

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSKONZEPTION	7
2.1	Standort und Nutzung	7
2.2	Architektur	9
2.3	Grün- und Freiräume	13
2.4	Erschließung und Stellplatzkonzept	13
2.5	Klimaschutz und Energieversorgung	14
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise	17
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	17
3.6	Nebenanlagen	17
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3.9	Höhenlage der baulichen Anlagen	18
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
4.1	Dächer	19
4.1	Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten	19
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	19
4.3	Einfriedungen	19
4.4	Außenantennen	20
4.5	Niederspannungsfreileitungen	20
4.6	Stellplatzverpflichtung	20
5	VER- UND ENTSORGUNG	20
6	HOCHWASSER	20
7	UMWELTBERICHT	20
8	LÄRMSCHUTZ	21
9	BODENORDNUNG	22

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 23

10 KOSTEN.....	22
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Anbetracht einer anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Pflegeangeboten für pflegebedürftige Menschen als auch einer großen Nachfrage nach Kinderbetreuungsangeboten ist die Gemeinde Biederbach bemüht, ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für alle Lebenslagen zu schaffen. Auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 676/3 und einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 676/4 soll nun ein „Haus der Generationen“ entwickelt werden. In diesem Haus sollen eine Pflegeeinrichtung, barrierefreie Wohnungen, ein ambulanter Pflegedienst und eine Kindertagesstätte integriert werden. Dieses generationenumfassende Konzept in zentraler Lage in der Gemeinde soll die Betreuungs- und Wohnangebote vor Ort erweitern.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, soll für die, derzeit im Außenbereich liegende, Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dazu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haus der Generationen“ festgesetzt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereitstellung von Betreuungs-, Pflege- und Wohnangeboten für Senioren und betreuungs-, bzw. pflegebedürftige Menschen
- Schaffung von barrierefreien Wohnmöglichkeiten, in denen ambulante und stationäre Pflege nach individuellem Bedarf ermöglicht werden kann
- Bereitstellung von Betreuungsangeboten für Kinder
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller Strukturen (Gewässer)
- Dörfliche Einbindung durch gestalterische Vorgaben (örtliche Bauvorschriften)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Biederbach-Dorf. Westlich des Gebiets verläuft die Dorf-Dobelstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Schwarzwaldhalle sowie der katholische Kindergarten St. Martin. Südlich und östlich schließen sich Wiesenflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach, an welchen sich in nördlicher Richtung Wohngebäude anschließen. Auch im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Gewässer, wobei es sich um einen Zulauf zum Hintertälerbach handelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.081 m² und betrifft das neu gebildete Flurstück Nr. 676/3 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 676/4.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich derzeit eine Wiesenfläche, die als Fettweide bzw. Fettwiese zu charakterisieren ist.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal BW, www.geoportal-bw.de, 2022)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Biederbach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Die betroffene Fläche ist im Regionalplan als unbepannter Außenbereich dargestellt, schließt sich jedoch direkt an die Siedlungsfläche, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen ist, an.

