

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Bebauungsplanverfahren	3
1.4	Qualifizierter Bebauungsplan	4
2	Planungsrechtliche Situation / übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	4
2.2	Regionalplan / Landschaftsschutzgebiet.....	5
2.3	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	5
3	Landschaftsschutzgebiet	6
4	Nutzungskonzeption	7
4.1	Nutzungen auf dem Firmengelände	7
4.2	Planungsalternativen / -konzeption	8
5	Immissionsschutz	10
6	Anbauverbotszone Bundesstraße B 500 und Kreisstraße K 4907	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
7.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	12
7.5	Anpflanzungen, ökologische Maßnahmen	13
8	Örtliche Bauvorschriften	13
8.1	Dachformen / Dacheindeckung.....	13
8.2	Dachaufbauten	14
8.3	Fassadengestaltung	16
8.4	Werbeanlagen	16
8.5	Abstellflächen und Freiflächengestaltung.....	16
8.6	Einfriedungen	17
8.7	Außenantennen	17
9	Umweltbelange	17
10	Ver- und Entsorgung.....	17
10.1	Versorgung	17
10.2	Entsorgung	18
11	Städtebauliche Kennziffern	18
12	Bodenordnung.....	18
13	Kosten	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der Bereich „Thurner“ liegt in vom Hauptort St. Märgen abgesetzter Lage an der Schwarzwaldhochstraße (B 500). Am Thurnerpass münden die L 128 sowie die K 4907 („Spirzenstraße“) in die B 500 ein und bildet einen historisch wichtigen Schwarzwaldübergang nach. Durch die verkehrsgünstige Lage stellt der Thurner einen wichtigen regionalen Verkehrsknotenpunkt dar. Die Gegend rund um den Thurner ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt. Die wirtschaftliche Struktur am Thurner ist durch Tourismus, Landwirtschaft und Handwerksbetriebe geprägt.

Die Schuler Landtechnik GmbH & Co. KG (nachfolgend: Schuler Landtechnik) ist ein für den Thurner wichtiger und traditionsreicher Handwerks- bzw. gewerblicher Betrieb, der aktuell bereits in der 4. Generation am Standort geführt wird.

Um den Standort der Schuler Landtechnik auf dem Thurner nachhaltig zu sichern und somit insgesamt die wirtschaftliche Wertschöpfung in der Zukunft aufrecht zu erhalten, bedarf es künftig maßvoller baulicher Entwicklungen. Der Eigentümer ist an die Gemeinde St. Märgen herangetreten und hat bereits Konzepte zur Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs vorgelegt. Es wird seit mehreren Jahren dringlicher Erweiterungsbedarf gesehen, um den bestehenden Betrieb und die damit im Zusammenhang stehenden Arbeitsplätze langfristig zu erhalten. Betriebsverlagerungen an andere Standorte innerhalb der Gemeinde St. Märgen sind nicht möglich, da im Gemeindegebiet keine Flächen für evtl. Verlagerungen verfügbar sind, der Betrieb am jetzigen Standort räumlich sinnvoll verortet ist und der Betrieb langjährig bereits am Thurner verwurzelt ist. Die Gemeinde St. Märgen unterstützt die Erweiterungsvorhaben des traditionsreichen Betriebs Schuler Landtechnik am Standort Thurner.

