

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandene Bebauungspläne	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Nutzungen.....	8
2.2	Städtebau.....	8
2.3	Erschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.4.1	Trink- und Löschwasserversorgung.....	8
2.4.2	Schmutzwasser.....	8
2.4.3	Regenwasser	8
2.5	Lärmschutz / Gewerbelärm	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ	10
3.4	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	11
3.5	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	12
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.7	Öffentliche Verkehrsflächen	13
3.8	Grünflächen	13
3.9	Ökologische Maßnahmen	13
3.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz / Bedingtes Baurecht ..	14
3.11	Pflanzgebote	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	14
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
4.3	Einfriedungen / Mauern	15
4.4	Außenantennen / Parabolanlagen & Niederspannungsfreileitungen.....	16
4.5	Abstandsflächen.....	16
4.6	Stellplatzverpflichtung	16
4.7	Umgang mit Niederschlagswasser	16
5	UMWELTBERICHT.....	18
5.1	Umweltbelange / Ausgleichs- & Ersatzmaßnahmen	18
5.2	Artenschutz	19

BEGRÜNDUNG

6	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	19
7	BODENORDNUNG.....	20
8	KOSTEN.....	20
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Endingen am Kaiserstuhl möchte am östlichen Ortstrand von Endingen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für einen bestehenden Gewerbebetrieb sowie für ein Pflegeheim und betreutes Wohnen schaffen. Der saarländische Schwesternverband betreibt bereits zwei Gebäude im Stadtgebiet von Endingen, allerdings werden die Pflegeplätze immer knapper und die bestehenden Flächen weisen keine Erweiterungspotenziale (teilweise Lage im Innenstadtgebiet) auf. Aus diesem Grund möchte der saarländische Schwesternverband im Plangebiet einen Neubau errichten. Neben reinen Pflegeplätzen möchte die Stadt Endingen auch Entwicklungsmöglichkeiten für betreutes Wohnen anbieten. Sowohl das Pflegeheim als auch das betreute Wohnen sollen östlich des bestehenden Gewerbebetriebs (Fa. Vollherbst) entwickelt werden.

Bei diesen Flächen handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die Planung (Pflegeheim und betreutes Wohnen) umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorhandenen Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbebetriebs (Fa. Vollherbst) befinden sich zwar innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erste Strecke“ (Rechtskraft: 19.12.2014), jedoch muss der Neubau aus Lärmschutzgründen höher errichtet werden als die maximal zulässige Höhe im bestehenden Bebauungsplan. Aus diesem Grund sollen diese Flächen in den neu aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan „Erste Strecke“ wird deshalb in einem Teilbereich überlagert. Um die Entstehung eines unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB zwischen der Verlängerung der Lichteneckstraße und dem südlich liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erste Strecke“ zu vermeiden, sollen weitere Flächen südlich der geplanten Pflegenutzung ebenfalls überplant werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Flächen für die Pflege und betreutes Wohnen
- Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen
- Bereitstellung von gewerblichen Erweiterungsflächen
- Verzahnung Siedlungsbereich mit freier Landschaft (Entwässerungsgraben)
- Vermeidung eines unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

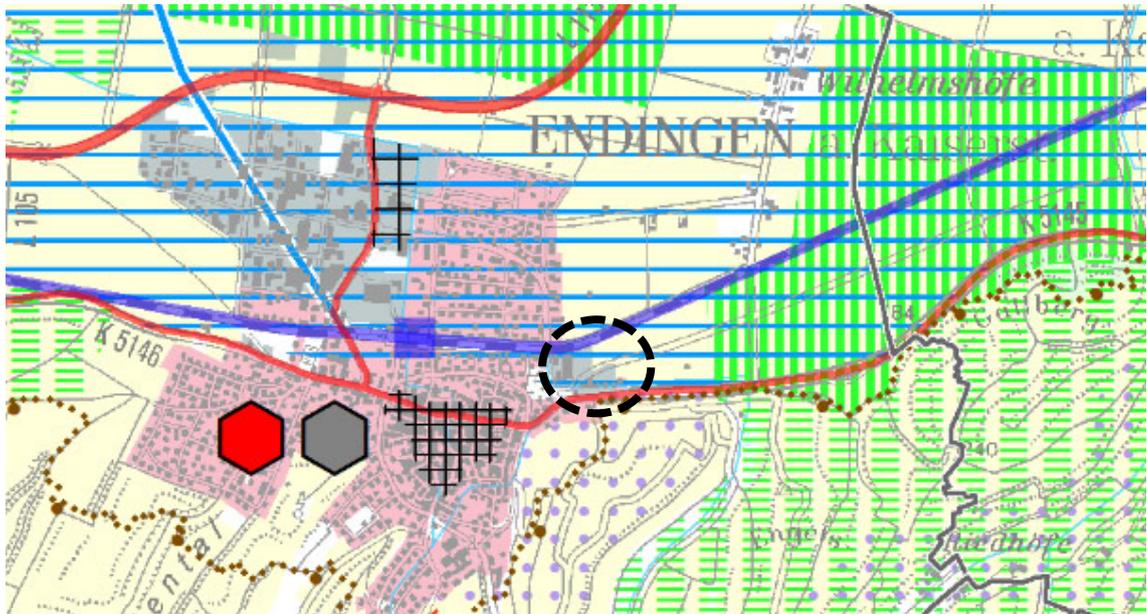
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt von Endingen am Kaiserstuhl. Es wird begrenzt von der Bahnlinie im Norden, dem bestehenden Gewerbebetrieb im Westen, weiteren Gewerbebetrieben sowie Wohnbebauung im Süden. Zusätzlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen im Osten begrenzt. Am östlichen Gebietsrand wird künftig ein Entwässerungsgraben entstehen, der zukünftig den östlichen Ortsrand bildet. Für diesen liegen bereits rechtliche Planungen vor.