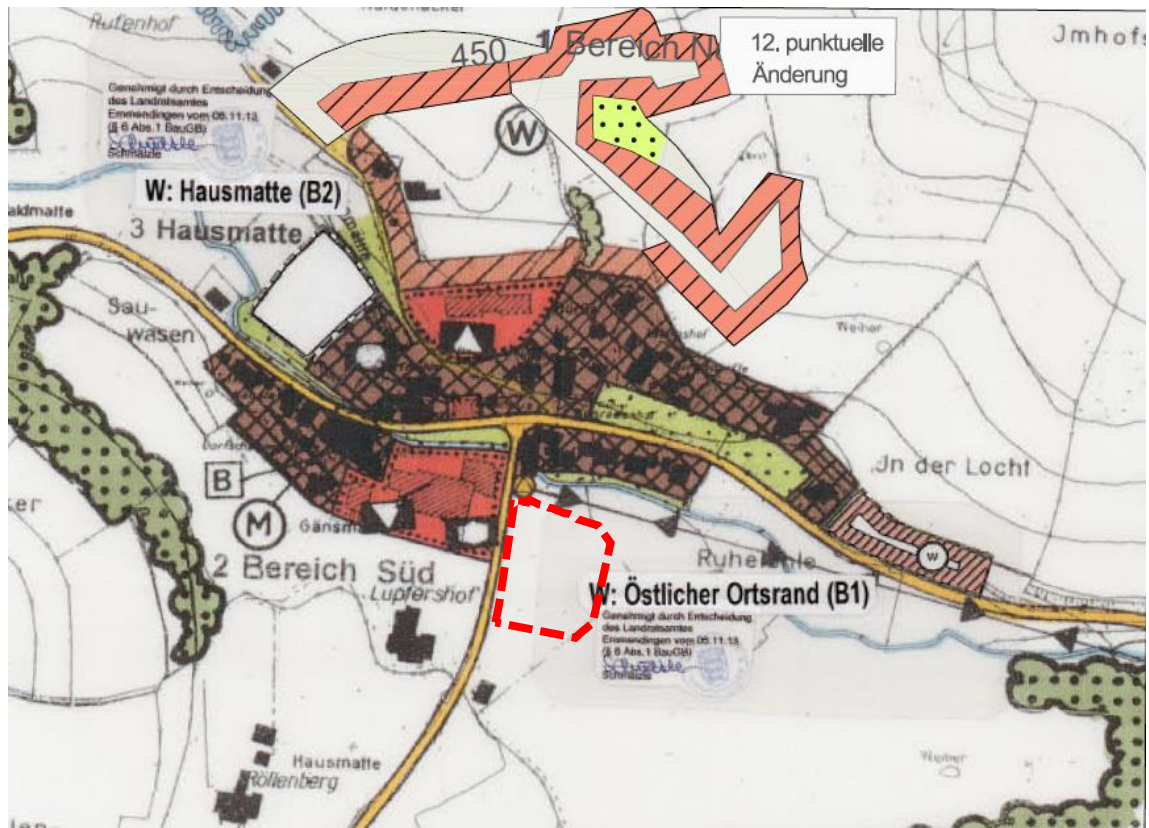


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach ist für den Bereich des Bebauungsplans „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Da der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Haus der Generationen“ festsetzt, ist dieser nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Daher wird eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Elzach, TVR Biederbach Bereich Dorf von 2003 in der Fassung der 12. Änderung vom 27.01.2022 (Rechtskraft) (ohne Maßstab)

1.5 Art des Bebauungsplans

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Bei der vorliegenden Planung sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der umgebenden Verkehrsflächen als bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wurde. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich, da das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass das einzig betroffene Grundstück durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen wird. Somit ist die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich.

Die Gemeinde Biederbach geht davon aus, dass es sich im vorliegenden Fall um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB, sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und

Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

03.02.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Haus der Generationen“ gem. § 2 (1) BauGB.
03.02.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
04.03.2022	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
04.04.2022	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Haus der Generationen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Haus der Generationen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 PLANUNGSKONZEPTION

2.1 Standort und Nutzung

Der Standort des geplanten Hauses der Generationen eignet sich insbesondere aufgrund der zentralen Lage innerhalb Biederbachs gut für die Errichtung des Hauses der Generationen. Mit dem gegenüberliegenden Gebäude der Schwarzwaldhalle sowie dem nördlich befindlichen Rathaus sind zentrale Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebiets in der Nachbarschaft vorhanden. Auch der bisherige Kindergarten St. Martin befindet sich in räumlicher Nähe. Da die Räumlichkeit dieses Kindergartens langfristig nicht die steigenden Ansprüche an eine zunehmende Ganztagsbetreuung erfüllen kann, ist

eine Umplanung notwendig. Die Lage der neuen Kindertagesstätte wird sich im Vergleich zu dem bisherigen Standort nur wenig ändern.

Auch hinsichtlich des Pflegeheims bietet der Standort verschiedene Vorzüge. Durch die Lage am Ortsrand ist besonders im hinteren, von der Straße abgewandten Gartenbereich ein direkter Landschaftsbezug vorhanden. Der Gartenbereich hat einen eher ruhigen, privaten Charakter, sodass den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Ortsmitte, die im Rahmen des Dorferwicklungskonzepts aufgewertet werden soll, Möglichkeiten der Begegnung und des Austauschs außerhalb des Hauses der Generationen sowie weitere Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Es ist deshalb anzunehmen, dass das Haus der Generationen zu der angestrebten Belebung der Ortsmitte beitragen wird und sich beide Konzepte gegenseitig begünstigen.

Betrachtet man die Nutzungen innerhalb des Plangebiets, kann festgehalten werden, dass die bauliche Integration einer Kindertagesstätte und eines Pflegeheims in einem Gebäude aus Sicht der Gemeinde die Chance darstellt, einerseits einer flächensparenden und effizienten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Andererseits werden damit auch soziale Synergien ermöglicht, die durch die Begegnung der unterschiedlichen Generationen innerhalb des Hauses der Generationen entstehen können. Der Austausch über die Generationen hinweg bringt für beide Seiten Vorteile mit sich, was bereits in zahlreichen vergleichbaren Projekten in Deutschland unter Beweis gestellt wurde.

Hinzu kommen die barrierefreien Wohnungen, die im Dachgeschoss des Hauses errichtet werden sollen. Diese dringend benötigten Wohnungen können in flächensparender und ressourcenschonender Weise errichtet werden, eine zusätzliche Flächenversiegelung wird vermieden. Zudem ergibt sich die Option zur ambulanten Pflege in der eigenen, barrierefreien Wohnung.



3D-Visualisierungen, Büro LINK3D 2022

2.2 Architektur

Schreiber-Planung wurde von dem Bauherren BeneVit Immobilienverwaltung GmbH & Co KG mit der hochbaulichen Planung des Vorhabens beauftragt. Das Büro entwickelte einen Entwurf, der aus Sicht der Gemeinde eine überzeugende Planung zur Entwicklung des geplanten Hauses der Generationen darstellt.

