

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Angrenzender, vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
1.5	Verfahren	5
2	6
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptnutzungsgebäude	9
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen für KFZ Stellplätze und Werbeanlagen	9
4.6	Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote	9
4.7	Grundwasserschutz	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG	10
5.1	Dachgestaltung	10
5.2	Werbeanlagen	11
5.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	11
5.4	Einfriedungen	11
6	Technische Ver- und entsorgung	11
6.1	Umgang mit Niederschlagswasser	11
6.2	Frischwasser	12
6.3	Kanalisation	12
7	UMWELT- und artenschutz	12
7.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	12
7.2	Artenschutz	12
8	Erschließung	13
9	Hochwasserschutz	13
10	BODENORDNUNG	13
11	KOSTEN	13
12	FLÄCHENBILANZ	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Zipfel OHG ist ein seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen in Hartheim am Rhein und betreibt u.a. an der Kreisstraße 4935 zwischen Hartheim und dem Ortsteil Feldkirch ein erfolgreiches Kies- bzw. Betonwerk. Ein weiterer Geschäftszweig ist der Verkauf von Baustoffen.

Bereits im Jahr 2012 wurde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Neubau einer Transportbetonmischanlage im Betriebsbereich der Kiesgrube planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden Einrichtungen sollen nun durch ein Geschäfts- und Bürogebäude mit zugehörigen KFZ-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, sonstige erforderliche Nebenanlagen und zugehörigen Freiflächen ergänzt werden. In diesem Gebäude sollen sowohl die Verwaltung des benachbarten Betriebes als auch die Verwaltung von anderen betriebseigenen Unternehmen konzentriert werden.

Hierzu bietet sich ein ehemaliger „Kiesbunker“ unmittelbar östlich der bereits bestehenden Betriebsgebäude an, da die bestehenden Grundmauern dieser Anlage in ökonomischer bzw. nachhaltiger Weise genutzt werden können.

Um dieses Vorhaben nun planungsrechtlich zu sichern, wird es erforderlich, für den maßgebenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll insbesondere der Standort für die Zukunft gesichert und insbesondere dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprechend Rechnung getragen werden.

Die Erschließung ist bereits über eine interne Erschließungsstraße, welche weiter westlich über die Feldkircher Straße (K 4935) an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Hartheim am Rhein angebunden ist, gesichert. Aus diesem Grund sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden nach derzeitigem Stand im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Gesamtsituation
- Erstellung eines Geschäfts- und Bürogebäudes mit bedarfsgerechten Nutzungen
- Ökonomische Erschließung über die bestehende, interne Erschließungsstraße
- Berücksichtigung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen
- Gestalterische Einbindung in den Gesamtkontext

Der Geltungsbereich mit dem geplanten Gebäude schließt direkt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonwerk Zipfel“ im Osten an und überlagert diesen im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens und der bestehenden Zufahrt. Dies wird in der Satzung und in der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.

Da es sich im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB um einen Außenbereich handelt, ist ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung erforderlich. Ursprünglich wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt und mit diesem eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Aus verschiedenen Gründen wird von dieser Verfahrensart jedoch abgesehen. Stattdessen soll das geplante Vorhaben nun in Form eines sogenannten Angebotsbebauungsplans, der als

Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Geschäfts- und Bürogebäude“ vorsieht, planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet steht in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsgebäuden und grenzt im Westen und Süden unmittelbar an diese Anlagen an. Im Norden bilden die Feldkircher Straße (K4935) und im Osten freie Landschaft mit einem Versickerungsbecken die Grenzen.

Der Geltungsbereich ist Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1635 und umfasst eine ca. 2.300 m² große Fläche.