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ stellt Teile des Plangebiets in der Raumnutzungskarte Mitte als Siedlungsflächen Bestand Industrie und Gewerbe dar. Dies betrifft die geplante Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbebetriebs und einen Teil der geplanten Mischgebietsfläche südlich der Lichteneckstraße. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebiets werden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

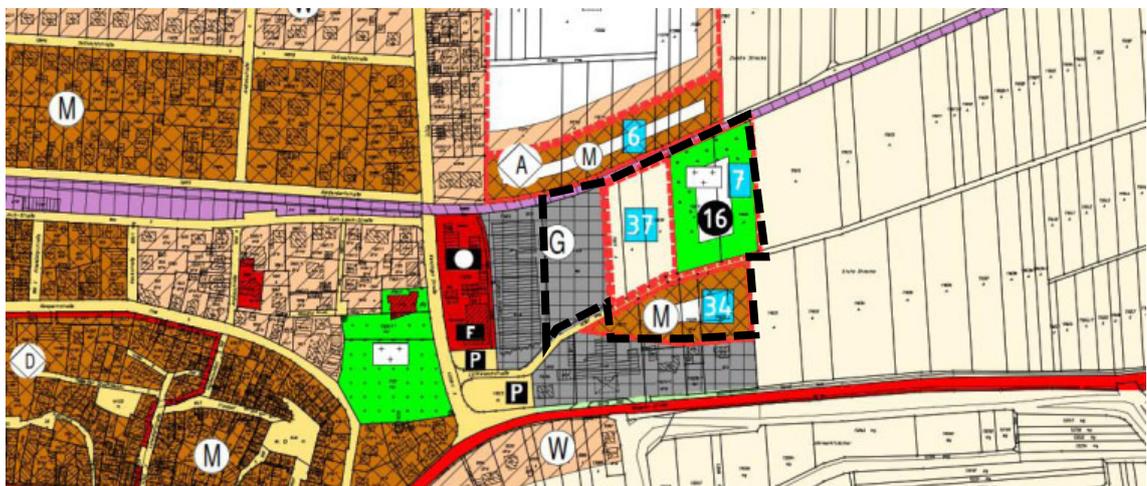


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Mitte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, ohne Maßstab)

Die Planung steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

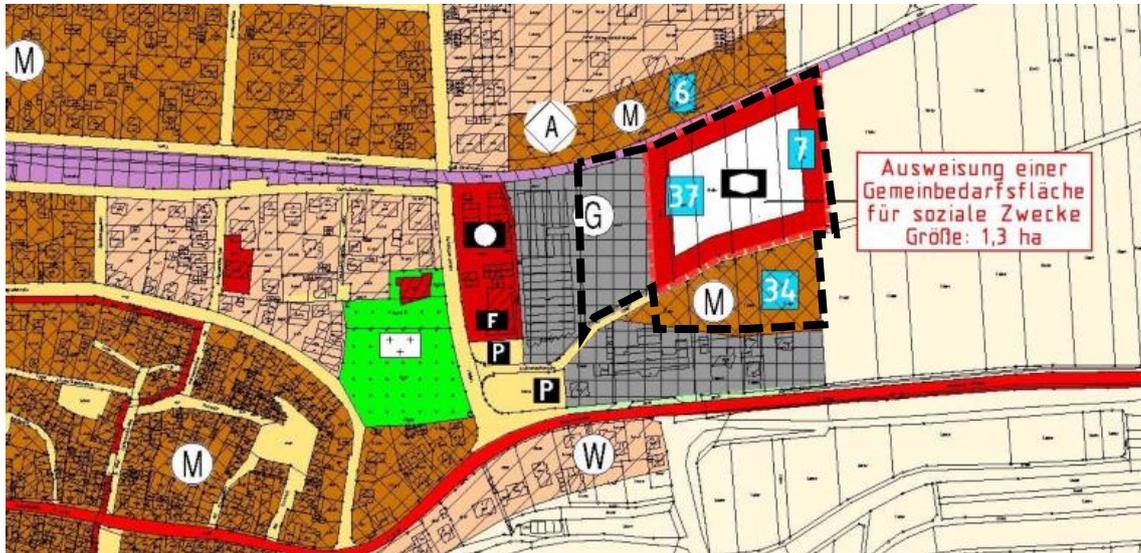
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl von 2003 stellt im westlichen Bereich des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar, im östlichen Bereich hingegen werden landwirtschaftliche Flächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im südlichen Bereich des Plangebiets stellt er Mischgebietsflächen dar. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen, die als öffentliche Grünflächen dargestellt sind, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl von 2003 mit schematischer Darstellung des Plangebiets (schwarz gestrichelt umrandet, ohne Maßstab, Quelle: GVV Nördlicher Kaiserstuhl)

Für das Plangebiet wurde bereits am 27.05.2020 der Aufstellungsbeschluss bzw. Beschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans des

Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl gefasst. Die Änderung sah damals bereits vor, dass der Bedarf an Pflegeplätzen an dieser Stelle gedeckt werden soll. Aus diesem Grund stellt die 56. Änderung des Flächennutzungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dar.



Offenlageentwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Nördlicher Kaiserstuhl mit schematischer Darstellung des Plangebiets (schwarz gestrichelt umrandet, ohne Maßstab, Quelle: GVV Nördlicher Kaiserstuhl)

Für die 56. Änderung wurden bereits die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde jedoch noch nicht gefasst. Da die vorliegende Planung ein Mischgebiet an dieser Stelle vorsieht, soll die Darstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen einer erneuten Offenlage angepasst werden.