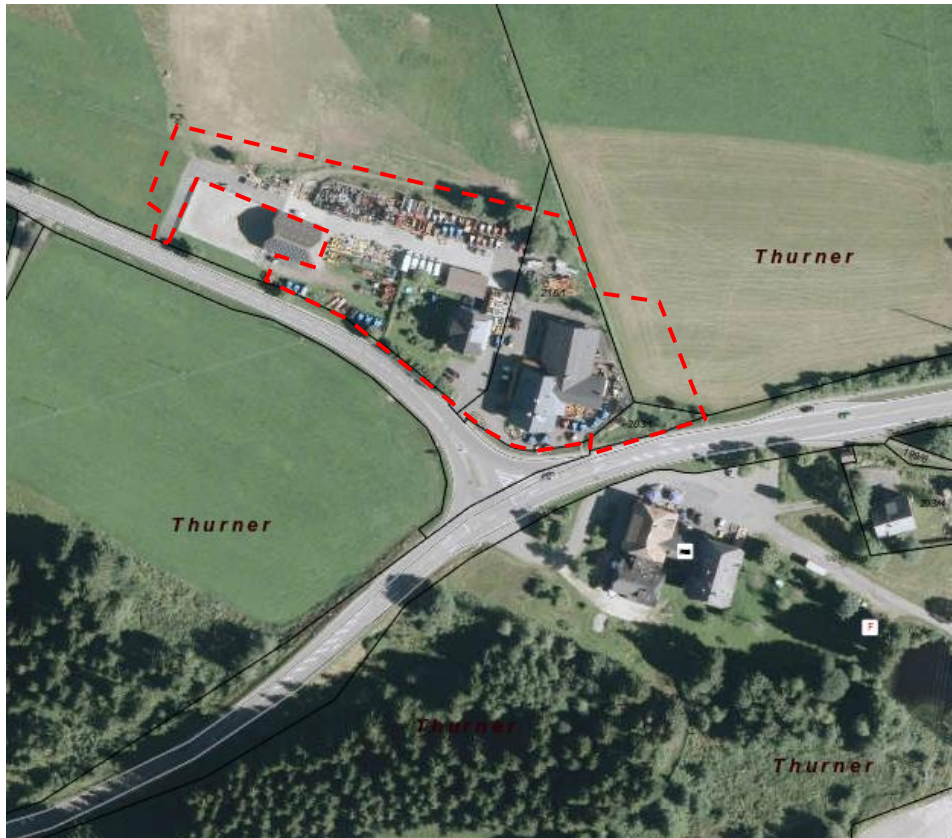
Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes setzt einen Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage voraus. Deshalb soll ein Bebauungsplan „Thurner nördlich der B500“ aufgestellt werden, der ausreichend Spielräume für eine zukunftsfähige Entwicklung unter Berücksichtigung der abgesetzten Lage des Thurners lässt.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Fortbestand und Entwicklung des gewerblichen Betriebs sichern
- Planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude und -nutzungen sowie der baulichen Erweiterungsvorhaben unter Berücksichtigung der abgesetzten Lage
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen auf dem Thurner
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Land- und Forstwirtschaft
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500. Die Umgebung ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild (Quelle BürgerGIS LKBR, Stand 21.06.2017; Plangebiet rot umrandet)

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 4907.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9.800 m² und umfasst das Grundstück der Schuler Landtechnik. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Scopingpapier zur Frühzeitigen Beteiligung).

- | | |
|----------------------------------|---|
| 19.12.2017 | Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung |
| 11.01.2018
bis
12.02.2018 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“ |
| ---.---.---- | Behandlung der Anregungen und Beschluss der Offenlage |
| ---.---.---- bis
---.---.---- | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| ---.---.---- | Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss |

1.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Thurner nördlich B 500“ zu, da das Plangebiet bzw. das betroffene Grundstück bereits über die Spirzenstraße (Kreisstraße K 4907) von Süden her erschlossen ist und somit die Erschließung gesichert sind.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP von 2002) ist es ein verbindliches Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Zieldefinition beinhaltet bereits eine Regel-Ausnahme-Struktur, wovon die vorliegende Planung einzustufen ist, da die geplanten Erweiterungen an den vorhandenen gewerblichen Betrieben gebunden sind.

Aufgrund der Bestandssituation und der geringfügigen baulichen Erweiterung handelt es sich um keine „Siedlungsentwicklung in abgesetzter Lage“, sondern überwiegend um eine bestandsorientierte Erweiterung.

Die Schuler Landtechnik weist Bezüge zur Land- und Forstwirtschaft auf und befriedigt den Bedarf nach land- und forstwirtschaftlichen Geräten von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sowie landschaftspflegender Unternehmen im Hochschwarzwald. Im Nebenerwerb wird auf dem Betriebsgrundstück am Thurner Landwirtschaft betrieben. Zudem werden durch die bestandsorientierte Betriebsentwicklung neue Ausbildungs- und Arbeitsplätze im ländlichen Raum geschaffen.

Es ist ein Ausnahmefall anzuerkennen, da es um die begrenzte Erweiterung eines vorhandenen Betriebs geht. Es wird kein Verstoß gegen Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans zur Siedlungsentwicklung am Bestand gesehen. Ein Zielabweichungsverfahren erscheint daher nicht erforderlich.

