

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Nutzung des Plangebiets	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Angrenzende/Überlagernde Bebauungspläne	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau und Nutzungen	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
3.1	Grundstückszufahrten	9
3.2	Höhenlage der Straße	9
3.3	Zufahrtsverbote	9
3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft z	9
3.5	Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen	10
3.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
4.2	Werbeanlagen	11
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.4	Einfriedigungen	11
4.5	Freileitungen	12
4.6	Nutzung erneuerbarer Energien	12
5	UMWELTBERICHT	12
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	12
7	VERKEHRERSCHLIEßUNG	13
8	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	13
9	OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT	13
10	SCHALLSCHUTZ	13
11	BODENORDNUNG	13
12	KOSTEN	14
13	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hartheim am Rhein hat sich in den letzten Jahrzehnten als Gewerbestandort insbesondere für ortsansässig Betriebe sehr positiv entwickelt. Bedingt durch die vorhandenen Kieswerke liegt der Schwerpunkt der Gewerbeansiedlung am nördlichen bzw. östlichen Siedlungsrand von Hartheim a. Rhein.

Aufgrund der nach wie vor anhaltend großen Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere von ortsansässigen Gewerbebetrieben, beabsichtigt die Gemeinde Hartheim a.Rh. nun, das bestehende Gewerbegebiet „Am untern Kirchweg“ in ökonomischer Weise nach Süden bis zur Kreisstraße (K 4935) zu erweitern. Miteinbezogen in eine Gewerbenutzung soll auch die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche, welche bisher als optionale Erweiterung des bestehenden Friedhofs geplant war, jedoch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Bestattungswesen nicht mehr benötigt wird.

Die Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt von den bestehenden Straßen im Norden. Darüber hinaus soll eine Erschließung nach Osten für eine weitere Gewerbeentwicklung offengehalten werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Gewerbegebietserweiterung wird es nun notwendig, ein Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sollen an Stelle der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung ausgewiesen und eine ökonomische Erschließung sichergestellt werden.

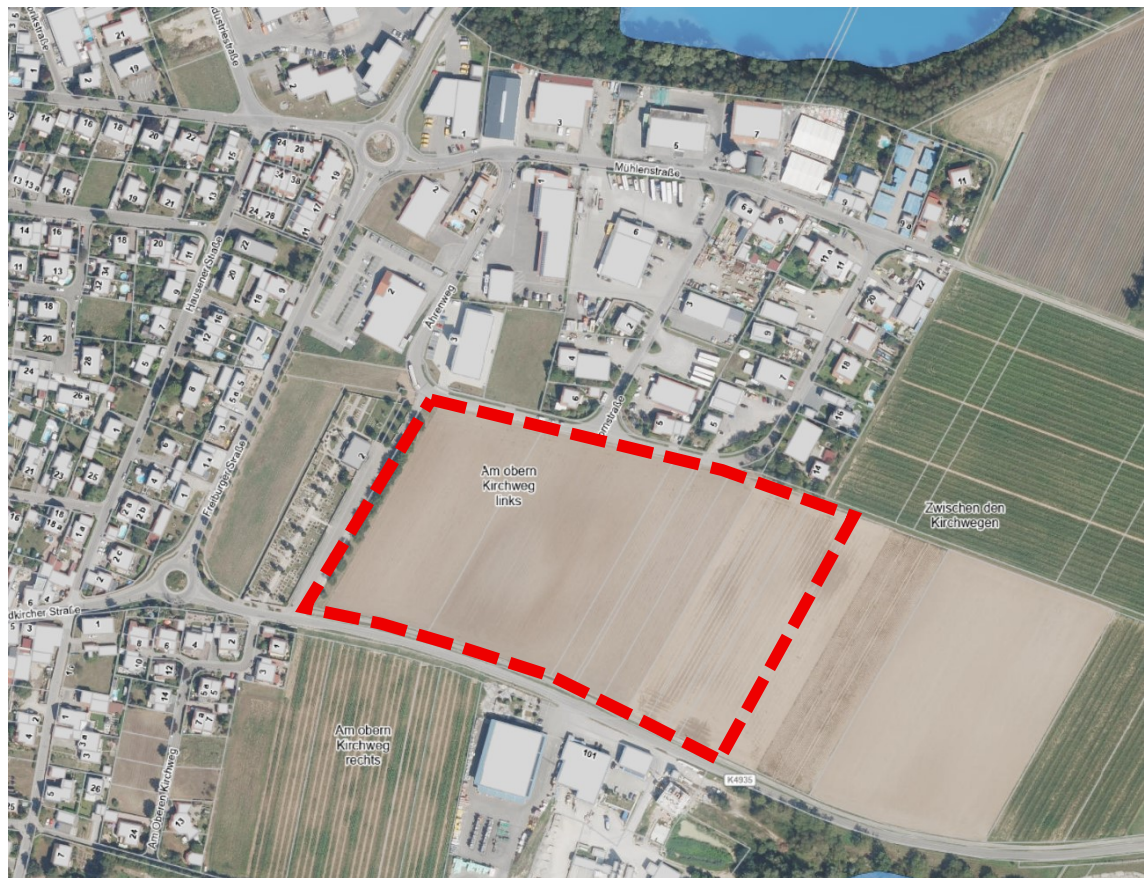
Vor diesem Hintergrund verfolgt die Planung folgende Einzelziele:

- Stärkung der Gemeinde Hartheim a.Rh. als attraktiver Gewerbestandort
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Gewerbeentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Angemessene Gestaltung sowie Ein- und Durchgrünung des Plangebiets insbesondere zum Friedhof und zur freien Landschaft
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher sowie natur- und artenschutzrechtlicher Belange

Da der westliche Teil des Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen-Hartheim als Grünfläche dargestellt ist, wird es notwendig, diesen im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB punktuell zu ändern. Siehe hierzu auch Ziffer 1.4 dieser Begründung.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,1 ha befindet östlich des Ortsetters von Hartheim a.Rh. zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Am untern Kirchweg“ im Norden und der Kreisstraße (K 4935) im Süden. Im Westen grenzen der zentrale Friedhof von Hartheim a.Rh. und im Osten landwirtschaftliche Flächen an. Das maßgebliche Gebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hartheim a.Rh. und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.



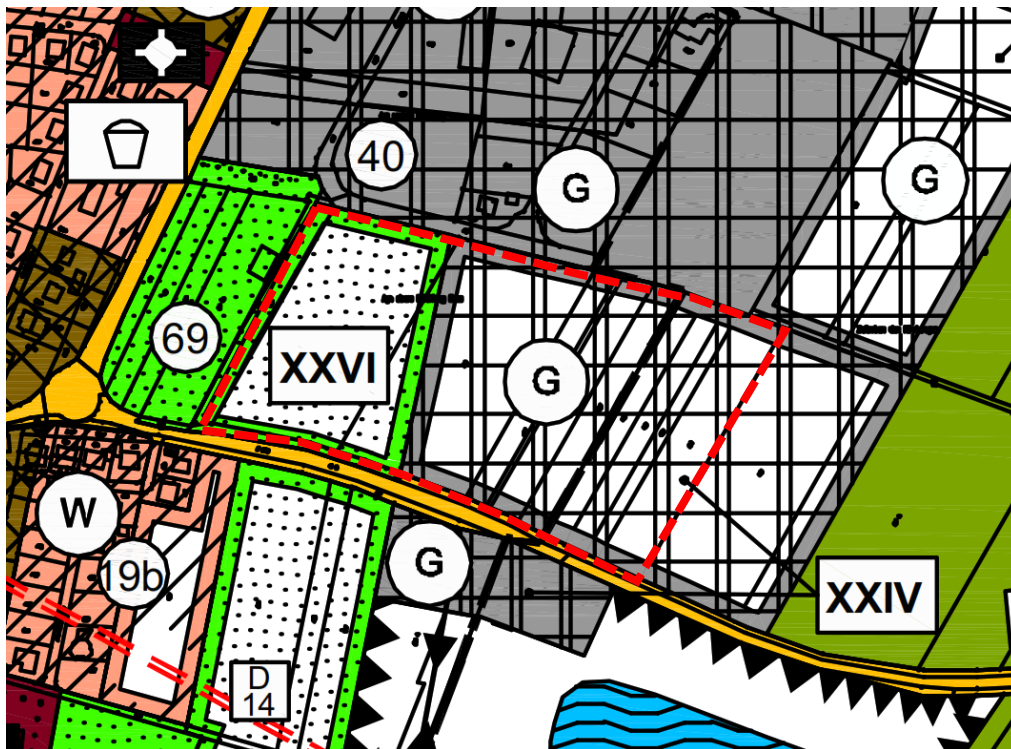
Luftbild mit Lage des Plangebiets (rot umrandet) (Quelle: LUBW, 2025)