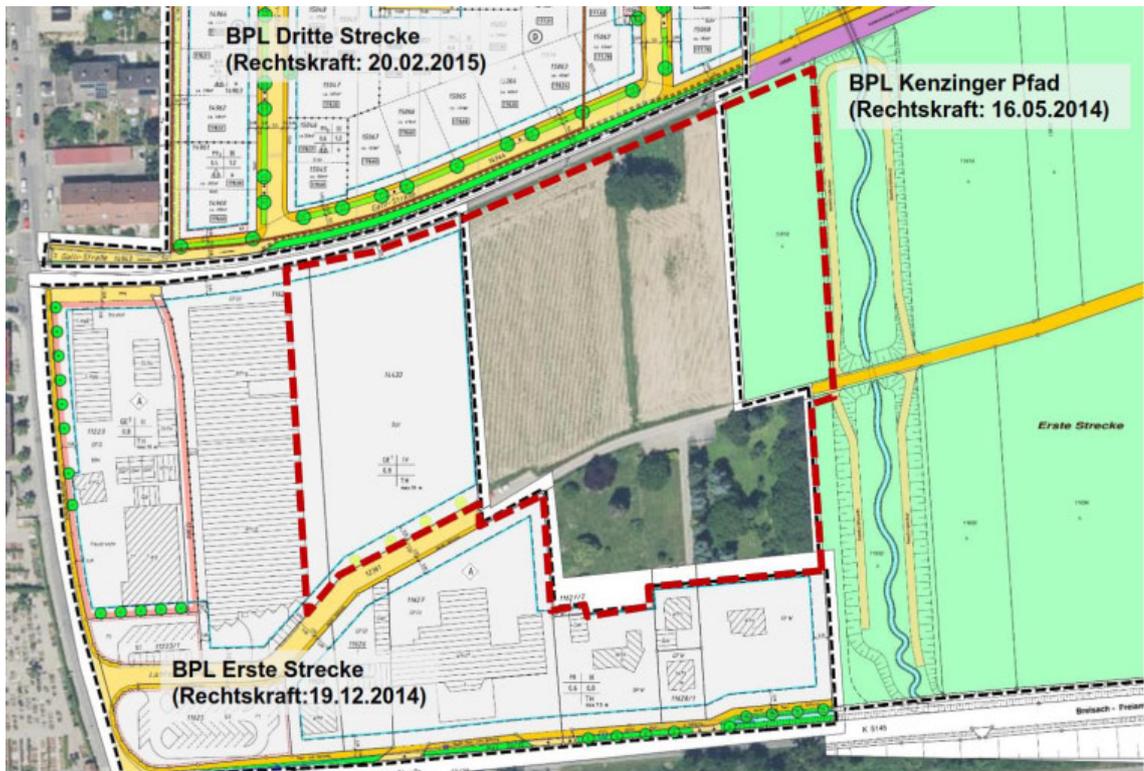
1.5 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert in Teilen bestehende Bebauungspläne. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan „Erste Strecke“ (Rechtskraft: 19.12.2014) und den Bebauungsplan „Kenzinger Pfad“ (Rechtskraft: 16.05.2014).

Der Bebauungsplan „Erste Strecke“ wird im Bereich des Gewerbegebiets östlich der Firma Vollherbst überlagert. Die geplante gewerbliche Erweiterung wäre an dieser Stelle zwar möglich, allerdings müssen Gebäude bzw. bauliche Anlagen an dieser Stelle aus lärmschutzgründen höher errichtet werden als im Bebauungsplan „Erste Strecke“ zulässig. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich in den vorliegenden Bebauungsplan „Lichteneckstraße“ mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan „Kenzinger Pfad“ setzt im Überlagerungsbereich Grünflächen fest. Zur Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen und Service-Wohnungen (Betreutes Wohnen) soll für diese Flächen ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die vorgenannten Bereiche werden in den bestehenden Bebauungsplänen mit einem weißen Deckblatt überklebt. Dieses wird nach Satzungsbeschluss erstellt und den zuständigen Behörden zur Verfügung gestellt.



Darstellung überlagerte Bebauungspläne (schwarz umrandet) durch das Plangebiet (rot umrandet), (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer vollumfänglichen Umweltprüfung sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in der Offenlage eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, der dem Bebauungsplan als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt wird. Er beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein sogenanntes Scoping durchgeführt.

Verfahrensablauf

25.09.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lichteneckstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
25.09.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Lichteneckstraße“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.2024 bis ____.____.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.2024 mit Frist bis ____.____.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Lichteneckstraße“ 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 eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Lichteneckstraße“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich soll ein Nutzungsmix aus Pflege, Wohnen und Gewerbe entstehen. Angrenzend zur Firma Vollherbst sollen daher gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Als Übergang von den bestehenden, flächenintensiven Nutzungen entlang der Bahnlinie zu weniger flächenintensiver Wohnbebauung im Süden, werden das geplante Pflegeheim sowie ein betreutes Wohnen nördlich der Lichteneckstraße angesiedelt. Südlich der Lichteneckstraße hingegen sollen sich kleinflächigere Wohnnutzungen bzw. kleinere Gewerbeeinheiten ansiedeln und harmonisch in die bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung einfügen.

2.2 Städtebau

Das geplante Pflegeheim des saarländischen Schwesternverbands wird in einer Sonderform geplant. Aufgrund der internen Betriebsabläufe soll ein x-förmiges Gebäude errichtet werden. Das Gebäude bzw. die durch das Gebäude entstehenden Freiräume werden durch den Standort im östlichen Bereich des Plangebiets mit dem öffentlichen Freiraum entlang des geplanten Entwässerungsgrabens vernetzt.