Die geplanten Nutzungen des Pflegeheims, der Kindertagesstätte und der Wohnungen sollen in einem Baukörper vereint werden, der sich im südlichen Bereich traufständig zur Straße ausrichtet und im nördlichen Bereich Richtung Nordosten abknickt. Im Vergleich zur Bestandsbebauung handelt es sich um einen relativ großen Baukörper, welcher jedoch aufgrund seiner beschriebenen gebogenen Form nicht zu dominant in Erscheinung tritt. Zudem ist der Baukörper in mindestens 25 m Abstand zur bestehenden Wohnbebauung im Norden angeordnet, wodurch aus ökologischer Sicht der Bereich des Hintertälerbachs geschützt werden kann und aus städtebaulicher Sicht der Charakter des aufgelockerten Ortsbildes erhalten bleibt.

Im südlichen Ortsteil von Biederbach-Dorf befindet sich bisher die Schwarzwaldhalle mit ihren Parkplatzflächen, sowie die Gebäude der Feuerwehr. Die Positionierung des Hauses der Generationen kann somit als logische Weiterführung des Bestands angesehen werden, denn auch bei der Schwarzwaldhalle handelt es sich um einen vergleichsweise großen Baukörper, wodurch der Ortsteil in diesem südlichen Bereich der Gemeinde bereits entsprechend vorgeprägt ist.

Auch hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit fügt sich das geplante Haus der Generationen gut in den Bestand ein. Wie aus der Abbildung unten ablesbar ist, ist auch das sich nördlich des Plangebiets befindliche Gebäude an der Ecke Dorfdobelstraße - Dorfstraße mit einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgestattet. Dieses Gebäude hat eine Firsthöhe von 420,16 m.ü.NN. Der Bebauungsplan lässt eine – im Vergleich zur Frühzeitigen Beteiligung um einen halben Meter reduzierte Gebäudehöhe - von 421 m.ü.NN zu. Somit wäre der Neubau bei voller

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 23

Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe ca. 84 cm höher. Aufgrund der zusätzlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Traufhöhe sowie auch zur Dachform und Dachneigung kann insgesamt sichergestellt werden, dass sich der Baukörper am Standort städtebaulich einfügt.



3D-Visualisierungen, Büro LINK3D 2022

Durch diese Ausrichtung des Gebäudes entsteht Richtung Südosten eine von den Verkehrsflächen abgeschirmte Gartenfläche zur freien Landschaft hin. Hier soll unter anderem eine ca. 500 m² große Freifläche für die Kindertagesstätte entwickelt werden. Auch für die zukünftigen Bewohner und des Gebäudes ergibt sich somit ein attraktiver Gartenbereich am Ortsrand.



3D-Visualisierungen, Büro LINK3D 2022

Die folgenden Ansichten zeigen, wie sich das Haus der Generationen mit seinem geplanten Untergeschoss, dem Erd- und Obergeschoss und seinem, mit Gauben ausgebauten, Dachgeschoss in das vorhandene bzw. das geplante Gelände einfügt. Da das Gelände Richtung Osten abschüssig ist, tritt das Untergeschoss in den tiefer gelegenen Grundstücksbereichen in Erscheinung. Insgesamt soll das Gebäude so in die Topografie eingebunden werden, dass ein möglichst zweckmäßiges und städtebaulich verträgliches Gesamtbild entsteht.



Ansicht 1 (Dorf-Dobelstrasse)
Westansicht

Westansicht von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)



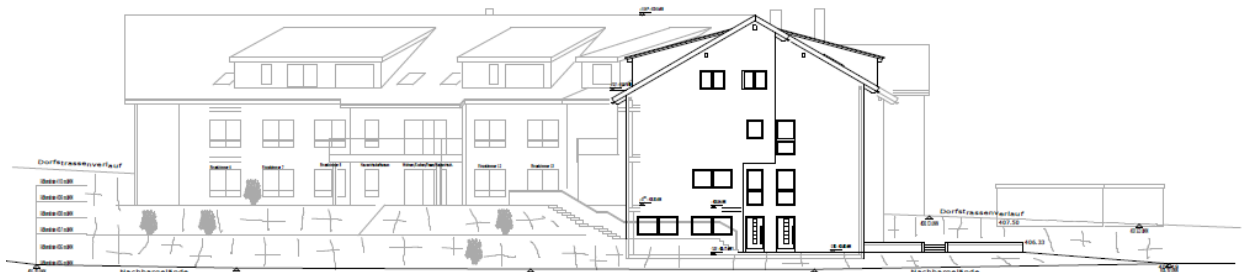
Ansicht 2 (Dorf-Dobelstrasse)
Nordwestansicht

Nordwestansicht von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)



Ansicht 3
Nordwestansicht

Nordwestansicht, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)



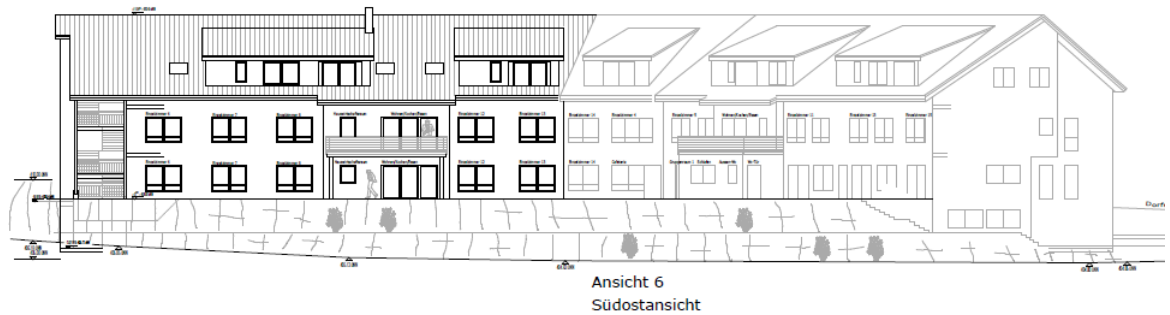
Ansicht 4
Nordostansicht

Nordostansicht von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)