1.3 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Raumnutzungskarte sind für das vorliegende Plangebiet keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans zu erwarten, da es sich um eine potenzielle Siedlungsfläche handelt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen-Hartheim stellt für den westlichen Teilbereich eine potenzielle Grünfläche (Erweiterung Friedhof) und für den östlichen Teilbereich eine Gewerbefläche dar. Damit ist der westliche Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB punktuell geändert wird. Vorgesehen ist ein sogenannter Flächentausch mit einer potenziellen Entwicklungsfläche für Gewerbe im OT Feldkirch, welche zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (rot umrandet) ohne Maßstab

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan „Am unteren Kirchweg II“ an. Dieser Bebauungsplan wurde am 11.0.1994 als Satzung beschlossen und am 02.02.1995 rechtsverbindlich.



1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im sogenannten Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Parallel wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Krozingen-Hartheim a.Rh. punktuell in Form eines Deckblattes für den westlichen Teilbereich geändert.

Verfahrensablauf Bebauungsplan

23.06.2026	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unterm Kirchweg links“ gem. § 2 (1) BauGB. Gleichzeitig billigt der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ bis _____.____.____ ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Unterm Kirchweg links“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ bis _____.____.____ ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan „Unterm Kirchweg links“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung

Verfahrensablauf

09.06.2026	Nach Vorberatungen im Gemeinderat der Gemeinde Hartheim a.Rh. und im Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Krozingen, beschließt der gemeinsame Ausschuss die Aufstellung der 14. FNPÄ gem. § 2 (1) BauGB und die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“.
____.____.____ bis ____.____.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang

____.____.____ mit Frist
bis zum _____.____.____

und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

____.____.____

Nach Vorberatungen im Gemeinderat der Gemeinde Hartheim a.Rh. und im Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Krozingen behandelt der gemeinsame Ausschuss die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

____.____.____ bis
____.____.____

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.

Anschreiben vom
____.____.____ mit Frist
bis zum _____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.

____.____.____

Nach Vorberatungen im Gemeinderat der Gemeinde Hartheim a.Rh. und im Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Krozingen behandelt der gemeinsame Ausschuss die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Gesamtabwägung und fasst den Feststellungsbeschluss.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Nutzungen

Für das Plangebiet wurde ein Gestaltungs- bzw. Erschließungskonzept mit möglichen Parzellierungen erarbeitet, welches als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplangentwurf dient. Die Haupteerschließung erfolgt orientierungsleicht über die bestehenden Erschließungsstraßen des bestehenden Gewerbegebietes von Norden. Zudem wird ein Erschließungsanschluss für eine weitere Gewerbeentwicklung nach Osten offengehalten.

Insbesondere wird ein großes Augenmerk auf eine gute Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen nach Süden und Westen geachtet.

Neben den verkehrlichen Belangen sind umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen. Insbesondere ist eine Eingrünung nach Osten zur freien Landschaft und nach Westen zum bestehenden Friedhof geplant. Damit tragen diese Maßnahmen neben der Verbesserung des Ortsbildes auch der Klimaanpassung bei.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen wird zum Schutz des im Südwesten liegenden Wohngebiets und den im Westen unmittelbar angrenzenden Friedhofs ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Westen und für den übrigen Bereich ein allgemeines Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden zu diesem Zwecke nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden. Zudem sind Tankstellen mit erhöhten Geruchsimmissionen verbunden.

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung soll im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) vorrangig die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Daher werden Vergnügungsstätten aller Art als ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen. Außerdem soll mit diesem Ausschluss der nahe gelegene Ortskern gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt werden.

Aus gleichem Grund werden im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch sollen der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Hartheim a.Rh. geschützt, jedoch gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze werden als allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da vornehmlich Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, welche der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Flächen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen bereitgehalten werden sollen. Zudem wird befürchtet, wie es in anderen Gewerbegebieten bereits der Fall ist, dass sich das Gewerbegebiet in Richtung Wohnen entwickelt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe) definiert.

Um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt, welche sowohl im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) als auch im Gewerbegebiet (GE) gilt. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung und von Versiegelung freigehalten wird.

Im Zusammenhang mit der GRZ wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese bewegt sich an der empfohlenen Obergrenze nach der gültigen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ermöglicht damit eine effiziente bauliche Nutzung der Bauflächen mit einer z.B. dreigeschossigen Bebauung.

Auf die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die festgesetzten Höhen sowie der GRZ und GFZ ausreichend definiert ist.

Diese Ausnutzungen orientieren sich an dem im Norden angrenzenden Gewerbegebiet und werden an dem Standort auch unter Berücksichtigung des im Südwesten befindlichen Wohngebiets als städtebaulich angemessen erachtet.

Die Höhe baulicher Anlagen bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 6° bis 30° wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH) von 14 m und die maximale Traufhöhe (TH) von 10 m bestimmt. Neben geneigten Dächern sollen auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sein. Die Gebäudehöhe von 10 m entspricht dabei der Traufhöhe von geneigten Dächern.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Gebäudehöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 2,0 m zulässig.

Durch diese Höhenregelungen wird eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds am Siedlungsrand sowie des nördlich gelegenen Wohngebiets ausgeschlossen. Zudem orientieren sich diese Höhenfestsetzungen an den Gebäudehöhen im angrenzenden Gewerbegebiet.

Nebengebäude werden ebenfalls in ihrer Höhe auf max. 6,0 m beschränkt, sodass diese dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur deutlich untergeordnet sind.

3.3 Bauweise

Bei der Bauweise wird zwischen den beiden Gebietsteilen unterschieden. Damit die Gebäude im Bereich des Friedhofs nicht zu massiv in Erscheinung treten ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nur eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Für das übrige Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese lässt Gebäudelängen von über 50 m zu. Damit soll den Anforderungen insbesondere von größeren Gewerbebetrieben entsprochen und damit einer nutzungsspezifischen Gebäudekonzeption entsprechend Rechnung getragen werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch grundstücksübergreifende Baugrenzen (Baufenster) definiert, welche zu den geplanten öffentlichen Erschließungsflächen und zu bestehenden Straßen einzuhaltende Mindestabstände vorgibt. Diese werden so festgesetzt, dass eine ökonomische Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen gut möglich ist und den einzelnen Gewerbetreibenden so ausreichend Spielräume in der Detailplanung offenhält.

3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, sollen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, da sonst der Straßenraum mit den geplanten Gehwegen sowie die öffentlichen Grünflächen zu sehr eingeengt werden. Deshalb sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Für KFZ-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Einfriedungen als sonstige Nebenanlagen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit gesonderte Abstände festgesetzt: In den Bereichen ohne Fußweg müssen diese ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen als Schrammbord einhalten. Der einzelne Gewerbetreibende hat somit die Möglichkeit, sich angemessen gegen den öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, ohne dabei die Verkehrssicherheit zu gefährden.

Überdachungen von Stellplätzen für regenerative Energieformen sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit wird der Förderung erneuerbarer Energieformen wie z.B. Solar und Photovoltaik entsprechend Rechnung getragen.

3.1 Grundstückszufahrten

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind in den Gewerbegebieten je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig, die eine Einzelbreite von maximal 6 m und zusammen eine Gesamtbreite von maximal 12,0 m aufweisen dürfen. Diese Regelung wird insbesondere getroffen, um direkte Zufahrten auf einzelne Stellplätze entlang von öffentlichen Straßen zu vermeiden, was zu verkehrlichen Problemen bei ein- und ausfahrenden KFZ führen kann. Denkbar ist auch, dass mehrerer Gewerbebetriebe in ökonomischer Weise über eine Sammelzufahrt erschlossen werden.

3.2 Höhenlage der Straße

Durch das zuständige Ingenieurbüro werden zur Offenlage konkrete Straßenhöhen festgelegt, welche als untere Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen dienen. Da im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

3.3 Zufahrtsverbote

Südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 4935. Da es sich um eine übergeordnete Straße handelt, sind Ein- und Ausfahrten auf diese Straße nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund wird entlang der Kreisstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von 0° bis 5° müssen auf einer Fläche, bezogen auf die Gesamtfläche, zu mindestens 70% extensiv begrünt werden. Damit trägt diese Festsetzung zu einer landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts bei. Zudem wird durch die Begrünung das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen insbesondere bei Starkregenereignissen wirkungsvoll zurückgehalten und dient vielen Tieren wie Insekten und Pflanzen als zusätzlicher Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere müssen bei der Anlage von Zäunen ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 20 cm eingehalten werden.

Außenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken sind mit Leuchtmitteln so zu versehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf Insekten und

Fledermäuse zu erwarten sind. Hierfür werden Festsetzungen u. a. zur Farbtemperatur und zum Lichtspektrum, zur Oberflächentemperatur und zur Gehäusekonstruktion getroffen. Zum Schutz lichtsensibler Arten ist die Beleuchtung zielgerichtet und bedarfsorientiert zu verwenden, ohne dass Grünflächen oder Gehölze angestrahlt werden.

Zur Eingrünung des Plangebiets werden am westlichen und östlichen Gebietsrand öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf der westlichen Grünfläche (F 1) mit einer Breite von 12 m wird die bestehende Baumreihe zum Friedhof erhalten und eine Wiesenfläche angelegt. Auf der östlichen Grünfläche (F 2) mit einer Breite von 5 m ist eine mindestens 2-reihige Feldgehölzhecke mit einer Saumstruktur vorgesehen.

Eine weitere Grünfläche mit einer Baumreihe entsteht entlang des Geh- und Radweges, der eine Verbindung vom Plangebiet zum übergeordneten Radweg entlang der Kreisstraße (K 4935) herstellt.

3.5 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen

Die Festsetzungen zum Pflanzen und dem Erhalt von Bäumen sowohl auf den öffentlichen Flächen als auch auf den privaten Grundstücksflächen dienen primär der Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets und tragen nicht zuletzt der Klimaanpassung bei.

3.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Fachbüro eine Lärmprognose erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielflächen für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Nebengebäuden Dachneigungen von 0° bis 30° zugelassen. Somit können neben Flachdächern auch geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachformen entstehen, so dass den einzelnen Bauherren ein möglichst großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Außerdem sind grundsätzlich Dachbegrünungen zulässig. Bei einer Neigung von 0° bis 5° ist das Dach jedoch nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Diese muss auf mindestens 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- erfolgen. Bei der Substrathöhe wird zwischen Hauptgebäuden sowie Nebengebäuden und Garagen unterschieden. So muss diese bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden bzw. Garagen mindestens 8 cm aufweisen.

Bei der Oberflächen- und Dachgestaltung sowie der Dacheindeckung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen kann im vorliegenden Fall zu Beeinträchtigungen und Konflikten zum nahegelegenen Wohngebiet, dem Friedhof oder dem Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße führen. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien im Plangebiet ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen

sind. Dachbegrünungen sind explizit erwünscht und daher unabhängig von der sonstigen Dacheindeckung zulässig.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Gebäudehöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der tatsächlichen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 2,0 m zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Kreisstraße bzw. weiter im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung gut einsehbaren Lage und zum Schutz des westlich gelegenen Friedhofs, ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen vermieden werden, weshalb die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf 10 m² (Euronorm) begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude mit geneigtem Dach (6° bis 30°) nur bis zur Traufhöhe und bei Flachdächern (0° bis 5°) bis zur Gebäudehöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe und Breite begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbildes und darüber hinaus auch aus Gründen des Artenschutzes ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zu den Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung des Konfliktpotenzials durch Geruchsimmissionen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

4.4 Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes bei. Die Höhenbegrenzung von Einfriedigungen soll sicherstellen, dass gerade die Verkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Aus gleichem Grund sind nur Zäune und/oder Heckenpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Hierbei sind die vorgeschlagenen Gehölze in der Pflanzlisten im Anhang der Bauvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist hinsichtlich möglicher Verletzungsgefahren und aus visuellen Gründen nicht zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen sind nur als Beton- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Damit soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden.