Die Bebauung südlich der Lichteneckstraße fungiert hinsichtlich Dichte und Höhe städtebaulich als Vermittler (Dichte und Höhe) zwischen der bestehenden Bebauung im Süden und den geplanten Nutzungen nördlich der Lichteneckstraße.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lichteneckstraße, welche im östlichen Bereich verbreitert und leicht verschwenkt werden muss. Im Osten wird Platz für eine Wendemöglichkeit v.a. für Müllsammelfahrzeuge vorgesehen. Diese kann bei einer zukünftigen Siedlungserweiterung nach Osten zu öffentlichen Stellplätzen umfunktioniert werden. Die südlichen Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden über eine verkehrsberuhigte Straße erschlossen. In diesem Bereich ist keine öffentliche Wendemöglichkeit vorgesehen, da im Sinne des Flächensparens auf großflächige Verkehrsflächen verzichtet werden soll. Der Müll soll daher zur Abholung an die Lichteneckstraße gebracht werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung werden zur Offenlage ergänzt.

2.4.2 Schmutzwasser

Der Umgang mit Schmutzwasser wird zur Offenlage ergänzt.

2.4.3 Regenwasser

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die geplante Versickerungsmulde geleitet werden und dort zur Versickerung gebracht werden. Die genaue Dimensionierung dieser Mulde sowie das weitere Entwässerungskonzept wird zur Offenlage geprüft.

2.5 Lärmschutz / Gewerbelärm

Um die schutzbedürftigen Nutzungen (Pflege, betreutes Wohnen) vor dem auftretenden Gewerbelärm der Firma Vollherbst zu schützen, sind Maßnahmen am Bestandsgebäude erforderlich. Im Bereich der bestehenden Ausblasöffnungen ist eine Reduzierung der abgestrahlten Schalleistung notwendig. Zudem muss der geplante Neubau in einer Höhe von 12 m als Lärmschutzriegel errichtet werden, bevor im angrenzenden Mischgebiet schutzbedürftige Nutzungen zugelassen werden. Deshalb wird im Bebauungsplan für das angrenzende Mischgebiet ein bedingtes Baurecht festgesetzt.

Beim geplanten Neubau einer Lager- oder Produktionshalle auf dem Flurstück Nr. 14433 sind ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu beachten. Insbesondere müssen die Ausblasöffnungen in Richtung des bestehenden Betriebes orientiert werden.

Die geplante Nutzung des vorgesehenen Mitarbeiterparkplatzes in der Nachtzeit ist nur zulässig, wenn die geplanten Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze überdacht und ostseitig mit einer geschlossenen Wand begrenzt werden. Aus diesem Grund ist hier ein Schallschutz-/PV-Carport vorgesehen.

Die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen seitens der Firma Vollherbst wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, umliegenden Mischnutzung v.a. von Wohnen und Gewerbe soll für den Bebauungsplan „Lichteneckstraße“ im Großteil Mischgebiete (MI1 / MI2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Aufgrund der stark gewerblichen Prägung im Westen des Plangebiets sowie den vorliegenden Entwicklungs- und Erweiterungswünschen soll für diesen Bereich ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die im MI allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres großflächigen Platzbedarfs ausgeschlossen. Die vorhandenen Flächen sollen der Pflege- und Wohnnutzung sowie mit diesen Nutzungen verträglichem Gewerbe vorbehalten werden. Tankstellen verursachen darüber hinaus Geruchs- und Lärmimmissionen sowie An- und Abfahrtsverkehre, welche an dieser Stelle in Verbindung mit den geplanten Pflege- und Wohnnutzungen auch zum Schutz dieser Nutzungen nicht gewünscht sind. Zur Sicherung und Förderung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsstrukturen und der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie zur Vorbeugung eines Trading-Down-Prozesses mit Verdrängungseffekt werden Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebiets MI ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet GE werden die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aus den zuvor genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke benötigen zumeist sehr viel Flächen und bringen Lärmimmissionen mit sich, welche nur schwer mit der geplanten schutzbedürftigen Nutzung in Einklang gebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Höhe baulicher Anlagen in Form von Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) sowie zur Zahl der Vollgeschosse (Z) geregelt.

3.3 Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Gebiete richtet sich nach den Orientierungswerten § 17 BauNVO. Für die Mischgebiete gilt GRZ 0,6 und für das Gewerbegebiet GRZ 0,8, da diese oft eine höhere Versiegelung erfordern.

Entsprechend der genannten Orientierungswerte der BauNVO wird auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Dieser Wert richtet sich u.a. nach der festgesetzten GRZ sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Aus diesem Grund sowie im Sinne des Flächensparens wird der Orientierungswert für die GFZ in den Mischgebieten überschritten.

Zur Reduzierung von oberirdisch, ruhendem Verkehr fordert die Stadt Endingen die Errichtung von Tiefgaragen ab einer definierten Stellplatzzahl (vgl. Ziffer 1.8.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen, Bebauungsvorschriften). Hierfür sind die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) jedoch zumeist nicht ausreichend. Daher darf die zulässige GRZ im gesamten Plangebiet für Tiefgaragen, die zu mindestens 80 % begrünt sind, bis zu 0,8 überschritten werden.

3.4 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für die einzelnen Gebiete (MI1, MI2, GE) werden differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen, um die jeweiligen Bedürfnisse und Anforderungen zu berücksichtigen.

