

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK .....	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS.....	2
2.1	Änderungsbereich .....	2
2.2	Bestandsnutzung.....	3
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
4	VERFAHREN.....	4
4.1	Verfahrenswahl .....	4
4.2	Verfahrensablauf .....	5
5	INHALTE DER PLANUNG .....	6
5.1	Deckblattänderung .....	6
5.2	Änderung der Begründung .....	7
6	UMWELTBELANGE.....	7
7	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	7
8	BODENORDNUNG.....	7
9	KOSTEN.....	7

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK

Nach Aufgabe des ehemaligen Kalibergwerks hat die Stadt Heitersheim das Konversionsgelände am westlichen Ortsrand überplant und zur Entwicklung eines Gewerbegebiets den Bebauungsplan „Ifang“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 05.11.2013 im Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 29.11.2013 in Kraft getreten. Seither wurde er im nördlichen Bereich einmal geändert (Datum des Inkrafttretens: 26.06.2020).

Zur Erschließung des Gebiets mussten die vorhandenen Straßen zwar ertüchtigt werden, konnten mit Ausnahme einer Verschiebung nach Osten jedoch weiterhin zu diesem Zwecke genutzt werden. Im Bebauungsplan wurde von diesem öffentlichen Erschließungsring in Richtung Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die langfristig die Option für eine potenzielle Erschließung der östlich angrenzenden Flächen darstellen sollte.

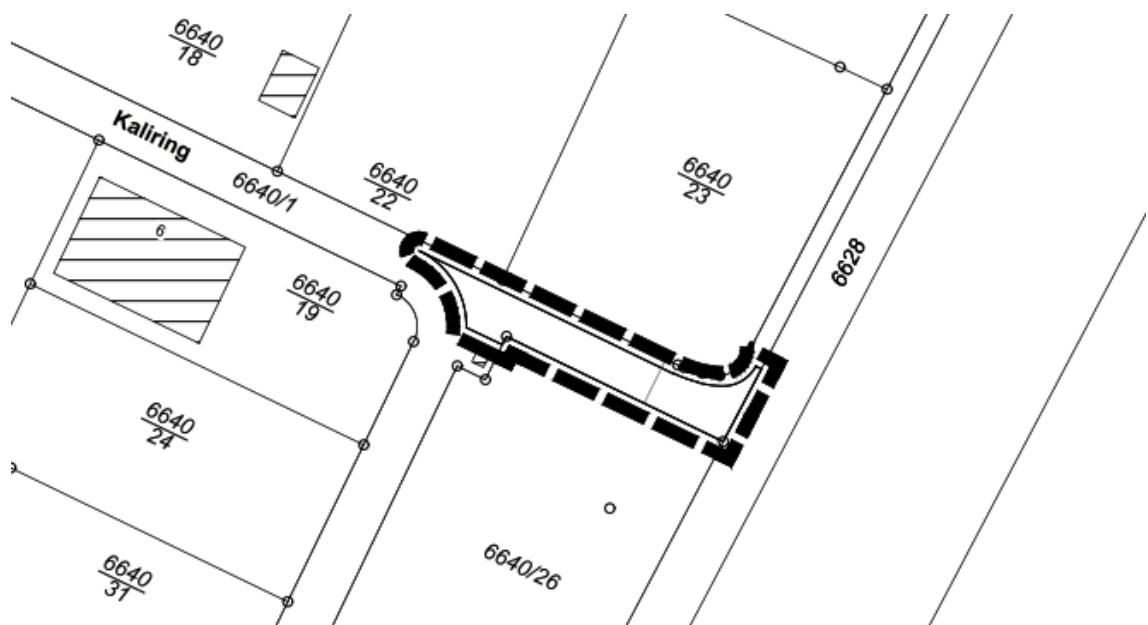
Mittlerweile wurde die nördlich daran anschließende Gewerbefläche kleinteiliger als ursprünglich geplant parzelliert. Zur Erschließung des östlichsten Grundstücks ist das für zukünftige Entwicklungen vorgesehene, als Grünfläche festgesetzte, optionale Straßengrundstück notwendig und wurde mittlerweile auch zu diesen Zwecken hergestellt.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ soll diese Nutzungsänderung zur Sicherung der Erschließung des nördlichen Grundstücks bauplanungsrechtlich nachgeführt werden. Dies wurde vom Landratsamt im Rahmen des Bauantragsverfahrens des südlich geplanten Bauvorhabens eingefordert.