Im Zusammenhang mit der Photovoltaikpflicht, sind Anlagen, die der regenerativen Nutzung von Sonnenenergie dienen in Form von Einfriedigungen (Solarzaun) grundsätzlich zulässig.

4.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes gerade hier am Ortsrand werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), in Kraft seit dem 28. Juni 2025, fördert den Ausbau erneuerbarer Energien wie Fotovoltaik und Solar. Zentrale Neuerung ist u.a. die Beseitigung von Höhenbeschränkungen sowie das Verbot, Solarenergie durch örtliche Bauvorschriften zu verhindern. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nr. 1 und 3 LBO grundsätzlich nur gelten, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth aus Eschbach eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen 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. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt. D.h., dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung äußern sollen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist dabei zu begründen.

Für die Betrachtung der landwirtschaftlichen Belange wird die Flurbilanzkarte herangezogen. Diese gibt Auskunft über die Bodengüte bzw. die Ertragsfähigkeit eines Flurstücks. Die Flurbilanzkarte für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald stellt die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet als „Vorbehaltsflur der Wertstufe I“ dar. Damit handelt es sich um landbauwürdige Flächen, welche der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen dringend benötigte Gewerbeflächen insbesondere für ortsansässige Betriebe geschaffen werden. Da das Plangebiet sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Form einer Siedlungsabrundung darstellt und im Wesentlichen im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, wird die vorliegende Planung an dem projektierten Standort im Zusammenhang mit der weiteren städtebaulichen Gewerbeentwicklung von Hartheim a.Rh. vom Gemeinderat befürwortet.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Vorgesehen ist, das Plangebiet in ökonomischer Weise über die bereits vorhandenen Straßen im Norden in Form einer Ringerschließung an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Hartheim a. Rh. anzubinden. Darüber hinaus wird ein Erschließungsanschluss für eine weitere Gewerbeentwicklung nach Osten offengehalten. Insbesondere wird ein großes Augenmerk auf eine gute und orientierungsleichte Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen geachtet.

Auf eine Erschließung an die südlich an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße K 4935 wird verzichtet, da eine zusätzliche verkehrliche Belastung insbesondere durch LKW's in Richtung Ortsmitte von Hartheim a.Rh. und dem Ortsteil Feldkirch vermieden werden soll. Lediglich für den Fuß- und Radwegeverkehr wird eine Anbindung an den übergeordneten Fuß- und Radweg, der den Ortsteil Feldkirch mit Hartheim a.Rh. verbindet, als sinnvoll erachtet.

Die Erschließungsstraße wird für den LKW-Verkehr mit einer Straßenbreite von 6,0 m, plus einem einseitigen Parkplatz- bzw. Versickerungstreifen mit einer Breite von 2,5 m und einem Gehweg mit einer Breite von 1,5 m konzipiert.

8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Sowohl die Versorgung mit Trinkwasser als auch die Abwasserentsorgung erfolgen über Anschlüsse an das bestehende Leitungssystem des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets. Die Straßenentwässerung erfolgt über straßenbegleitende Sickermulden, welche im Wechsel mit Parkplätzen angeordnet werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden kann durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

9 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Durch das Büro Raupach & Stangwald wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Oberflächenwasserkonzept erstellt, welches mit dem FB 430/440 abgestimmt und in den Offenlageentwurf eingearbeitet wird.

10 SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

11 BODENORDNUNG

Da sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Hartheim a.Rh. befinden, ist kein Umlegungsverfahren erforderlich.

12 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Hartheim a.Rh. getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

13 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiete GE	ca. 30.457 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	ca. 8.514 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.494 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.533 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fußweg“	ca. 638 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	ca. 141 m ²
Gesamt	ca. 46.777 m²

Gemeinde Hartheim am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Der Bürgermeister
Stefan Ostermaier