Gewerbegebiet GE

Aus lärmschutzgründen wird die Gebäudehöhe (GH) für das GE als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe dient dem Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im MI1 vor den Lärmimmissionen durch den bestehenden Gewerbebetrieb. Diese Lärmimmissionen sind bereits im heute vorhanden. Gleichzeitig sollen für den geplanten Erweiterungsbau Entwicklungsspielräume zugelassen werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe soll höhenmäßig als Vermittler zwischen dem Mischgebiet MI 1 und dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Erste Strecke“ (maximal zulässige GH = 10 m) dienen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden.

Mischgebiet MI1

Pflegeheime und Anlagen für betreutes Wohnen sind oft flächenintensiv. Damit die Gebäude bzw. Anlagen wirtschaftlich rentabel sind, sollen möglichst viele Menschen mit geringem Pflegepersonal versorgt werden können. Damit sich diese Nutzungen nicht horizontal in die Fläche ausbreiten, werden im Sinne des Flächensparens entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen. Aus gleichem Grund wird eine zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Um dennoch überdurchschnittlich hohe Fassadenansichten zu vermeiden, sowie zur Sicherstellung eines harmonischen städtebaulichen Übergangs vom MI1 zu MI2, ist das vierte Vollgeschoss im MI1 ausschließlich als Attikageschoss zulässig. Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1,2 m zurückversetzt auszuführen. Zur Sicherung der Erschließung der Attikageschosse sind Treppenhäuser und Fahrstühle von den festgesetzten Rücksprüngen ausgenommen.

Die im MI1 festgesetzte Gebäudehöhe (GH) orientiert sich an der vorliegenden Planung des saarländischen Schwesternverbands und bietet gleichzeitig ausreichend Spielräume zur Realisierung von sinnvollen Geschosshöhen bei viergeschossigen Gebäuden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte Gebäudehöhe bieten zudem einen Schallschutz für das MI2 vor Lärmimmissionen durch die Bahnlinie der Kaiserstuhlbahn.

Mischgebiet MI2

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im MI2 orientiert sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im angrenzenden Bebauungsplan „Erste Strecke“ (Rechtskraft 19.12.2014). Sie bietet zudem ausreichend Spielräume sowohl für eine Wohnnutzung mit einer angemessenen Dichte (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) als auch für kleinflächige, gewerbliche Nutzungen. Damit die drei Vollgeschosse nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich städtebaulich in die bestehende Bebauung integrieren, wird im MI2 zusätzlich festgesetzt, dass das dritte Vollgeschoss als Dach- oder Attikageschoss ausgeführt werden muss.

Die Trauf- und Firshöhen orientieren sich u.a. an der bestehenden Bebauung südlich des Plangebiets. Sie sollen jedoch vor allem eine angemessene Bebauung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglichen, sodass die Flächen auch vertikal gesehen eine höhere Nutzungs- bzw. Gebäudedichte aufweisen. Dadurch soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die Traufhöhe für Doppelhäuser wird als zwingende Traufhöhe festgesetzt, um einheitliche Höhen innerhalb eines Gebäudekörpers sicherzustellen.

Um technische Anlagen sowie die erforderliche Erschließung zu ermöglichen, dürfen diese im gesamten Plangebiet die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen geringfügig überschreiten. Damit das zulässige Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich ist, sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Dachreiter) sowie Vorbauten, Rücksprünge und Wiederkehren (Querhäuser) erforderlich. Aus diesem Grund gilt die festgesetzte Traufhöhe bei diesen Gebäudeteilen nicht, sofern diese in ihrer Gesamtbreite dem Hauptdach untergeordnet sind, d.h. in Summe weniger als 50 % der darunterliegenden Gebäudewand aufweisen. Mit dieser Festsetzung sollen Möglichkeiten für ausreichend Wohnraum geschaffen werden.

3.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Im GE und im MI1 ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

Im Mischgebiet MI2 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern, wobei die Gebäudelängen und -breiten begrenzt werden. Dadurch soll bei der Realisierung von Wohn- und Gewerbegebäuden eine verträgliche Verdichtung sichergestellt werden. Die Begrenzung der maximalen Gebäudelängen und -breiten begründet sich zudem in einem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Endingen. Im Sinne des Flächensparens hat dieser maximale Gebäudebreiten und -längen beschlossen. Diese Parameter entsprechen der ortstypischen, städtebaulichen Struktur des Stadtgebiets von Endingen.

Die in den Baugebieten zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Um den einzelnen Grundstückseigentümern im GE und im MI1 ausreichend Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, werden die Baufenster in diesen Bereichen des Plangebiets großzügig gefasst.

Im GE wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in zwei Teilbereiche geteilt. In Richtung des Mischgebiets sind ausschließlich offene KFZ-Stellplätze, Stellplätze mit PV-Überdachungen und Schallschutzcarports zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ausschließlich Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die dort verorteten Stellplätze ermöglicht werden sollen.

Im MI2 sollen die Baugrenzen sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur südlich der Lichteneckstraße integriert und unbebaute Zwischenräume zugelassen werden. Die Baufenster im MI2 ermöglichen dabei eine geregelte städtebauliche Anordnung der Haupt- und Nebengebäude sowie die Konzentration der überbauten Flächen auf den Grundstücken. Dadurch können die grünen Gartenbereiche freigehalten werden und es entstehen großzügigere Grünzonen im Gebiet. Trotz allem bieten die Baugrenzen dennoch ausreichend Spielräume zur Bebauung der Grundstücke im MI2.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

In der Planzeichnung werden für das MI2 neben den Baugrenzen auch Zonen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen. Im GE und im MI1 können Garagen, Carports, Stellplätze im gesamten Baugebiet zugelassen werden, wobei Garagen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dadurch soll eine Einengung des öffentlichen Raumes sowie Sichtbehinderungen vermieden werden. Die Festsetzung ermöglicht dennoch eine möglichst große Flexibilität bei der Anordnung der Garagen, Carports, Stellplätze. Im GE wird aus schallschutzgründen zusätzlich ein Bereich des Baufensters für überdachte KFZ-Stellplätze in Form von Schallschutzcarports festgesetzt.

Im MI 2 sind Garagen, Carports, offene KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen nur im Bau- fenster und innerhalb der festgesetzten Zonen zulässig. Die großzügigen Zonen bieten ausreichend Spielräume für die Grundstücksorganisation. Gleichzeitig sollen aneinander liegende Garten- und Freibereich von Bebauung freigehalten werden. Im Übergang zum geplanten Entwässerungsgraben kann dadurch eine Verzahnung mit der freien Land- schaft sichergestellt werden.

Im Sinne des Flächensparens ist in den Mischgebieten ab einer Stellplatzzahl von min- destens 15 erforderlichen Stellplätzen je Wohngebäude zwingend eine Tiefgarage zu errichten. Dadurch soll die Entstehung von großflächigen Stellplatzflächen innerhalb der Mischgebiete vermieden werden, sodass mehr Flächen für Wohnraum, Pflege oder ge- werbliche Nutzungen verbleiben. Dabei müssen mindestens 75 % der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Aus Gründen des Kostensparens sind gemeinsame Tiefgaragen für nebeneinanderliegende Grundstücke zulässig. Alter- nativ zu Tiefgaragen kann die Unterbringung der Stellplätze in einem oberirdischen Park- deck zugelassen werden, da dies ebenfalls eine flächensparende Maßnahme darstellt.

3.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenhöhen (folgt zur Offenlage) beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte. Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind auf die Erschließungsplanung und damit auf die zu realisierenden Straßenhöhen abge- stimmt.

Um ggfs. auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenniveau reagie- ren zu können, ist ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen (werden zur Of- fenlage ergänzt) um ca. 20 cm zulässig.

3.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient als Versickerungsfläche für das anfallende Nieder- schlagswasser. Aus diesem Grund ist die Herstellung einer Versickerungsmulde inner- halb der öffentlichen Grünfläche „Versickerung“ zulässig.

3.9 Ökologische Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt. Aus diesem Grund sind private Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasser- durchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässi- gen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Für flache bis flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden von 0° bis 10° wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke festgesetzt. Dachbegrünungen tra- gen sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bieten aber auch zusätzlichen Lebensraum für Kleinlebewesen. Gleichzeitig stellt die Dachbe- grünung eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energieerzeugung ist zulässig, um einer ökolo- gisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen Gebäuden, die der Pflege- oder Wohnnutzung dienen, genutzt werden. Diese Ausnahme berück- sichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelba- rem, räumlichem Bezug zur Wohnung bzw. zum Pflegezimmer sind.

Zum Schutz vor Verschmutzung der Böden vor Kupfer-, Zink- oder Bleiionen, ist die Dacheindeckung oder Fassade mit den zuvor genannten Materialien nur dann zulässig,

wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

3.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz / Bedingtes Baurecht

Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Mischgebiet MI1 sind im Gewerbegebiet GE Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die Firma Vollherbst plant die Herstellung von Stellplätzen auf dem Flurstück Nr. 14433. Die Stellplätze sollen u.a. zwischen 22:00 und 6:00 Uhr von den Mitarbeitenden des Gewerbebetriebs genutzt werden, wodurch nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm entstehen, welche durch geeignete Maßnahmen vermieden werden sollen. Aus diesem Grund wird die Errichtung eines Schallschutzcarports auf dem Flurstück Nr. 14433 in Richtung des Flurstücks Nr. 11620 festgesetzt.

Durch die Ausblasöffnungen des bestehenden Gewerbebetriebs (Fa. Vollherbst) entstehen bereits heute Lärmemissionen, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen überschreiten. Da westlich des bestehenden Betriebs betreute Wohnformen geplant sind, wird für das Flurstück Nr. 11620 ein sogenanntes bedingtes Baurecht festgesetzt. Demnach dürfen bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Pflege oder Wohnen auf diesem Grundstück erst errichtet werden, wenn ein ausreichender Schallschutz auf dem Flurstück Nr. 14433 nachgewiesen werden kann. Dieser ist entweder durch einen Lärmschutzriegel auf dem Flurstück Nr. 14433 oder durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 11624 nachgewiesen werden. Im Falle einer Errichtung des Lärmschutzriegels sind die Ausblasöffnungen in Richtung Westen zu orientieren, um weitere Lärmemissionen in Richtung der vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.

3.11 Pflanzgebote

Zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets werden Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Weiterhin ist je vier oberirdische Stellplätze ein Baum zu pflanzen und in die Stellplatzzone zu integrieren.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Dächer im MI2 sind entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung als Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 35° auszuführen. Aus Klimaschutzgründen sind alternativ begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Im GE und im MI1 sind im Sinne des Klimaschutzes ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Die Gebäudetypologien, die in diesen Baugebieten entstehen sind in ihren Ausmaßen deutlich größer als die südlich der Lichteneckstraße geplanten Nutzungen. Aus diesem Grund haben diese Gebäude auch einen höheren Flächenverbrauch, welcher durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern zumindest teilweise kompensiert werden soll. Gleichzeitig ist diese Dachform an den umliegenden, großflächigen Gebäuden wiederzufinden, weshalb sie als ortstypische Dachform für großflächige Gebäude gesichert wird. Für Garagen und Carports gilt diese entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Bei der Ausführung des Hauptgebäudes als Satteldach, dürfen die Dächer von Garagen und Carports zum Schutz des Klimas auch als Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 10° ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude wird reguliert, um die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaften in der Umgebung einzufügen. Um den aktuellen Entwicklungen im Hinblick auf solare Energieerzeugung und Klimaschutz Rechnung zu tragen, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen oder Solarziegeln zulässig.

