftlichen Weg zu Flurstück 121/5 muss weiterhin gewährleistet sein.* Fußläufige private Wege sind nicht dargestellt und können in dem Sondergebiet hergestellt werden.

Notwendige Parkplätze sollen teilweise auch im angrenzenden Bereich am Schlossplatz ausgewiesen werden.

3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Friedenweiler (entweder in den SW-Kanal in der Lindenstraße mit Hebewerk, oder den Hauptkanal südöstlich des Baugebietes).

Die Regenwasserableitung erfolgt über die Einleitung in den vorhandenen Graben und die südöstlich gelegene Naßwiese in den Klosterbach.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des Bodenaufbaues nicht möglich (vgl. Geotechnischer Bericht, S. 25).

Das Entwässerungskonzept wird mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbeich Wasser und Boden *und der Unteren Naturschutzbehörde* rechtzeitig abgestimmt. *Hierbei wird darauf geachtet, dass das Feuchtbiotop, das sich südöstlich des Baugebietes befindet, weiterhin mit einem ausreichenden Wasserzufluss versorgt wird.*

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft“ festgesetzt. Neben der Hauptnutzung Wohnen im Rahmen der „Seniorenwohngemeinschaft“ sollen auch als untergeordnete Nebennutzung Wohnungen für Bedienstete zulässig sein, sofern dies betriebstechnisch erforderlich wird. Diese Wohnungen sind nur untergeordnet und nur für Mitarbeiter der Einrichtung vorgesehen. Ebenso sind die das Gebäude umgebenden Grünflächen zulässig.

Störende Lärmimmissionen sind für das Baugebiet nicht zu erwarten. Wie auch auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung wirken auf das Baugebiet nur ortsübliche und hinzunehmende Geräusche ein.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Orientierungswerte werden für die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,8 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, damit weitere Flächeninanspruchnahmen vermieden werden können. Ein Teil des Grundstücks (Randfläche) wird als Grünfläche festgesetzt mit dem Ziel, diese hinsichtlich der ökologischen Bedeutung entsprechend aufzuteilen und anzuordnen. Diese Grünflächen können bei der Berechnung der GRZ mitgerechnet werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil mit II festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und zur optischen Unterordnung gegenüber dem Klostergebäude.

4.1.2.3 Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 906 m ü NN begrenzt, was einer sichtbaren Gebäudehöhe von ca. 7,0 m entspricht.

Oberster Bezugspunkt ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Auf die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe kann wegen der absoluten Gebäudehöhenbegrenzung verzichtet werden.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch ein Baufenster (Baugrenze) festgesetzt. Dieses soll ausreichenden Spielraum für die Lage des Neubaus geben. *Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.*

4.1.3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, in welcher Gebäudeformen der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung, zulässig sind.

Die Gebäudelängenbeschränkung wird in ausreichender Weise durch das Baufenster bestimmt.

4.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1.4.1 Bodenschutz

Die Vorschrift dient der Verringerung der Flächenversiegelung zum Schutz des Bodens.

4.1.4.2 Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen und dienen der Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten.

4.1.4.3-5 Flächen F 1 - 3

Die Flächen F1 – F3 werden mit Vorschriften zur Erhaltung und Pflege als Grünflächen und zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt versehen (*wird ergänzt*).

4.1.4.6 Ausschluss von Metalldächern

Die Vorschrift dient dem Schutz des Wasserhaushaltes, insbesondere da die Ableitung des Regenwassers ohne weitere Klärung in den Klosterbach erfolgt.

4.1.4.7 Artenschutz

4.1.4.7.1 Vögel

Die Vorschriften dienen dem Vogelschutz.

