

---

Stadt Ettenheim, Ortsteil Altdorf  
**Bebauungsplan „Hinter den Zäunen I“ 3. Änderung**  
**Begründung**

---

**Inhaltsverzeichnis**

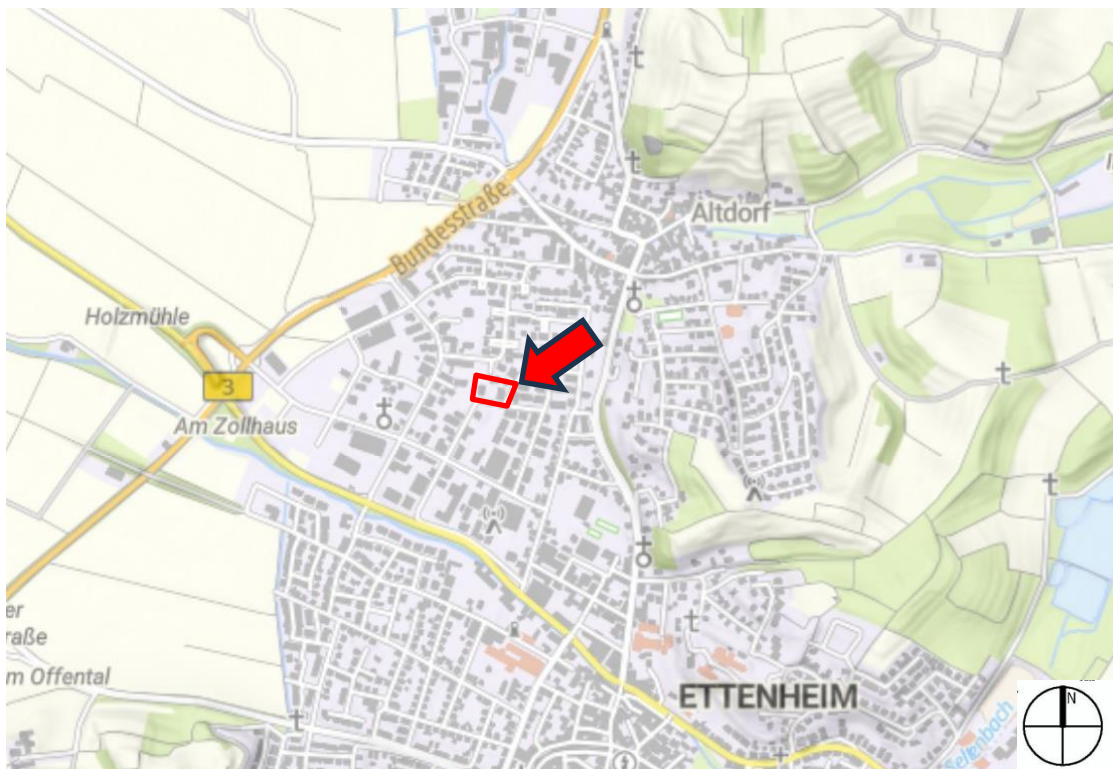
<b>1</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensart und Verfahrensübersicht.....</b>	<b>3</b>
3.1	Verfahrensart.....	3
3.2	Verfahrensübersicht.....	3
<b>4</b>	<b>Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt und Begründung der Änderung .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>4</b>