2.2 Regionalplan / Landschaftsschutzgebiet

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung von September 2017 sind von der Planung nicht betroffen.

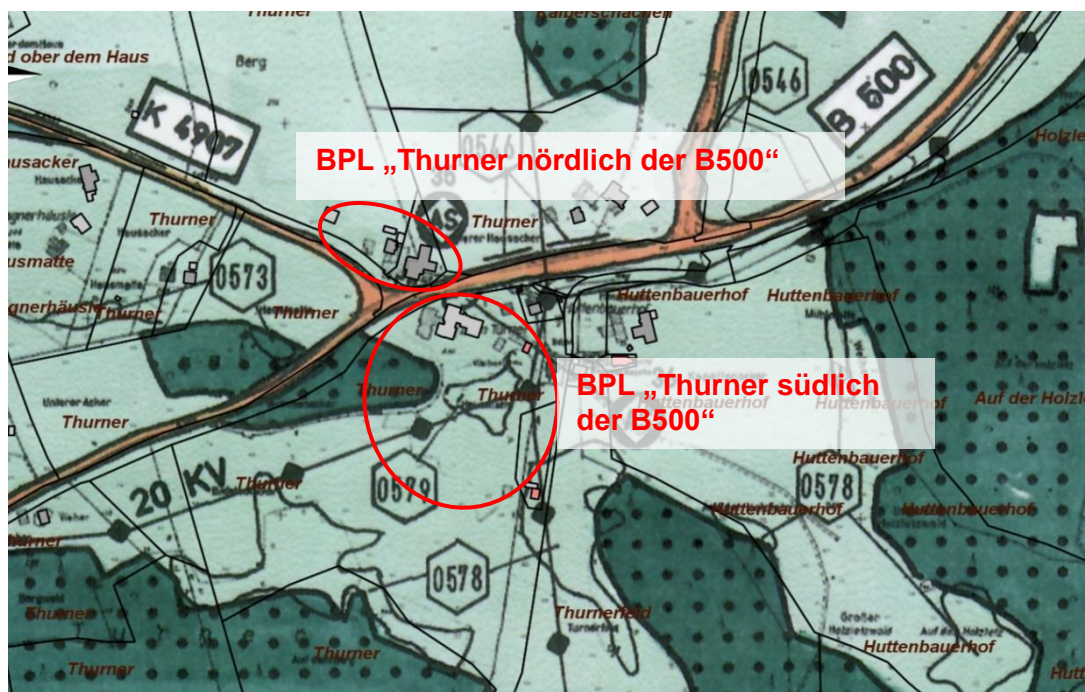


Ausschnitt Raumnutzungskarte - Stand rechtskräftige Fassung September 2017 (genordet; unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt zurzeit im Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“ (Schutzgebietsnummer 3.15.031).

2.3 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter – St. Märgen – Glottertal von 2002 wird für das Plangebiet nördlich der B500 landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich der B500 befinden sich das Thurner Wirtshaus sowie das Loipenhaus der Thurnerspur. Diese Bereiche sollen in einem separaten Bebauungsplan „Thurner südlich der B500“ überplant werden. Südlich der B500 werden landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen dargestellt.



Ausschnitt FNP - Stand 2002 (genordet; unmaßstäblich)

Um die geplanten Nutzungen im Plangebiet realisieren zu können, ist im Bebauungsplan „Thurner nördlich der B500“ die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Der Bebauungsplan „Thurner nördlich der B500“ kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert und soll zukünftig für

den Änderungsbereich Sonderbaufläche darstellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB durchgeführt. Damit kann der Bebauungsplan „Thurner nördlich der B500“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verfahrensablauf punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Thurner nördlich der B500“

19.06.2018	Aufstellungsbeschluss
18.01.2019 – 20.02.2019	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
11.06.2019	Offenlagebeschluss
17.06.2019 (Anschreiben) mit Frist bis 29.07.2019	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
28.06.2019 – 29.07.2019	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
___.___._____	Feststellungsbeschluss

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Thurner nördlich der B500“ zeitnah abgeschlossen werden.

Für das Planungsgebiet sowohl nördlich der B500 als auch im Bereich südlich der B500 liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Alle Genehmigungen wurden bislang nach § 35 BauGB erteilt.

3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der Thurner liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“ und fällt somit in den Geltungsbereich der entsprechenden Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGV).