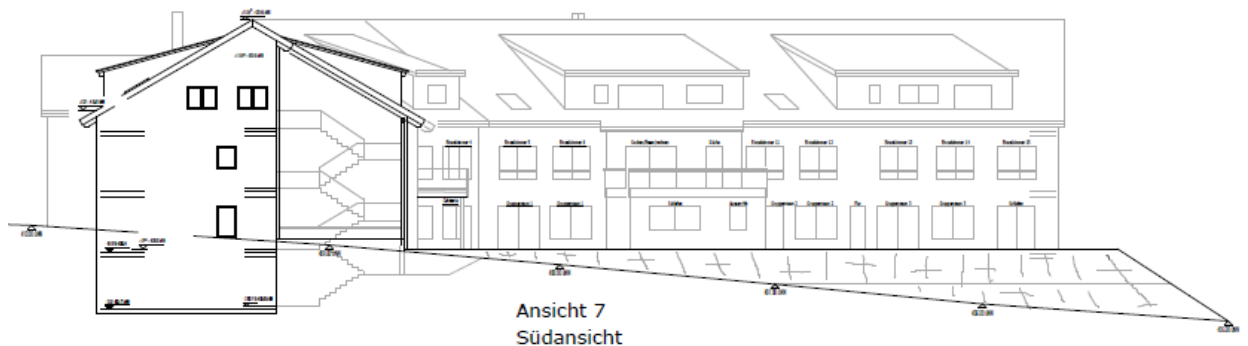


Ansicht 5
Südostansicht

Südostansicht von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)



Südostansicht von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)



Südansicht von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 21.09.2022 (ohne Maßstab)

2.3 Grün- und Freiräume

Durch die gebogene Gebäudeform entsteht auf der von der Straße abgewandten Seite ein Freibereich, der zur offenen Landschaft hin ausgerichtet ist. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist in den Randbereichen eine Eingrünung vorgesehen. Die durchgrünte Freifläche ist in verschiedene Bereiche untergliedert, um sowohl den Ansprüchen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegeheims als auch den Kindergartenkindern gerecht zu werden. Durch die Anlage von Sitzmöglichkeiten soll zum Verweilen eingeladen werden. Auf den vorgesehenen Wegen im Gartenbereich sind kleine Spaziergänge auf dem begrünten Gelände möglich. Im zentralen Bereich des Gebäudes ist eine Terrasse geplant, die an die Cafeteria angeschlossen ist und zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien schafft. Im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte sollen im Gartenbereich verschiedene Spielgeräte errichtet werden. Insgesamt soll die Außenbereichsfläche somit entsprechend den sehr unterschiedlichen Anforderungen untergliedert werden und mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Anpflanzung auch ihre ökologischen Funktionen erfüllen.

2.4 Erschließung und Stellplatzkonzept

Das „Haus der Generationen“ soll von der westlich verlaufenden Dorf-Dobelstraße aus erschlossen werden. Dadurch kann auf die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen verzichtet werden. Die Stellplatzflächen sind im nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der Straße angeordnet, wodurch das Grundstück zur freien Landschaft hin Richtung Südosten von parkenden Autos freigehalten wird. Insgesamt sind auf dem Grundstück 23 Stellplätze vorgesehen. Geplant ist die Realisierung von 10 Wohnungen im Dachgeschoss, was bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung 15 Stellplätze erfordert. Die übrigen Stellplätze sind für die

Kindertagesstätte und das Pflegeheim vorgesehen, drei davon für die Kindertagesstätte und fünf für das Pflegeheim. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplatz) sind für Kindergärten und Kindertagesstätten ein Stellplatz je 20-30 Kinder, mindestens jedoch zwei, herzustellen. Geplant ist ein dreigruppiger Kindergarten mit je 25 Kindern, den gesetzlichen Vorgaben der VwV Stellplatz wird somit entsprochen. Für Pflegeheime schreibt die VwV Stellplatz einen Stellplatz je 10-15 Betten, mindestens jedoch drei, vor. Auch dieser Vorgabe wird entsprochen, denn es stehen für die geplanten 43 Einzelzimmer 5 Stellplätze zur Verfügung. Es können somit alle notwendigen Stellplätze im Plangebiet realisiert werden.

Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Hauses der Generationen ist eine barrierefreie Zuwegung von der Dorfdobelstraße zum Eingangsbereich vorgesehen, die mit maximal 6% Steigung ausgebildet werden soll und eine weitere Zuwegung von ca. 8% Steigung, die senkrecht von der Straße zum Eingang des Hauses führen soll. Außerdem ist ein Stellplatz bzw. eine Zufahrt für einen Krankenwagen vorgesehen.

Für die Kindertagesstätte sind insgesamt 15 Fahrradstellplätze entlang des nördlichen Gebäudeteils geplant, zusätzlich sollen auch im Eingangsbereich des Hauses Fahrradstellplätze errichtet werden.