## 1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Als im Jahr 1993 der ursprüngliche Bebauungsplan „Hinter den Zäunen I“ aufgestellt wurde, war die Umgebung des nun im Rahmen der dritten Änderung anzupassenden Plangebiets noch deutlich stärker von teilweise lärmintensiven gewerblichen Nutzungen geprägt. Vor allem der Betriebshof einer großen Spedition brachte Lärmemissionen durch LKW-Verkehr im Bereich des Kreuzerwegs mit sich. Dies veranlasste den Plangeber beim ursprünglichen Bebauungsplan, im Bereich der Nutzungsschablone „MI 2“ entlang des Kreuzerwegs die Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss per Festsetzung auszuschließen. Im Jahr 2015 wurde der Betriebshof der Spedition in den Bereich „Industriepark Ettenheim“ verlagert. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Betriebsstätte von BASF-Magnetics, die auf Ettenheimer Gemarkung, unmittelbar südlich des Mahlberger Ortsteils Orschweier, an der Rheintalbahn liegt. Auf dem Gelände des ehemaligen Speditions-Betriebshofs wurde eine Wohnanlage mit mehreren Geschosswohnungsbauten und Tiefgaragen errichtet. Der Grund für den im ursprünglichen Bebauungsplan für das Plangebiet der 3. Änderung verfügten Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss ist somit zwischenzeitlich entfallen. In Hinblick auf eine flexiblere Nutzbarkeit eines bereits bestehenden Gebäudes sowie der Errichtung eines Hauses auf dem bisher noch unbebauten, unmittelbar angrenzenden Grundstück hat sich die Stadt Ettenheim daher entschlossen, die Festsetzung, welche eine Wohnnutzung im Erdgeschoss im Bereich der Nutzungsschablone „MI 2“ ausschließt, ersatzlos zu streichen.

## 2 Lage des Plangebiets

Das ca. 2.696 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Ettenheim, auf der Gemarkung des Ortsteils Altdorf. Es wird im Süden von der Straße „Kreuzerweg“ sowie im Osten von der Straße „Pfarrer-Weber-Weg“ begrenzt. Nördlich und westlich Grenzen private Grundstücksflächen an.



*Lage des Plangebiets im Ort, Umgrenzung Plangebiet mit roter Linie*

*Quelle: Geobasisdaten © Landesamt f. Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)*

### 3      **Verfahrensart und Verfahrensübersicht**

#### 3.1    **Verfahrensart**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Zäunen I“ wird lediglich die Feinsteuerung einer innerhalb des Mischgebiets grundsätzlich zulässigen Nutzung geändert. Festsetzungen in einem Bebauungsplan, soweit sie die Art der baulichen Nutzung betreffen, gehören weder stets noch in der Regel zu den Grundzügen der Planung.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans ermöglicht oder begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ergeben sich durch die geplante Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden, da das Plangebiet bereits bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

#### 3.2    **Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss, die 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	24.09.2024
--	------------

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom Stadt Ettenheim, Ortsteil Altdorf gem. § 3 (2) BauGB	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
--	---------------------------------

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
---	---------------------------------

Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
--	------------

Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ettenheim Nr. xx/xxxx	xx.xx.xxxx
--	------------

#### 4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans, die festgesetzte Nutzungsart (MI) bleibt unverändert.

#### 5 Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung

Das Plangebiet umfasst drei Flurstücke. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine weiteren öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden.

#### 6 Inhalt und Begründung der Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Die „zusätzliche Festsetzung“, dass im Bereich der Nutzungsschablone MI 2 im Erdgeschoss keine Wohnnutzung erfolgen darf, wird ersatzlos gestrichen. Der Grund für diese im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung (Lärmemissionen durch LKW-Verkehr) ist durch die Umsiedlung des Betriebshofs einer Spedition im Jahr 2015 zwischenzeitlich entfallen. Durch die Streichung wird eine flexiblere Nutzung der Gebäude ermöglicht.

#### 7 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes stets zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass durch die durchzuführende Bebauungsplanänderung keinerlei baulichen Maßnahmen begründet werden können, die nicht ohnehin schon auf Basis des derzeit gültigen Bebauungsplans zulässig wären, wird von weiteren Umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen abgesehen.

#### 8 Bodenordnung

Alle Grundstücke verbleiben in Privatbesitz, die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen. Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich.

#### 9 Städtebauliche Daten

Baulandflächen	ca.	2.696 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	0 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Geltungsbereich (unverändert)</b>	<b>ca.</b>	<b>2.696 m<sup>2</sup></b>

Ettenheim, den xx.xx.xxxx

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: [info@mathis-jaegle.de](mailto:info@mathis-jaegle.de)

---

(Metz, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)