Zum Schutz des Ortsbilds sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Um störende Reflexionen zu vermeiden, sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung blendfrei auszuführen. Die Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieversorgung sinnvoll, weshalb diese nur an allen Haupt- und Nebengebäuden (z.B. Dach, Fassade, Balkone) zulässig sind.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche soll mit durchgängiger Trauf- und Firstlinie trotz Dachaufbauten erhalten werden, sodass das Orts- und Straßenbild geschützt wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten wird daher begrenzt. Bei Dachaufbauten auf zwei Ebenen werden Regelungen zur maximalen Größe der Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss getroffen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Dachgeschosse zwar ausreichend belichtet werden, die Dachaufbauten jedoch dem Hauptdach gegenüber untergeordnet in Erscheinung treten. In diesem Sinne sind Dachaufbauten, die über zwei Geschosse durchlaufen (doppelstöckig), ebenfalls nicht zulässig. Die untere Begrenzung der Dachaufbauten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen, damit ein harmonisches Gesamtbild der Dachflächen entsteht.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch die generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung, da sie die Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte auf das Lokalklima.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Müll- und Recyclingtonnen sowie durch sonstige Lager- oder Abfallplätze, sind diese Standorte gegenüber dem Straßenraum durch Bepflanzung und bauliche Anlagen abzuschirmen. Zusätzlich sind diese Standorte zur Vermeidung unangenehmer Geruchsimmissionen gegenüber direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen / Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraums sowie zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Für die zulässigen Höhen der Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken wird ergänzend auf die Vorschriften Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg hingewiesen.

Zum Schutz des Ortsbilds sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur offene Einfriedungen (z.B. Holz, Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung) zugelassen. Materialien wie Blech, Kunststoff, Glasbausteine, Stacheldraht oder Textil- und Kunststoffbespannung sind aus den zuvor genannten Gründen nicht zulässig. Um eine Einengung der Verkehrsfläche zu vermeiden, muss der Abstand von Hecken- und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen.

4.4 Außenantennen / Parabolanlagen & Niederspannungsfreileitungen

Um eine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbilds durch zu viele Antennen und Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen zulässig.

Um das Baugebiet weitestgehend von unerwünschten, oberirdischen Verdrahtungen freizuhalten sowie zum Schutz des Ortsbilds sind oberirdische Freileitungen nicht zulässig. Die Freileitungen sind als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

4.5 Abstandsflächen

Um die in Ziffer 1.12 der Bebauungsvorschriften erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bei der Herstellung von Stellplätzen auf dem Flurstück Nr. 14433 entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 11620 zu ermöglichen, ist ein Verzicht auf die Abstandsflächen entlang der zuvor genannten Grenze zulässig. Die dadurch zulässige Grenzbebauung durch z.B. eine Schallschutzwand/-carport darf über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze erfolgen, da sie der Verwirklichung der Festsetzung einer städtebaulichen Satzung (Bebauungsplan) dient. Durch die Begrenzung der Höhe der Grenzbebauung kann eine ausreichende Belichtung des Flurstücks Nr. 11620 sichergestellt werden.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Im Durchschnitt benötigen vor allem Familien oftmals mehr als einen Stellplatz je Wohneinheit. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und um einen sicheren, fließenden Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 KFZ-Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

In betreuten Wohnformen leben häufig ältere Menschen oder Personen mit Behinderungen, die aufgrund ihres Alters oder ihrer Einschränkungen weniger mobil sind und seltener ein eigenes Fahrzeug besitzen. Aus diesem Grund weisen pflegebedürftige Menschen in der Regel einen geringeren Motorisierungsgrad auf. Die Nachfrage nach Stellplätzen ist daher niedriger als bei einer vergleichbaren Anzahl von regulären Wohnungen. Aus diesem Grund wird die Stellplatzverpflichtung für betreute Wohnungen (ServiceWohnen) auf 0,7 begrenzt wird.

Um sicherzustellen, dass die Besucher der betreuten Wohnanlagen bzw. des Pflegeheims nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen parken, wird bei Gebäuden mit 10 und mehr Wohnungen zusätzlich 0,1 Stellplatz je Wohneinheit als Besucherstellplatz festgelegt. Diese sind aus Gründen der schnelleren Erreichbarkeit und Orientierung oberirdisch herzustellen.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser (z.B. auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen) über ein Mulden-Rigolen-System mit einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu versickern. Dadurch kann insbesondere bei Starkregenereignissen verhindert werden, dass die Kanalnetze überlastet werden und dass die Überflutungsgefahr innerhalb des Siedlungsbereichs steigt. Gleichzeitig trägt die Versickerung des Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung bei und unterstützt einen natürlichen Wasserhaushalt. Die Rückführung von Wasser in den Boden trägt dabei zu Stabilisierung des Grundwasserspiegels bei. Versickerungsflächen fördern dabei die Biodiversität, indem sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen. Die Umsetzung von Versickerungslösungen ist ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung.

Zur Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine Versickerungsmulde südlich des geplanten Wendehammers der Lichteneckstraße hergestellt.

5 UMWELTBERICHT

Im zweistufigen Regelverfahren ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung mit Aussagen zum Artenschutz erforderlich. Daher werden die Belange des Umwelt- und Artenschutzes in einem gesonderten Umweltbericht behandelt. Dieser wird vom Fachbüro für Umwelt- und Naturschutz Peter Lill aus Freiburg erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein sogenanntes Scoping durchgeführt, um Umfang und Detailgrad der Umweltprüfung zu klären.