2.5 Klimaschutz und Energieversorgung

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Biederbach misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Für den Städtebau sind dabei vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird das Projekt im Anschluss an den Siedlungsbestand an einer bestehenden Straßenverkehrsfläche entwickelt, um die zusätzliche Versiegelung möglichst gering zu halten. Im Innenbereich der Gemeinde sind keine geeigneten Flächen vorhanden, sodass zur Umsetzung des Projekts die Bebauungsplanaufstellung im bisherigen Außenbereich erforderlich ist. Aufgrund der Tatsache, dass in dem geplanten Gebäude ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte und Wohnungen kombiniert werden, kann die zusätzliche Flächenversiegelung insgesamt geringgehalten werden.

Die Verwendung moderner Technik kann auf der Ebene des Bebauungsplans lediglich begleitet und ermöglicht werden. So werden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dahingehend formuliert, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Plangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von offenen Stellplatzflächen mit Solaranlagen wird ermöglicht. Hier greift jedoch das aktuelle Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg sowie die begleitende Verordnung, wonach die geeigneten Dachflächen von Gebäude entsprechend durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden müssen.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Anlage von Fahrrad-Abstellflächen berücksichtigt. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Gemeinde sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Haltestelle Rathaus Biederbach nördlich des

Plangebiets) als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Jedoch ist aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde davon auszugehen ist, dass viele Kinder morgens mit dem Auto zur Kindertagesstätte gebracht werden und auch viele Besucher des Pflegeheims, insbesondere wenn diese aus anderen Ortsteilen des Gemeindegebiets kommen, auf das Auto zurückgreifen. Hierfür werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Der öffentliche Nahverkehr im Gemeindegebiet ist zwar gut ausgebaut (stündliche Busanbindung nach Elzach), kann den motorisierten Individualverkehr aufgrund der dezentralen Gemeindestruktur bislang jedoch nicht vollständig ersetzen.

Ein weiterer Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen wird das Mikroklima berücksichtigt. Hier sind vor allem die Grünstrukturen im östlichen Bereich des Plangebiets wichtig, da die vorgesehenen Baum- und Strauchstrukturen aktiv zur Kaltluftentstehung beitragen. Außerdem entstehen durch die Baumpflanzungen Verschattungen, die besonders in den heißen Sommermonaten einen kühlenden Effekt erzielen. Zur Anpflanzung werden solche Bäume und Sträucher vorgeschlagen, die standortheimisch sind, und damit einen hohen ökologischen Wert für das Plangebiet darstellen. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen bei allen Dachformen zulässig und bei Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden vorgeschrieben. Dachbegrünungen sind aus ökologischen und mikroklimatischen Gesichtspunkten sinnvoll, da das anfallende Regenwasser zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann.

Durch diese Maßnahmen kann insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Haus der Generationen“ festgesetzt, in dem sowohl ein Pflegeheim, ambulante Pflegeplätze, barrierefreie Wohnungen und eine Kindertagesstätte zulässig sind.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde auf 10 begrenzt, da die Wohnnutzung nicht als Hauptnutzung vorgesehen ist und da bei einer größeren Anzahl an Wohnungen die notwendigen Stellplätze nicht in ausreichender Zahl im Plangebiet realisiert werden könnten.

Es sind einerseits Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen und von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen, inklusive der notwendigen Funktions- und Nebenräume. Außerdem sind auch barrierefreie Wohnungen und das Büro eines ambulanten Pflegedienstes zulässig. Insgesamt soll so eine Pflegeeinrichtung nach dem „stambulanten Modell“ ermöglicht werden. Ziel des bisher als „Modellprojekt“ bekannten „stambulanten Konzepts“ ist es, stationäre und ambulante Pflege nach Bedarf individuell anbieten zu können. Somit soll auf die Bedürfnisse einer jeden Bewohnerin und eines jeden Bewohners individuell eingegangen werden können. Die Baulichkeit soll dabei den Vorgaben der Landesheimbauverordnung „stationär“ entsprechen. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern ein möglichst eigenständiges Leben zu ermöglichen und gleichzeitig Sicherheit durch die Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten in der häuslichen Gemeinschaft zu bieten.

Eine Besonderheit des Konzepts „Haus der Generationen“ liegt in der Kombination der Pflege- und Betreuungseinrichtung mit einer Kindertagesstätte. Zu dessen Umsetzung wurden alle notwendigen Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen, zugelassen. Um einen ordnungsgemäßen und effizienten

Betrieb der Einrichtungen zu ermöglichen, sind außerdem erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen und Stellplätze zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden durch Einschrieb in die Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Ziel ist es, eine gute Ausnutzbarkeit des Plangebiets zu erreichen, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, das in Anspruch genommene Grundstück optimal auszunutzen. Die weitere Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich soll dadurch minimiert werden.

Durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen wird eine städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht, die sich harmonisch am Standort einfügt. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen ergibt sich dadurch, dass das Erdgeschoss, das Obergeschoss als auch das geplante Dachgeschoss rechtlich als Vollgeschosse zu bewerten sind. Das Dachgeschoss ist aufgrund der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften als Satteldach auszugestalten. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses, in dem insgesamt 10 Wohnungen geplant sind, sind Dachausbauten zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Dachausbauten ergibt sich rechnerisch eine Höhe von 2,3 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Gemäß §2 Abs. 6 LBO BW handelt es sich somit bei dem geplanten Dachgeschoss um ein Vollgeschoss. Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe und der Gebäudehöhe in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird jedoch sichergestellt, dass sich das Gebäude hinsichtlich der Höhe und Kubatur mit seinen drei Vollgeschossen am Standort einfügt.

Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung kann das Vorhaben in einer mit der Umgebung verträglichen Weise ermöglicht werden. Es verbleibt außerdem ausreichend Raum für benötigte Freiflächen.

Die Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull bis zum höchsten Punkt der Dachoberkante des jeweiligen Gebäudes gemessen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhe sind Höhenlinien als Orientierung in der Planzeichnung eingetragen.

Die maximal ermöglichte Traufhöhe orientiert sich an der zulässigen dreigeschossigen Bebauung (wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss gerechnet wird). Die Traufhöhe von Dachaufbauten, Widerkehren/ Zwerchbauten darf die zulässige Traufhöhe um maximal 3 m auf einer Länge von 11 m überschreiten, um einen gewissen Spielraum zur Dachgestaltung zu ermöglichen. Auch für technische Anlagen wird eine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt, um erforderliche technische Anlagen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Da das bestehende Gelände von Südwesten nach Nordosten hin abfällt, ergeben sich bezogen auf das Gelände unterschiedlich in Erscheinung tretende Trauf- und Gebäudehöhen. Im mittleren Gebäudeteil, in dem sich der Eingangsbereich befinden wird, ermöglichen die Festsetzungen eine Traufhöhe von ca. 7,5 m und eine Firsthöhe von 12,5 m über dem Gelände, was einer zweigeschossigen Bebauung entspricht. Nach Süden hin reduzieren sich die Trauf- und Gebäudehöhe durch das Ansteigen der Dorf-Dobelstraße entsprechend.

Im nordöstlichen Teil des Baufensters ermöglichen die Festsetzungen eine Traufhöhe von ca. 10,5 m und eine Firsthöhe von ca. 15,5 m über dem Gelände, wodurch das Gebäude an dieser Stelle aufgrund des abschüssigen Geländes dreigeschossig in Erscheinung tritt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Gartenbereich eine Terrassierung des Geländes geplant ist, wodurch das Gelände erhöht wird und das Gebäude insgesamt weniger hoch in Erscheinung treten wird.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um die vorgesehene Gebäudekonzeption zu ermöglichen. Richtung Süden wird mit einer Baulast gearbeitet, da das Gebäude nicht die ausreichenden Abstandsflächen einhält.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenze definiert. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes bestimmt. Das Baufenster bleibt mindestens 2,5 m von der Straßenkante zurück, sodass ein ausreichender Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird.

Innerhalb der Baufenster ist eine Zone abgegrenzt in der nur Terrassen errichtet werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die in der Projektplanung vorgesehenen Terrassen errichtet werden können.

Das Baufenster ermöglicht das geplante Vorhaben und stellt sicher, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung realisiert werden kann, die der Lage angemessen ist.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb des Baufensters und den dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Hierdurch soll einerseits der von der Straße abgewandte Grundstücksbereich, der als Garten- und Freiflächenbereich für das Pflegeheim und der Kindertagesstätte vorgesehen ist, freigehalten werden. Garagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen stärkeren Einfluss auf das Ortsbild haben als Stellplätze und Carports, sollen möglichst nah am Hauptgebäude errichtet oder in dieses integriert werden und sind daher nur im Baufenster zulässig.

Um eine effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

3.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen und -gebäude sind zum Schutz des Ortsbildes und des als Garten- und Außenbereich vorgesehenen hinteren Grundstücksbereichs ab einer Fläche von über 25,00 m² nur im Baufenster und den dafür festgesetzten Zonen zulässig.

Kleinere hochbauliche Nebenanlagen und -gebäude bis 25,00 m² sind auch außerhalb der Baufenster und der festgesetzten Zonen zulässig, um auch hier eine gewisse Flexibilität sicherzustellen. So können beispielsweise die Gartenhäuser für das Pflegeheim und der Kindertagesstätte flexibel angeordnet werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z. B. Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser), sollen im gesamten Baugebiet zulässig sein, sodass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient dem Erhalt der Fettweide/Nasswiese im Gewässerrandstreifen. Damit soll aus ökologischen Gründen sowie auch aus Gründen des Artenschutzes das vorhandene Biotop geschützt werden.

3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung tragen zu einer hohen Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität im Plangebiet bei und dienen zusätzlich der Verbesserung des Mikroklimas.

Zur freien Landschaft hin soll das Plangebiet in den südlichen und östlichen Grenzbereichen eingegrünt werden, um den Schutz des Landschaftsbildes zu gewährleisten. Zudem trägt die Eingrünung auch zur qualitätvollen Gestaltung des Gartenbereichs bei und wirkt sich positiv auf die Tier- und Pflanzenwelt aus. Pflanzen mit giftigen Früchten sind nicht zulässig, womit in Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte und das Pflegeheim eine Gefährdung der Menschen ausgeschlossen werden soll.

Zur Bestimmung der Art der Gehölze erfolgt eine Artenempfehlung.

3.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 408,6 m. ü. NN festgesetzt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf nach unten und oben um max. +/- 0,20 m abgewichen werden, um den Bauherren bei nachfolgenden Detailplanungen noch Spielräume offen zu lassen.

Die festgesetzte EFH von 408,6 m. ü. NN liegt über der Wasserspiegellage des HQ_{extrem} . Diese beläuft sich im nordöstlichen Bereich auf 405,4 m. ü. NN mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m (LUBW 04.08.2022). In nordwestlichen Teil des Plangebiets liegt die Wasserspiegellage des HQ_{extrem} bei 405,9 m. ü. NN mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m.

Somit ist hinsichtlich eines extremen Hochwasserereignisses mit keiner Gefährdung zu rechnen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich gut in den Standort einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Um auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind neben ortstypischen Ziegeln und Dachsteinen auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Zudem sind Dachbegrünungen auf allen Dachflächen zulässig, da diese einen wertvollen Beitrag hinsichtlich ökologischer und klimatischer Funktionen leisten.

In der direkten Umgebung des Plangebiets herrscht eine weitgehend homogene Dachlandschaft, bestehend aus steil geneigten Dächern (hauptsächlich Satteldächer) vor. Der Bebauungsplan lässt Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zu. Die ermöglichte Dachgestaltung fügt sich somit harmonisch in die Umgebung ein.

Zulässig sind generell Satteldächer, bei Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch Flachdächer zulässig, welche dann jedoch entsprechend extensiv zu begrünen sind. Durch die Begrünung dieser Nebenanlagen kann ein kleiner Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrüneten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben.

4.1 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwischbauten

Es sind verschiedene Festsetzungen zu Dachaufbauten, Widerkehren und Zwischbauten aufgenommen, die Gestaltungselemente definieren. So müssen die unterschiedlichen Dachaufbauten untereinander bestimmte Abstände einhalten, so dass die Ablesbarkeit des Daches gewahrt bleibt und die einzelnen Elemente klar gegeneinander abgetrennt sind.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung von attraktiven Gartenflächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Außenspielanlagen und Spielgeräte sind hingegen zulässig, damit eine entsprechende Außenbereichsgestaltung für die geplante Kindertagesstätte umgesetzt werden kann.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Dadurch kann einer negativen Beeinträchtigung der öffentlichen Straßenräume durch solche Nebenflächen verhindert werden.

4.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind Stacheldraht und Nadelhölzer nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren und farblich an die dahinter liegende Gebäudefläche anzupassen.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Die Gemeinde Biederbach verfügt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz (stündliche Busanbindung nach Elzach). Dennoch ist aufgrund der dezentralen und ländlichen Struktur des Plangebiets von einem erhöhten Motorisierungsgrad auszugehen. Zudem ist der Standort, insbesondere aufgrund der bewegten Topografie, nicht zur Nutzung des Fahrrads prädestiniert, was wiederum auch für einen erhöhten PKW-Besitz spricht. Hinzu kommt, dass die Wohnungen barrierefrei ausgestaltet werden sollen, sich somit insbesondere für Menschen mit körperlichen Einschränkungen eignen und deshalb angenommen werden kann, dass diese Personengruppe über einen überdurchschnittlichen PKW-Besitz verfügt. Dabei ist die erhöhte Stellplatzanforderung als „Mischkalkulation“ zu verstehen, die einerseits Einpersonenhaushalte mit nur einem PKW als auch Familien mit in der Regel zwei PKW berücksichtigt. Insgesamt soll durch die Erhöhung auf 1,5 nachzuweisende Stellplätze je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung von Biederbach – Dorf an und kann an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen werden.

6 HOCHWASSER

Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist nach § 78b (1) WHG in Bezug auf die Hochwassersituation im Plangebiet gegenüber anderen Zielen abzuwägen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so ausgerichtet, dass dieser außerhalb der HQ₁₀₀ Überflutungsfläche liegt. Jedoch befindet sich der nördliche Bereich des Plangebiets im Überflutungsbereich eines HQ_{extrem}. Dies wurde bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt. Da sich der Standort innerhalb der Gemeinde besonders gut für die Errichtung der geplanten Einrichtung eignet und das Vorhaben möglichst an den bestehenden Siedlungsbestand angeschlossen werden soll, wurde sich nach Abwägung aller Belange, trotz der teilweisen Lage im Überflutungsbereich des HQ_{extrem}, für diesen Standort entschieden.

7 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Peter Lill - Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die

Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

8 LÄRMSCHUTZ

Durch das Büro Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim wurde eine gutachtliche Stellungnahme zum „Lärm- und Immissionsschutz“ erstellt. Einerseits wurde untersucht, wie sich die bestimmungsgemäße Nutzung des „Hauses der Generationen“ auf die schutzbedürftige Nachbarschaft auswirkt. Andererseits wurde auch betrachtet, welche Lärmeinwirkung durch die Nutzung der Schwarzwaldhalle auf das Plangebiet ausgeübt wird.