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

### 2.1 Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heitersheim im Gewerbegebiet „Ifang“ und dort in Verlängerung des Kalirings nach Osten. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 6640/1 und hat eine Größe von 319 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ (ohne Maßstab)

## 2.2 Bestandsnutzung

Wie dem Luftbild und der Fotoaufnahme zu entnehmen ist, wurde die Ringerschließung (Kaliring) bereits nach Osten verlängert. Im Nordosten befindet sich ein Pumpwerk. Das Plangebiet wird heute lediglich noch im östlichsten Teilbereich als öffentliche Grünfläche genutzt, die überwiegenden Teile sind bereits versiegelt/asphaltiert.



Lage des Plangebiet auf Grundlage des Luftbilds (ohne Maßstab), Grundlage: LUBW



Foto vom Plangebiet, Blick Richtung Osten, Quelle: eigene Fotografie



### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan „Ifang“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem der gesamte Geltungsbereich als gewerbliche Fläche geplant dargestellt wird. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans wird auf eine differenzierte Darstellung von partiellen Verkehrs- und Grünflächen in diesem Bereich verzichtet.

Durch die Umwandlung einer Grünfläche in eine Verkehrsfläche innerhalb des besagten Gewerbegebiets werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ Fragen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan folglich nicht berührt.



Ausschnitt aus der digitalisierten Planfassung (ohne Rechtskraft) des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach (ohne Maßstab), Quelle: AROK

### 4 VERFAHREN

#### 4.1 Verfahrenswahl

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine geringfügige Änderung handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Voraussetzung ist, dass keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da es sich lediglich um die Umwandlung einer Grünfläche in eine Verkehrsfläche handelt, ist diese Bedingung erfüllt.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen. Zwar grenzt das Vogelschutzgebiet Bremgarten im Westen an das Gewerbegebiet Ifang an, eine Beeinträchtigung ist durch die Nutzungsänderung jedoch nicht zu erwarten.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt und die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden. Weiter kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

#### 4.2 **Verfahrensablauf**

____.____.____	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „lfang“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „lfang“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 5 INHALTE DER PLANUNG

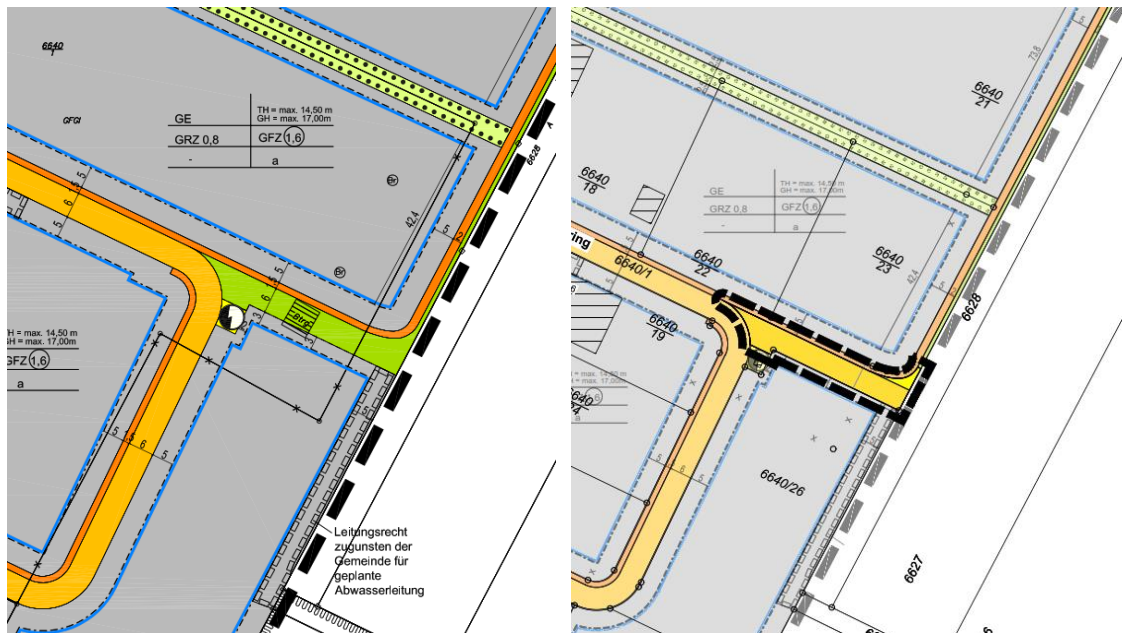
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ betrifft lediglich die zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Deckblattbereichs und die Begründung.