5.1 Umweltbelange / Ausgleichs- & Ersatzmaßnahmen

Der Umweltbericht behandelt u.a. auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur-/Sachgüter, Arten/Biotope.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein deutlicher Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in die Biototypen und das Schutzgut Boden (vgl. Umweltbericht, S. 24). Hierfür werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Endingen a.K. in Anspruch genommen.

Maßnahme A1

Ehemalige Rebflächen südwestlich von Endingen wurden in Fettwiesen mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A2

Ehemalige Rebflächen am nordöstlichen Ortsausgang von Kiechlingsbergen wurde in eine artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A3

Im Erletal südlich der Sportanlage wurde bereits vor mehreren Jahren eine Ackerfläche in Grünland umgewandelt.

Maßnahme A4

Die Flächen befinden sich im Rebgebiet östlich von Kiechlingsbergen. Sie sind Bestandteil einer umfangreichen Gesamtmaßnahme, bei der die Stadt Endingen Flächen im Umfang von rd. 1,5 ha erworben hat.

Maßnahme A5

200 m nordwestlich der Maßnahmenfläche A4 befindet sich eine weitere Fläche, die von Rebland in Grünland umgewandelt wurden. Auf dem Flst. Nr. 4475 hat sich grasreiches Grünland entwickelt.

Maßnahme A6

Die Fläche befindet sich auf dem Flurstück Nr. 4955 (Gemarkung Kiechlingsbergen, Gemarkung Königschaffhausen). Die ehemals intensiv genutzte Obstplantage wurde gerodet und im Rahmen einer Neugestaltung zu einer extensiv genutzten Fettwiese mittlerer Standorte umgesetzt.

Maßnahme A7

Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken Nrn. 5747, 5748, 5755, 5756 (alle Gemarkung Endingen). Die Weinbergflächen wurden zu extensiv genutzten Fettwiesen mittlerer Standort bzw. Streuobstwiesen umgestaltet.

Maßnahme A8

Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken Nrn. 8612, 8615, 8616, 8617 und 8622. Ehemals vorhandene Rebflächen wurden gerodet und durch eine spezifische Pflege

sollen artenreiche Fettwiesen/Magerwiesen entstehen (Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten).

Maßnahmen zum Vorhaben „HRB Schormen“

Im Zuge des Vorhabens „Hochwasserrückhaltebecken Schormen“ waren zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich. Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verblieb ein Überschuss von 59.328 Wertpunkten. Diese werden für dieses Vorhaben vollständig verwendet.

Durch die Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleichbedarf vollständig erbracht werden. Zur detaillierten Erläuterung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.2 Artenschutz

Im Umweltbericht werden neben den Umweltbelangen auch artenschutzrechtliche Belange behandelt. Im Ergebnis sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich. Teilweise sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Vermeidungsmaßnahme V1

V1: Im Zuge des Bauvorhabens werden Einzelbäume, Hecken und Gehölze gerodet. Diese stellen potentielle Bruthabitat dar. Daher dürfen im Zeitraum vom 01. März – 30. September keine Rodungen vorgenommen werden.

Vermeidungsmaßnahme V2

Potentielle Tagesverstecke und Quartiere für Fledermäuse gehen im Zuge des Bauvorhabens verloren. Aus diesem Grund sind die Baumrodungen sowie Baufeldfreimachungen (v.a.) Schuppen, Stallungen, Gartenhäuser) lediglich im zulässigen Zeitraum vom 01.März – 30. September sowie bei warmer Witterung (> 10 Grad Celsius) zulässig. Dadruch soll eine selbstständige Flucht von potentiell ruhenden Tieren ermöglicht werden.

CEF-Maßnahme 1 – Anbringen von Nisthilfen (Avifauna)

Im Zuge des Bauvorhabens sind Neststandorte für Vögel (Einzelbäume, Gebüsche, etc.) betroffen. Daher sind zum Schutz vorkommender Vogelarten bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotentials der angrenzenden Flächen im Umfeld der Vorhabenfläche Nisthilfen (3x Mehrfachnisthöhlen Haussperling, 4x Nisthöhle Starenhöhle) anzubringen.

CEF-Maßnahme 2 – Anbringen von Quartieren für Fledermäuse

Durch die Entwicklung des Bauvorhabens sind potentielle Quartiersstandorte für Fledermäuse betroffen (Einzelbäume, Stallanlagen, Holzhütten). Aus diesem Grund sind im Umfeld der Vorhabenfläche 6 Ersatzquartiere anzubringen.

Die genauen Standorte (Flurstücks Nr.) zur Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage nachgeführt. Herstellung und Pflege der zuvor genannten CEF-Maßnahmen sind dem Umweltbericht (S.31 ff.) zu entnehmen.

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Endingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsbestandes am östlichen Ortsrand. Durch die Zulässigkeit von Flachdächern, die sich besonders für eine solare Energienutzung vor allem in Kombination mit einer Dachbegrünung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Auch die Freihaltung von Grünbereichen durch Festsetzung von Garagen- und Stellplatzzonen trägt zum Klimaschutz bei. Durch die Bauvorschrift zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Haushalt der Stadt Endingen vorgesehen. Die Erschließungskosten werden gemäß Baulandmodell auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	6.518 m ²
Mischgebiet	ca.	16.297 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.512 m ²
öffentliche Grünflächen	ca.	310 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	24.637 m²

Endingen, den

Bürgermeister
Tobias Metz

fsp.stadtplanung

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

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 Stadt Endingen übereinstimmen.

Endingen, den

Bürgermeister
Tobias Metz

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 _____.

Endingen, den

Bürgermeister
Tobias Metz