Die vorhandenen Vogelnistkästen sind fachgerecht abzuhängen, zu säubern und in räumlicher Nähe wieder an geeigneten Standorten aufzuhängen. *Hierbei könnte es sich ggf. um die süd-östlich exponierten Hauswände des Schulgebäudes (vgl. Abbildung 11 des Artenschutzgutachtens) südlich des Schlosses handeln, die sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang befinden.*

4.1.4.7.2 Fledermäuse, Außenbeleuchtung

Die Vorschriften dienen dem Fledermausschutz.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen. (Die Fledermäuse befinden sich dann in der Ruhephase und die Flugkorridore werden während der nächtlichen Jagdphase nicht beeinträchtigt)

Nächtliche Dauerbeleuchtungen an geplanten Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig. Es wird auf § 21 Naturschutzgesetz (NatSchG) hingewiesen, wonach

bestimmte Beleuchtungen im Hinblick auf den Insektenschutz unzulässig sind. Die Störung von Fledermäusen während der Jagd bzw. der Überflüge in die Jagdgebiete soll vermieden werden.

4.1.4.7.3 Reptilien

Die Vorschriften dienen dem vorsorgenden Reptilienschutz, obwohl keine Reptilien nachgewiesen werden konnten.

5 Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt *6.078 qm* mit folgenden Einzelflächen:

Flächen	Teilflächen qm	Größe in qm
Sondergebiet		<i>4.695</i>
davon: überbaubar (Baufenster)	<i>1.960</i>	
<i>private</i> .Grünflächen		<i>1.128</i>
Verkehrsflächen		<i>255</i>
davon Gehweg öffentlich	<i>93</i>	
Weg privat	<i>162</i>	
Summe (Geltungsbereich B-Plan)		<i>6.078</i>

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

7 Erschließungskosten

Kosten für Ausbaumaßnahmen an der Erschließungsanlage, die von der Gemeinde Friedenweiler zu tragen wären, entstehen nicht.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5°.

2 Regenwasserableitung, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist über die südöstlich gelegene Naßwiese in den Vorfluter (Klosterbach) einzuleiten.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig.

4 Farbgebung (§ 9 Abs. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude sind mit einer gedeckten Farbe zu versehen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmt.

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT“

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur Flachdächer. Diese stellen keine Angleichung an in der Nachbarschaft befindliche Dachformen dar. Die Vorschrift soll jedoch dazu dienen, den Ersatzneubau optisch so niedrig wie möglich zu halten und so das Erscheinungsbild des ehemaligen Klosters so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig soll das geplante Gebäude neben dem bestehenden Kloster als Neubau erkennbar sein.

Es wird empfohlen, die Dachflächen extensiv zu begrünen. Sinnvoll ist eine Substrathöhe von 15 cm, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich zwischenspeichern zu können.

Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zur Starkregenvorsorge. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima, da sie gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung haben, was zu einer Reduzierung der Hitzebelastung führt.

2 Regenwasserableitung, Regenwassernutzung

Die Vorschrift zur Regenwasserableitung dient der Erhaltung der Naßwiese (Feuchtbiotop).

Sollte eine Regenwassernutzungsanlage geplant werden, sind die einschlägigen Regeln und Normen zu beachten.

3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (s.u.) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

§ 21a NatSchG Baden-Württemberg lautet:

Gartenanlagen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

4 Farbgebung (§ 9 Abs. 1 LBO)

Es werden für die Fassaden der Gebäude gedeckten Farbe vorgeschrieben und grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Diese Vorschrift erfolgt im Hinblick auf den Schutz des Erscheinungsbildes des ehemaligen Klosters. Neubauten sollen gegenüber dem Klostergebäude optisch zurücktreten, was am besten durch dunklere Farbtöne (z.B. Holzfassade) erreicht werden kann.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (11.08. - 12.09.2025)

Seite -2 -

5 Hinweise zum Klimaschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen.

Es wird empfohlen, zum Zweck der Klimaanpassung (Temperatenausgleich für das Gebäude und die Umgebung sowie Regenwasserrückhaltung) und zur Erhöhung der Biodiversität fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge).

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss)

.....

(Josef Matt, Bürgermeister)

.....

(Siegel)