Die nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ifang“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.06.2020 (Datum des Inkrafttretens) sowie die dazugehörige Begründung gelten unverändert fort.

### 5.1 Deckblattänderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) werden neu gefasst/geändert.

Der Änderungsbereich war bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird in eine Straßenverkehrsfläche und eine Versorgungsfläche geändert.



Ausschnitt des Bebauungsplans „Ifang“ links und Deckblattänderung rechts (ohne Maßstab),  
Quelle: eigene Darstellung fsp

### Begründung

Im Bebauungsplan „Ifang“ wurde vom öffentlichen Erschließungsring des Gewerbegebiets in Richtung Osten entlang des geplanten Fußweges eine 6 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die langfristig die Option für eine potenzielle Erschließung der östlich angrenzenden Flächen darstellen sollte.

Mittlerweile wurde die nördlich daran anschließende Gewerbefläche kleinteiliger als ursprünglich geplant parzelliert. Zur Erschließung des östlichsten Grundstücks ist das für zukünftige Entwicklungen vorgesehene, optionale Straßengrundstück notwendig. Der Bestandssituation ist zu entnehmen, dass die Schlaufenerschließung (Kaliring) bereits nach Osten verlängert wurde und überwiegend asphaltiert ist. Diese Asphaltierung soll zukünftig bis zur Plangebietsgrenze fortgeführt werden. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ soll diese Nutzungsänderung zur Sicherung der Erschließung des nördlichen Grundstücks bauplanungsrechtlich nachgeführt werden.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Pumpwerk. Dieses soll in seinem Bestand gesichert werden. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ soll diese Nutzungsänderung daher bauplanungsrechtlich nachgeführt werden. Der Bereich wird folgerichtig als Versorgungsfläche (bisher öffentliche Grünfläche) dargestellt.

## **5.2 Änderung der Begründung**

In der Begründung zum Bebauungsplan „Ifang“ mit Stand vom 05.11.2013 wird unter dem Kapitel zur Verkehrserschließung auf die für optionale Entwicklungen freigehaltene Grünfläche eingegangen. Dieser Textbaustein der Begründung, Ziffer 10 - letzter Absatz, wird ersatzlos gestrichen.

## **6 UMWELTBELANGE**

Durch das Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wer-muth wurde zum Bebauungsplan „Ifang“ eine ausführliche Umweltprüfung mit Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ sind durch die zusätzliche Flächenversiegelung geringfügig veränderte Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten, welche durch das Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur ermittelt werden. Den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu bilanzieren und auszugleichen. Die durch den Bebauungsplan „Ifang“ ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ausgeglichen. Mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung sind durch die zusätzliche Flächenversiegelung weitere Eingriffe in geringem Umfang zu erwarten. Es wird eine ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und der zu erwartende Eingriff ausgeglichen.

*Der Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wird zur Offenlage ergänzt und dem Gemeinderat zum Offenlagebeschluss als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.*

## **7 ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, wurde die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ifang“ sichergestellt und kann weiterhin darüber erfolgen bzw. wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ noch optimiert.

## **8 BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **9 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Stadt Heitersheim getragen.

Stadt Heitersheim, den

Bürgermeister  
Christoph Zachow

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser