

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften

„Geschäfts- und Bürogebäude Zipfel“

Der Gemeinderat der Gemeinde Hartheim am Rhein hat am 26.07.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Geschäfts- und Bürogebäude Zipfel“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Zudem wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

Ziele und Zwecke 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 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

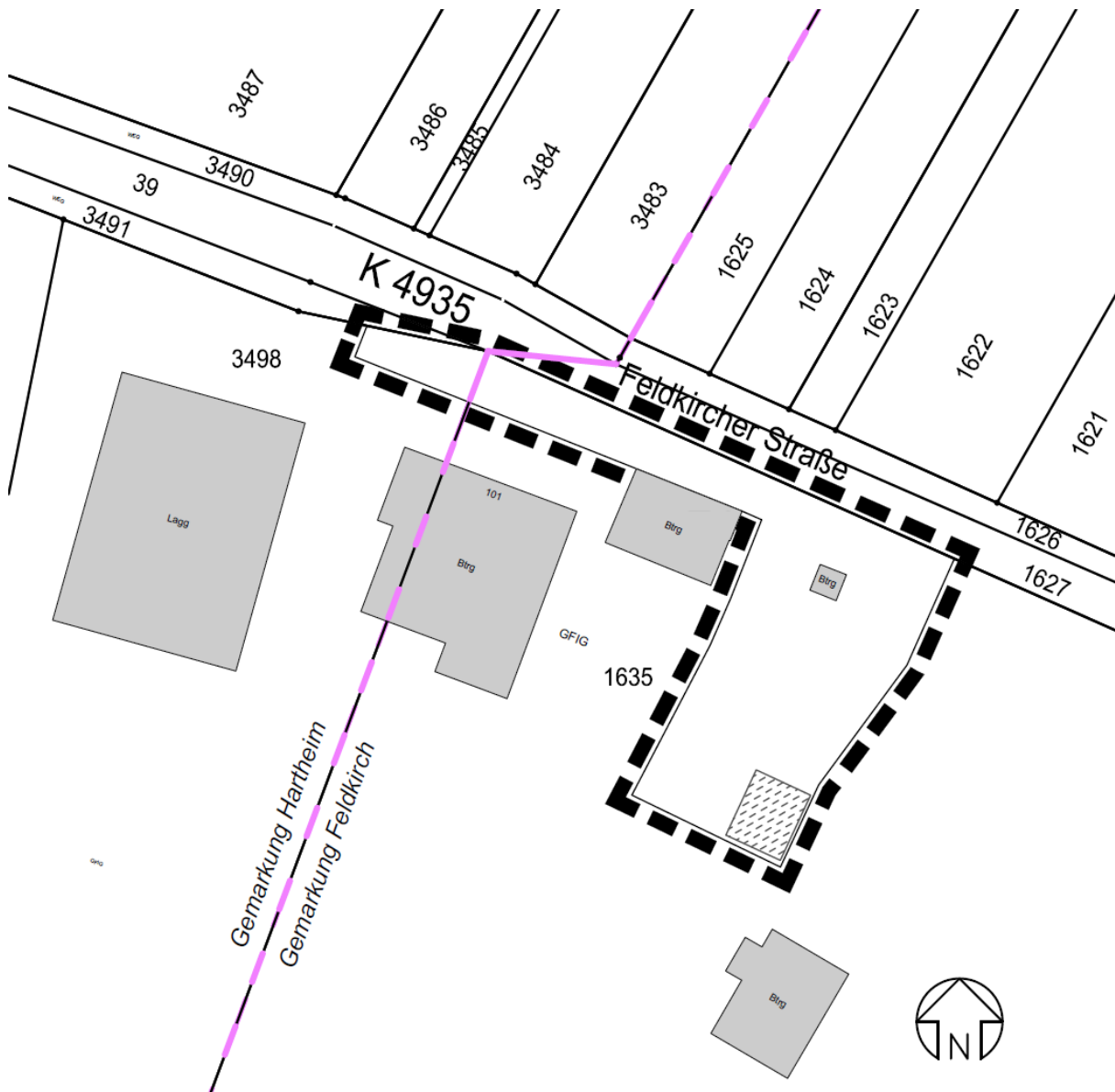
Der Geltungsbereich mit dem geplanten Gebäude schließt direkt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonwerk Zipfel“ im Osten an und überlagert diesen im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens und der bestehenden Zufahrt.

Ursprünglich wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verwaltungsgebäude Zipfel“ aufgestellt. Hierzu wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB mit „Scoping“ durchgeführt. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat beschlossen, das Verfahren als Bebauungsplan „Büro- und Geschäftsgebäude Zipfel“ mit geändertem Geltungsbereich fortzuführen und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der aktuelle Planbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die Feldkircher Straße (K 4935) Grundstück Flst. Nr. 1627 bzw. Grundstück Flst. Nr. 3491 sowie im Osten, Süden und Westen durch die betriebseigenen Grundstücke Flst. Nr. 1635 und Flst. Nr. 3498.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 26.07.2022. Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit gemeinsamer Begründung und Umweltbericht sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung vom

12.08.2022 bis einschließlich 26.08.2022 (Auslegungsfrist)

im Rathaus der Gemeinde Hartheim am Rhein, Feldkircher Straße 17, Zimmer 11 zu folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt: Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Dienstag von 14:00 bis 18:30 Uhr. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Hartheim unter <https://www.hartheim.de/pb/Gemeinde+Hartheim+am+Rhein/aktuell/oeffentliche+bekanntmachungen.html> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- Umweltbericht vom 26.07.2022 (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Wermuth in Eschbach)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. Flora und Fauna
Informationen zum Bestand sowie dem mit dem Eingriff einhergehenden Verlust von Biotoptypen mit geringem bis mittlerem ökologischem Wert. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten und Information über plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Reptilienbiotopen mit Magerwiese und Feldhecke).
 2. Boden
Informationen über vorherrschende, meist gestörte Bodentypen und zu den Auswirkungen der Planung auf Boden durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten und Information über erforderliche schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Reptilienbiotopen mit Magerwiesen und Feldhecke).
 3. Fläche
Informationen über die bestehende Nutzung der Fläche als bereits ausgewiesene Gewerbefläche.
 3. Landschaftsbild/Erholung
Bewertung des Planungsgebiets im Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Informationen über die sehr geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholung als Folge der vorgesehenen Bebauung.
 4. Klima
Informationen über die lokalen Klimaverhältnisse unter Berücksichtigung der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein. Informationen über die sehr geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch geringe zusätzliche Flächenversiegelung.
 5. Mensch
Informationen zur Bewertung des Gebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch Lärmemissionen durch das bestehende Betriebsgelände. Darstellung des geringen Konfliktpotenzials, das durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase ausgelöst wird.
 6. Wasser
Informationen über die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser. Darstellung der geringen Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung durch zusätzliche geringfügige Flächenversiegelung und durch Unfälle während der Bauphase. Aussage, dass keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden und keine Eingriffe in nahegelegenen Oberflächenwasser geplant sind.
 7. Sach- und Kulturgüter:
Informationen darüber, dass eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht vorliegt.
- Artenschutz mit vegetationskundlichen und faunistischen Bestandserfassungen und artenschutzrechtlicher Bewertung von 2019 und 2021 (Büro Spang, Fischer, Natschka in Wiesloch). Diese Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass um das Eintreten von

Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) hinsichtlich der im Vorhabenbereich festgestellten Mauereidechsen sowie der im Umfeld vorkommenden Einzeltiere der Kreuzkröte zu vermeiden, Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen durch Anlage von Reptilienbiotopen) erforderlich sind.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt FB 410 Baurecht und Denkmalschutz - Stellungnahme vom 01.03.2021:
Hinweis, dass das Grundstück keinen Anschluss an die öffentliche Trink- und Abwasserversorgung aufweist.
- Landratsamt FB 420 Untere Naturschutzbehörde - Stellungnahmen vom 01.03.2021 und vom 20.05.2022:
Es sind Reptilien (die streng geschützte Mauereidechse) und Amphibien (die streng geschützte Kreuzkröte) betroffen. Hierzu sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen (Hier: Grundstücke Flst. Nrn. 1633/1 und 1634) notwendig, für die zur Sicherung vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen ist.
Es muss eine dauerhafte Pflege der Maßnahmen und die und die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche gewährleistet sein.
Es wird darauf hingewiesen, dass Handlungen, welche zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, verboten sind.
- Landratsamt FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden - Stellungnahmen vom 01.03.2021 und vom 20.05.2022:
Zum Schutz des Grundwassers sind alle Hof- und Rangierflächen, alle Fahr- und Stellflächen, die dem Schwerlast- und Betriebsverkehr mit Baumaschinen, LKW oder sonstigem schwerem Gerät dienen sowie alle weiteren Flächen, in denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden (Betriebstankstelle, Werkstatt etc.) mit einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (Asphalt, Beton) auszuführen.
Das abfließende Niederschlagswasser ist zu sammeln und über eine geeignete Versickerungsanlage zu beseitigen. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerungsanlage für den Standort mit sehr geringer Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.
Während der Baumaßnahme sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Grundwasser entsprechende Hinweise (Verbote) zu berücksichtigen.
Es ist zu prüfen, ob das Grundstück an das ca. 200 m entfernte öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit einer Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann. Ggf. kann eine Erschließung bzw. ein Anschluss analog zum Anschluss des Schmutzwasserkanals erfolgen.
- Landratsamt FB 520 Brand- und Katastrophenschutz - Stellungnahmen vom 01.03.2021 und vom 20.05.2022:
Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- Landratsamt FB 530 Wirtschaft und Klima – Stellungnahme vom 20.05.2022:
Hinweis, dass Material und Farbe der Gebäude so gewählt werden sollen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird.

- Landratsamt FB 580 Landwirtschaft - Stellungnahme vom 01.03.2021 und vom 20.05.2022:
Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen. Es sollte eine Flächenprüfung vorgenommen werden.
- Landratsamt FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde - Stellungnahme vom 20.05.2022:
Die Entwässerung der privaten Hof- und Parkplatzflächen auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser und Abwasser darf nicht der K 4935 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.
- Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt - Stellungnahme vom 05.03.2021:
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Hochwasserereignis, hervorgerufen durch den Rhein, bauliche Anlagen unterhalb eines im Hochwasserfall zu erwartenden Grundwasserspiegels von 196 m ü.NN zuzüglich eines entsprechenden Sicherheitszuschlags sowohl wasserdicht als auch auftriebssicher auszuführen sind.
- PLEdoc GmbH - Stellungnahme vom 10.02.2021:
Durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen ist eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen. Deshalb wird um Mittelung der planexternen Flächen gebeten.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 26.02.2021:
Hinweise zur Geotechnik sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und zu berücksichtigen.
- Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigung Ref. 16 – Stellungnahme vom 19.04.2022:
Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen im 2. Weltkrieg wird empfohlen eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern durchzuführen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen, jedoch nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen, bei der Gemeinde Hartheim am Rhein, Feldkircher Straße 17, Zimmer 11 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Hartheim am Rhein, den 04.08.2022

Stefan Ostermaier
Bürgermeister