Die Untersuchung hat ergeben, dass das geplante „Haus der Generationen“ keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursacht, soweit diese als „Mischgebiet“ eingeordnet wird. Wie aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, ist die Umgebung des Plangebiets als gemischte Baufläche und der Bereich, in dem sich die Schwarzwaldhalle befindet, als Sonderbaufläche dargestellt. Betrachtet man die tatsächlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets, wird deutlich, dass es sich um ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen handelt. Als gewerbliche Nutzungen sind beispielsweise ein Gasthof, eine Bäckerei mit Nudelmanufaktur oder die BürgerEnergiegenossenschaft zu nennen. Insgesamt ist die Umgebung des Plangebiets als Mischgebiet einzuordnen.

Für den Fall jedoch, dass die Umgebung im Genehmigungsverfahren mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets eingestuft wird, sind Maßnahmen hinsichtlich des zulässigen Spitzenpegels „nachts“ und hinsichtlich des Immissionsrichtwertes „nachts“ notwendig (s. S. 32 gutachterliche Stellungnahme). Demnach dürften an- und abfahrende Mitarbeiter in der Nachtzeit nicht entlang der Nordseite des Parkplatzes P1 parken, um einen Mindestabstand zwischen dem Vorgang des „Türenschlagens“ und der Wohnbebauung einzuhalten. Dies könnte bei entsprechender Notwendigkeit im Rahmen der Betriebsordnung des Hauses der Generationen sichergestellt werden.

Zum Schutz der geplanten Einrichtung sind, unabhängig davon, ob das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet eingeordnet wird, verschiedene Maßnahmen umzusetzen. (Diese sind auf S. 39f des Gutachtens aufgeführt.)

Die erste Maßnahme betrifft die Anordnung der Parkplätze auf Parkplatz 4 (Parkplätze vor der Schwarzwaldhalle). Die Parkplätze dürfen demnach nicht näher an der Dorf-Doppelstraße als Position 6 und 7 angeordnet werden. Im Rahmen der Umgestaltung der Dorfmitte, für welche bereits ein Vorentwurf erarbeitet wurde, soll dies berücksichtigt werden.

Als eine zweite Maßnahme wurde das Baufenster entsprechend der in dem Gutachten ermittelten „Grenzlinie“ angepasst, sodass keine baulichen Maßnahmen, wie der Verzicht auf die Anordnung öffentlicher Fenster, im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Eine dritte Maßnahme bezieht sich auf Sonderfallveranstaltungen in der Schwarzwaldhalle. Bei diesen Veranstaltungen sind die Fenster während der Nachtzeit zu schließen. Bei Regelfallveranstaltungen, bei denen laute Musik gespielt wird, sind zudem auch die nach Süden orientierten Oberlichter der Schwarzwaldhalle geschlossen zu halten. Da

sich im Umfeld der Schwarzwaldhalle Wohnbebauung befindet, werden die Fenster bereits jetzt im Falle von Sonderveranstaltungen bzw. lauten Regelveranstaltungen in der Nachtzeit geschlossen gehalten.

Soweit das Plangebiet selbst in seiner Schutzbedürftigkeit nicht als Mischgebiet, sondern als allgemeines Wohngebiet eingeordnet wird, werden weitere Maßnahmen notwendig (s. S. 38f gutachterliche Stellungnahme). Regelfallveranstaltungen müssen dann rechtzeitig vor 22 Uhr enden, sodass die PKW-Abfahrten noch vor 22 Uhr erfolgen können. Bereits jetzt enden die Regelfallveranstaltungen um 21 Uhr, zum Schutz der sich in der Nachbarschaft der Halle befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen. Die Bedingung, dass der Parkplatz der Halle bis 22 Uhr geräumt werden muss, ist somit aktuell bereits erfüllt.

Im Rahmen einer Aktennotiz wurde untersucht, welche Lärmeinwirkung die Nutzung des benachbarten Feuerwehrgerätehauses auf das Haus der Generationen ausübt. Die Untersuchung hat ergeben, dass, soweit Übungen um spätestens 22 Uhr enden, keine unzulässige Lärmeinwirkungen durch Feuerwehrübungen am Feuerwehrgerätehaus verursacht werden, wenn von einer Schutzbedürftigkeit des Hauses der Generationen wie in einem Mischgebiet ausgegangen wird. Wird von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen, müssen Abfahrten vom Parkplatz 4 rechtzeitig vor 22 Uhr erfolgen, was entsprechende organisatorische Regelungen erforderlich machen würde.

Die Ausführungen verdeutlichen, wie die prognostizierten Lärmkonflikte im Rahmen des Bebauungsplans bzw. außerhalb von diesem gelöst werden können. Zur Verbindlichkeit der Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens entsprechende vertragliche bzw. organisatorische Regelungen notwendig.

Es wird auf die beigelegte gutachterliche Stellungnahme vom 18.08.2022 sowie die Aktennotiz vom 16.11.2022 verwiesen.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgte bereits durch einen Fortführungsnachweis. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10 KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließung werden von der Gemeinde getragen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet Haus der Generationen	ca. 3.993 m ²
Private Grünfläche	ca. 88 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 4.081 m²

Biederbach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rafael Mathis
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Biederbach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Biederbach, den

Biederbach, den

Rafael Mathis
Bürgermeister

Rafael Mathis
Bürgermeister