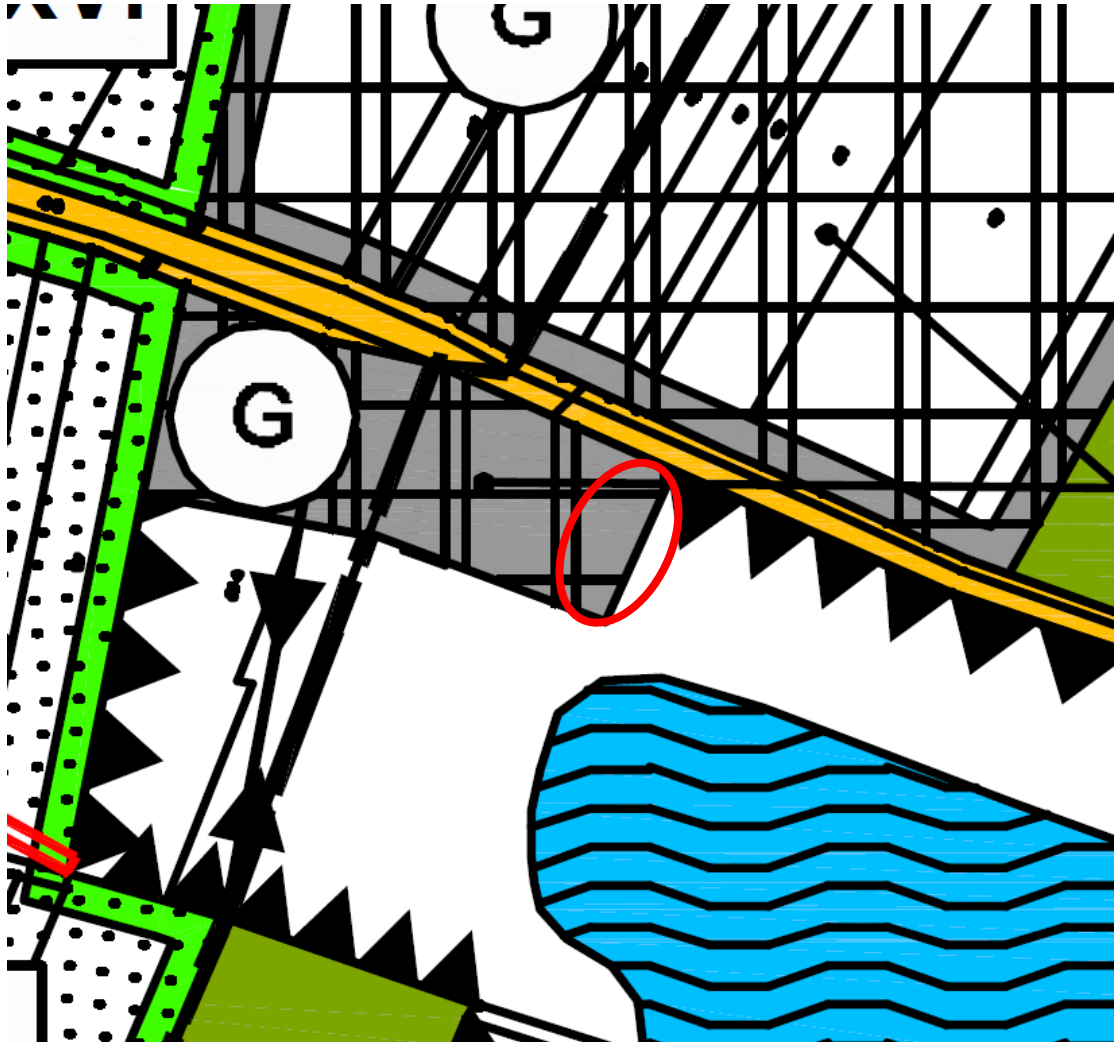
Luftbild mit Plangebiet (Quelle: Geoportal des LUBW; genordet; ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen-Hartheim, der im Jahr 2005 seine Rechtswirksamkeit erlangte, ist der überwiegende, westliche Teil des Plangebiets als Gewerbefläche dargestellt. Lediglich im Osten wird die Grenze des FNP durch den vorliegenden Bebauungsplan geringfügig überschritten.

Als Art der baulichen Nutzung wird vorliegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftsgebäude“ festgesetzt. Diese Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, so dass davon ausgegangen wird, dass der

Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Dafür spricht zudem die geringe Größe des Plangebiets.



Ausschnitt wirksamer FNP mit Plangebiet (genordet; ohne Maßstab)

1.4 Angrenzender, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Westen grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betonwerk Zipfel“ mit Satzungsbeschluss vom 24.07.2012 in Kraft getreten am 06.09.2012 an.

Dieser Bebauungsplan wurde damals aufgestellt, um eine Transportbetonmischanlage mit weiteren Nebenanlagen im Betriebsbereich der Kiesgrube planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der aktuellen Planung hat sich herausgestellt, dass das südlich an das Plangebiet angrenzende Regenrückhaltebecken im bestehenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solches eingemessen bzw. eingezeichnet ist und dem Eintrag im Kataster entspricht, jedoch tatsächlich weiter in Richtung Norden erstellt wurde und daher in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hineinreicht. Dieses Becken wurde daher in der genauen Lage eingemessen, in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mitaufgenommen und planungsrechtlich durch eine

Baufenster gesichert. Mitaufgenommen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde auch die bestehende Zufahrt. Hintergrund für diese Einbeziehung ist, dass bei einer möglichen späteren Grundstücksteilung eine Zufahrt in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert werden soll.

Aus diesen Gründen wird der bestehende, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betonwerk Zipfel“ für die maßgebenden Bereiche teilweise überlagert.



Bestehender, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonwerk Zipfel“ mit Überlagerungsbereich aktueller Bebauungsplan (rote Umgrenzung) ohne Maßstab Quelle: Brenner-Dietrich-Dietrich

1.5 Verfahren

15.12.2020

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Verwaltungsgebäude Zipfel“.

15.12.2020

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung mit Scoping gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14

- 01.02.2021 bis 05.03.2021 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Anschreiben vom 26.01.2021 mit Frist bis 05.03.2021 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- 22.02.2022 Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
- 22.02.2022 In gleicher Sitzung beschließt der Gemeinderat das Verfahren als Bebauungsplan „Büro- und Geschäftsgebäude Zipfel“ mit geändertem Geltungsbereich fortzuführen. Der Planentwurf wird gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
- 25.04.2022 bis 27.05.2022 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom 13.04.2022 mit Frist bis 027.05.2022 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- _____._____._____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage. Aufgrund inhaltlicher Änderungen beschließt der Gemeinderat eine erneute, eingeschränkte Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB
- Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
- _____._____._____ Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Büro- und Geschäftsgebäude Zipfel“ als Satzung nach § 10 (1) BauGB.

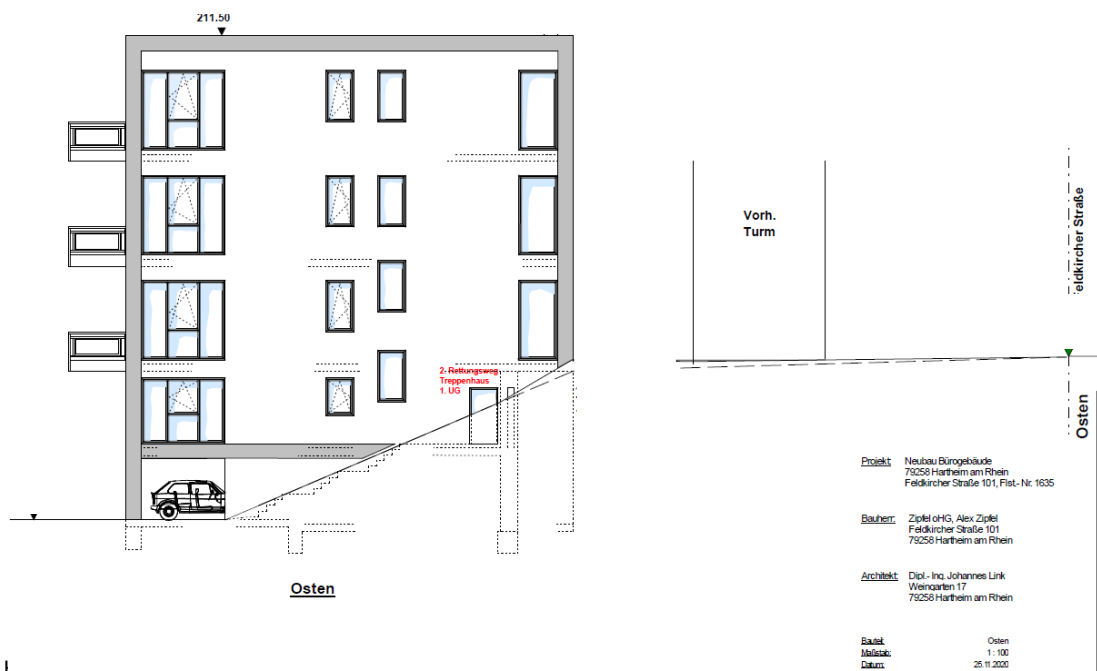
2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im baulichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsgebäuden bzw.-anlagen soll das neue Geschäfts- und Bürogebäude auf den bestehenden Grundmauern eines ehemaligen „Kiesbunkers“ entstehen. Dies bietet den Vorteil, dass die beiden Untergeschosse in ökonomischer Weise z.B. für KFZ-Stellplätze, Technikräume und als Aufenthaltsraum etc. genutzt werden können. Darüber entstehen drei weitere Geschosse, welche für Büronutzungen etc. vorbehalten werden können.

Durch diese Konzeption im Zusammenhang mit der bestehenden Topografie, tritt das Gebäude im Süden mit insgesamt fünf Geschossen und im Norden zur Feldkircher Straße (K 4935) mit maximal drei Geschossen in Erscheinung und fügt sich somit im Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen in das Gesamtbild ein.

Nördlich des geplanten Verwaltungsgebäudes befindet sich ein ehemaliges Silogebäude, das derzeit als Garage genutzt wird. Für dieses Gebäude sind zukünftig keine weiteren Nutzungen geplant, so dass im Zuge der Neubebauung dieses Gebäude entfernt wird.

Zudem wird das südlich des geplanten Gebäudes befindliche Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.



3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Geschäfts- und Bürogebäude“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass sich nur spezifische Nutzungen ansiedeln, welche im Zusammenhang mit dem Gesamtbetrieb stehen. D.h., dass alle Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, insbesondere Büros mit Nebenräumen zulässig sind. Ausnahmsweise sollen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Labore möglich sein. Diese

Art der Nutzung soll deshalb möglich sein, da es sich um Eigenlabore der Firmen-
gruppe „Zipfel“ handelt, in denen z.B. verschiedene Betonqualitäten des Beton-
mischwerks direkt am Standort geprüft werden. D.h., dass sogenannte Fremdlabore
nicht geplant und auch nicht beabsichtigt sind. Einzelhandel wird insbesondere auf-
grund der Lage explizit ausgeschlossen. Unzulässig sind auch Anlagen der Fremdw-
erbung die keinen Bezug zur örtlichen Stätte der Leistung aufweisen. Damit soll auch
gewährleistet werden, dass an dem sensiblen Standort eine übermäßiger „Werbewild-
wuchs“ stattfindet.

Ferner wird das bestehende Regenrückhaltebecken planungsrechtlich gesichert, wel-
ches als Hauptanlage dem gesamten Betriebsgelände dient.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
(GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (GH max.) im Zusammenhang mit den über-
baubaren Flächen (Baufenster) bestimmt. Damit werden Standort und Kubatur des ge-
planten Gebäudes und des bestehenden Regenrückhaltebeckens hinreichend festge-
legt.

Im Zusammenhang mit der Größe des Geltungsbereichs und dem geplanten Gebäude,
wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Nutzungskennziffer gewährleistet eine für
das Vorhaben angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks insbesondere auch un-
ter Berücksichtigung der bestehenden und notwendigen Verkehrsflächen.

Gemäß den hochbaulichen Vorgaben beträgt die maximale Höhe des geplanten Ge-
bäudes (Baufenster Nr. 1) 217,42 m ü.NN. Um einen gewissen Spielraum zu ermögli-
chen, wird daher eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 218,0 m ü.NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe entspricht damit in etwa einer sichtbaren Wandhöhe von ca. 11,75
m gegenüber der im Norden vorbeiführenden Feldkircher Straße (K 4935) und einer
Wandhöhe von ca. 17,30 m über Oberkante Gelände in Richtung Süden. Diese Höhe
ergibt sich aus der vorhandenen Topografie (Böschung).

Die maximale Gebäudehöhe wird an dem projektierten Standort auch unter Berück-
sichtigung der Gebäudehöhen im angrenzenden Bestand, welche ähnliche Höhen auf-
weisen insgesamt als angemessen erachtet. Da das geplante Gebäude einen Abstand
von ca. 20 m zur Feldkircher Straße aufweist, werden die Sichtbeziehung nicht nach-
teilig verändert.

Das Hauptgebäude ist mit einem Flachdach geplant. Um untergeordnete Bauteile wie
Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Werbeanlagen
zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen die tatsächli-
che Gebäudehöhe auf max. 25 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 1,5 m über-
schreiten. Die gleiche Höhenüberschreitung ist für Anlagen der regenerativen Energie-
gewinnung ohne Flächenbeschränkung zulässig. Sämtliche untergeordneten Bauteile
mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten, müssen mindestens 1,0 m hinter der jeweiligen
Dachkante angeordnet werden.

Neben diesem Gebäude wird das bestehende Regenrückhaltebecken planungsrecht-
lich durch ein zusätzliches Baufenster gesichert. Dabei entspricht die festgesetzte Ge-
bäudehöhe von 199,50 m ü. NN im Wesentlichen dem Bestand.

3.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die
gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 durch Stellplätze mit

ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um die für das Büro- und Geschäftsgebäude innerhalb des Plangebiets notwendige Zufahrt, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die für die Erschließung erforderlichen Wegeflächen sowie Fahrradabstellplätze zu ermöglichen. Im Osten des Plangebiets grenzen unmittelbar Grünflächen an, welcher als Ausgleich für die Erhöhung der Grundflächenzahl herangezogen werden können. Damit sind gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptnutzungsgebäude

Das geplante Hauptgebäude wird auf den Grundmauern eines ehemaligen Kiesbunkers errichtet und durch ein grundstücksbezogenes Baufenster in der Lage fixiert. In diesem Zusammenhang wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit wird der bestehenden baulichen Struktur mit Einzelgebäuden entsprechend Rechnung getragen. Daneben wird das bestehende Regenrückhaltebecken durch ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzte Baugrenze (Baufenster) des mit Nr. 1 gekennzeichneten Hauptgebäudes darf hierbei durch untergeordnete Bauteile wie Außentreppe sowie Vorbauten (Balkone) ausnahmsweise überschritten werden. Diese sind jedoch jeweils nur an maximal zwei Gebäudeseiten -horizontal gemessen- zulässig und dürfen das Baufenster auf einer Tiefe -horizontal gemessen- maximal 1,5 m überschreiten.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen für KFZ Stellplätze und Werbeanlagen

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind primär nördlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird deshalb in diesem Bereich eine Stellplatzzone (ST) festgesetzt. Zusätzliche Kfz-Stellplätze können in das unterste Geschoss des neuen Gebäudes mit Zufahrt von Westen integriert werden. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt jeweils über die interne Betriebszufahrt mit Anschluss an die Feldkircher Straße (K 4935). Um die exakte Anordnung und Tiefen der einzelnen Kfz-Stellplätze flexibel zu gestalten, wird die Stellplatzfläche ausreichend groß dimensioniert.

Zur Sicherung von unversiegelten Flächen, sind überdachte Kfz-Stellplätze wie Garagen und Carports im Plangebiet nicht zulässig. Zudem würden sich diese Anlagen insbesondere auf das Landschaftsbild negativ auswirken.

Neben der Festsetzung von Kfz-Stellplätzen, sollen auch freistehende Werbeanlagen in der Größe und Anordnung beschränkt werden. D.h., dass Werbung nur an der Stätte der Leistung und nur in dem in der Planzeichnung eingetragenen Bereich (WE) zulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere auf den sensiblen Standort außerhalb des Siedlungszusammenhangs mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht genommen.

3.6 Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote

Das geplante Geschäfts- und Bürogebäude soll entsprechend der hochbaulichen Planung als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° errichtet werden. Die flache Dachneigung ermöglicht sowohl eine gestalterische als auch ökologisch wirkungsvolle Dachbegrünung und damit eine gute Einbindung insbesondere in das Landschaftsbild. Hiervon ausgenommen ist aufgrund dessen Funktion, das bestehende Regenrückhaltebecken.

Offene, nicht überdachte Kfz- Stellplätze sind grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen

wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserab-
leitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubil-
dung durch Versiegelung vermieden werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers, sind sämtliche Hof- und Rangierflächen sowie Fahr-
und Stellflächen, welche mit Schwerlast- und Betriebsverkehr mit Baumaschinen, LKW
oder sonstigem schweren Gerät dienen, mit einer wasserundurchlässigen Oberflä-
chenbefestigung auszuführen. Eine weitergehende Einschränkung im Hinblick auf
Werkstätten und Waschplätze wird nicht als erforderlich angesehen, da diese im Plan-
gebiet nicht zulässig sind.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung sind
Außenbeleuchtungen nur als UV-anteilarme Außenbeleuchtungen (LED-Leuchten) zu-
lässig.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-,
zink- oder bleigedekte Dächer bei Neubauvorhaben nur zulässig, wenn sie beschich-
tet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

3.7 Grundwasserschutz

Das Bauvorhaben liegt mit seinem Untergeschoss in der Grundwasserwechselzone.
Bei Hochwasserereignissen im Rhein kann der Grundwasserspiegel in diesem Bereich
innerhalb kurzer Zeit um mehr als 2 m im Vergleich zum mittleren Grundwasserstand
steigen.

Durch die Anstiege des Grundwassers, wie sie im heutigen Zustand des Rheines durch
ein Hochwasserereignis hervorgerufen werden, könnte das geplante Bauwerk durch
anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Hierbei darf nicht davon ausgegangen
werden, dass die durch das Integrierte Rheinprogramm geplanten Maßnahmen zu ei-
ner Verringerung der Grundwasserstände führen werden.

Zum Schutz des Bauvorhabens wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen, welche
unterhalb eines im Hochwasserfall zu erwartendem Grundwasserspiegel von 197,0 m
ü.NN liegen, wasserdicht auszuführen sind. Hierbei wurde ein Sicherheitszuschlag von
1,0 m berücksichtigt. Die Auftriebssicherheit ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens
nachzuweisen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung un bebauter Flächen und zu Einfriedigungen,
sollen einer gestalterischen Einbindung des geplanten Gebäudes bzw. Areals in den
ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitge-
mäße und verträgliche Gestaltung im Zusammenhang mit der Bestandssituation be-
rücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum ge-
geben.

4.1 Dachgestaltung

Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sind mit Ausnahme des bestehenden Re-
genrückhaltebeckens die Dächer im Plangebiet auf mindestens 75% der Dachfläche
extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Da-
mit kann neben gestalterischen Aspekten das anfallenden Niederschlagswassers sinn-
voll zurückgehalten werden. Diese Dachgestaltung wird an dem projektierten Standort
im Zusammenhang mit der Gesamtsituation befürwortet.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen würden.

Solaranlagen sind als regenerative Energieform von der Gemeinde Hartheim am Rhein ausdrücklich gewünscht und sollen auch gefördert werden, weshalb diese Anlagen im gesamten Plangebiet generell zulässig sind. Diese Anlagen dürfen die maßgebende Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, müssen jedoch einen Abstand von der jeweiligen Gebäudeaußenkante einhalten.

4.2 Werbeanlagen

Um einen „Werbewildwuchs“ gerade hier am Ortsrand zur freien Landschaft mit angrenzenden, un bebauten landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Gehölzstrukturen im Osten zu vermeiden, werden freistehende Werbeanlagen dahingehend beschränkt, dass diese nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 6 m² und einer Höhe von 3,0 m zulässig sind. Hierbei ist die Fläche zwischen den Standfüßen und die Fläche dazwischen hinzuzurechnen. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenhöhe auf der Südseite der K 4935 auf Höhe der Werbeanlage. Dieser Bezugspunkt wurde gewählt, da nicht entschieden ist, wie hoch die Werbung über das Gelände im Baugebiet hinausragt, das nach Süden abfällt, sondern wie weit diese von Norden und von der Kreisstraße aus einsehbar ist.

Aus gleichem Grund ist nur Werbung an der Stätte der eigenen Leistung, ausschließlich in Form von Firmenlogos und -bezeichnungen zulässig. Ausgeschlossen ist Produktwerbung, da diese nicht im Einklang mit der geplanten Nutzung steht.

Darüber hinaus ist ebenfalls nur eine Werbeanlage an einer Gebäudeseite des mit Nr. 1 gekennzeichneten Hauptgebäudes von maximal 10,5 m² (Euronorm) zulässig. Diese darf die tatsächliche Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

Beleuchtete, hinterleuchtete, selbstreflektierende Werbeanlagen, Neonfarben und Anlagen mit bewegter Werbung sind nicht zulässig, da diese sich insbesondere nachts negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Zudem könnten Gefahrensituationen im Hinblick auf die im Norden vorbeiführende Feldkircher Straße (K 4935) entstehen.

4.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Im Plangebiet soll ein gewisser Grünanteil aus gestalterischen und ökologischen Gründen gesichert werden. Daher ist die nicht überbaute Grundstücksfläche des bebauten Grundstücks als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Einfriedungen

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung sind geschlossene Einfriedungen wie Mauern und Einfriedungen aus Kunststoff sowie Stacheldraht nicht zulässig. Stacheldraht wird auch ausgeschlossen, um mögliche Verletzungen auszuschließen. Aus gleichem Grund sind Einfriedungen nur als offene Metallzäune mit einem licht- und luftdurchlässigen Oberflächenanteil von mindestens 2/3 (z.B. als Doppelstabmatten- oder Maschendrahtzaun) und maximal bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Diese sind mit Hecken in mindestens gleicher Höhe vor- oder dahinter zu pflanzen.

5 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Umgang mit Niederschlagswasser

In Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 wird das anfallende Niederschlagswasser schadlos in das unmittelbar im Osten angrenzende

Regenrückhaltebecken geleitet, welches ausreichend dimensioniert ist. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche vom FB 430/440 grundsätzlich in Aussicht gestellt wird.

5.2 Frischwasser

Das jetzige Betriebsgelände wird durch einen eigenen Brunnen mit Frischwasser versorgt. Zukünftig erfolgt der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Hartheim. Hierzu ist die Verlegung von entsprechenden Leitungen erforderlich.

5.3 Kanalisation

Das gesamte Betriebsgelände ist bisher nicht an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Zünftig erfolgt der entwässerungstechnische Anschluss mittels Druckleitung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Das erforderliche Schmutzwasserhebewerk incl. Steuerung wird auf das Betriebsgelände der Firma Zipfel versetzt.

6 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ

6.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Wermuth ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erstellt, mit dem die Öffentlichkeit sowie Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert wurden, entsprechend Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde zur vorliegenden Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

6.2 Artenschutz

Für den Gesamtbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Untersucht wurden die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten wie Vögel, Reptilien und Amphibien.

Vögel

Bei der Erhebung im Jahr 2019 und 2021 wurde östlich und südlich des Geltungsbereichs der Bluthänfling registriert. Das Revierzentrum des Teichrohrsängers wurde im Jahr 2019 östlich des Plangebiets im Schilfbestand erfasst. Im Plangebiet wurden bei den Erhebungen keine Nistplätze oder Revierzentren von Brutvögeln festgestellt.

Reptilien

Im Rahmen von insgesamt 6 Begehungen im Jahr 2021 konnten im Plangebiet insgesamt 18 adulte und 32 subadulte Mauereidechsen im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Zauneidechse konnte im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht nachgewiesen werden. Bei den Kartierungen 2019 konnten auf dem umgebenden Werksgelände neben zahlreichen Mauereidechsen nur vereinzelt Zauneidechsen erfasst werden. D.h., dass das Werksgelände für die Mauereidechse eine deutlich höhere Habitatsignung als für die Zauneidechse aufweist.

Amphibien

Im Plangebiet konnten keine artenschutzrelevanten Amphibienarten nachgewiesen werden. Im Jahr 2019 wurde in einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebiets die Kreuzkröte erfasst. Diese Art gilt als besonders mobil. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Art gelegentlich im Plangebiet aufhält. Des Weiteren wurden östlich des Plangebiets im Sedimentationsbecken und im Schilf, Seefrösche und Teichfrösche nachgewiesen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG hinsichtlich der im Plangebiet festgestellten Mauereidechsen sowie der im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Kreuzkröte zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Zufahrt von Nordwesten. Um dies zu gewährleisten, wird entlang der Feldkircher Straße (K4935) ein entsprechendes Zufahrtsverbot festgesetzt. Darüber hinaus wird diese Zufahrt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK), ist das Plangebiet weder von einem rechtlich relevanten 100 jährigen Hochwasserfall (HQ₁₀₀) noch von einem sogenannten Extremfall (HQ_{extrem}) betroffen.

Insofern steht das geplante Bauvorhaben den Belangen des Hochwasserschutzes nicht entgegen.

9 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauLandumlegung) erforderlich.

10 KOSTEN

Aufgrund der bereits vorhandenen, internen Erschließung des Plangebiets fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

11 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich (Sondergebiet „Geschäfts- und Bürogebäude“) ca. 2.300 m²

Gemeinde Hartheim am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Stefan Ostermaier

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Hartheim am Rhein, den _____._____

Hartheim am Rhein, den _____._____

Der Bürgermeister
Stefan Ostermeier

Der Bürgermeister
Stefan Ostermeier