Dies bedeutet, dass im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können und somit grundsätzlich verboten sind, unterliegen einem Erlaubnisvorbehalt. Wesentlicher Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der typischen streubesiedelten Schwarzwaldlandschaft. Dieser wesentliche Schutzzweck findet seine nähere Ausprägung in drei Schutzkomponenten - Naturhaushalt und Naturgüter (u.a. Erhaltung der Leistungsfähigkeit), Erholungswert der Landschaft, Landschaftsbild (u.a. typische Siedlungsform Schwarzwaldhof und Streusiedlungen), welche in der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGV) jeweils näher definiert werden.

Die Planung läuft dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwider. Von den Geboten und Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann eine Befreiung nur erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, not-

wendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzel-fall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG wird in vorliegendem Fall von der Unteren Naturschutzbehörde als nicht gegeben angesehen. Es ist daher eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets erforderlich.

4 NUTZUNGSKONZEPTION

Nachfolgend wird der Entwicklungsbereich des Bebauungsplans „Thurner nördlich der B500“ - das Firmengrundstück der Schuler Landtechnik - und die dort jeweils geplanten Vorhaben näher beschrieben. Die Entwicklungsbereiche im Bereich des Thurner Wirtshauses und die Thurnerspur südlich der B500 sind Gegenstand des eigenständigen Bebauungsplans „Thurner südlich der B500“ und werden an dieser Stelle nicht näher beschrieben.

4.1 Nutzungen auf dem Firmengelände

Die Schuler Landtechnik, nördlich der B 500 am Thurner gelegen, wird als Traditionsunternehmen im Hochschwarzwald in der 4. Generation geführt. Der Betrieb hat am bestehenden Standort am Thurner bereits Investitionen getätigt. Der Thurner ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der B 500 der geeignete Standort für Schuler Landtechnik, deren unternehmerischer räumlicher Wirkungsbereich den Hochschwarzwald, den Schwarzwald-Baar-Kreis bis nach Lörrach im Süden, Rottweil im Osten und Offenburg im Norden umfasst. Das Unternehmen hat sich auf den Verkauf, Wartung und Reparatur von Landtechnik, Melktechnik, Tier-Stalltechnik und Forstgeräten spezialisiert. Der Werkstattbetrieb läuft in der Regel von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr. Die Landmaschinen sind vor allem auf die Arbeit in Bergregionen wie dem Hochschwarzwald ausgerichtet; das Oberrheintal ist daher kein relevanter Absatzmarkt des Betriebs. Zusätzlich werden Notdienste über 24 Stunden und 7 Tage die Woche bei der Reparatur von Melkrobotern und auch Unterstützung beim Winterdienst sowie der Loipenunterhaltung geleistet. Der Betrieb weist dementsprechend Bezüge zur Land- und Forstwirtschaft auf und befriedigt den Bedarf nach land- und forstwirtschaftlichen Geräten von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sowie landschaftspflegender Unternehmen im Hochschwarzwald. Im Nebenerwerb wird auf dem Betriebsgrundstück am Thurner Landwirtschaft betrieben.

Um den Fortbestand des Unternehmens und den damit verbundenen Arbeits- und Ausbildungsplätzen kurz- und mittelfristig zu sichern, ist eine Erweiterung des Betriebs erforderlich.

Das Erweiterungsvorhaben umfasst u.a.:

- Erweiterung der bestehenden Werkstatt und Schaffung neuer Montageplätze
- Errichtung einer fest installierten Bremsprüfanlage für Traktoren
- Bau einer isolierten Waschhalle
- Erstellung eines wärmeisolierten Schauraums für Landmaschinen
- Erweiterung des Verkaufsraums mit weiteren Büroarbeitsplätzen
- Erweiterung der Sozialräume und der Betriebsleiterwohnung

Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen, einer zunehmenden Kundenorientierung Rechnung getragen werden und das Unternehmen an aktuellen

und künftigen technischen Entwicklungen in der Land- und Forstwirtschaft ausrichten.

4.2 Planungsalternativen / -konzeption

Die Erweiterung kann aufgrund der vorhandenen betrieblichen Infrastruktur nur am Standort in unmittelbarem Umfeld des bestehenden Betriebs erfolgen.

Bei der Positionierung der erforderlichen Maschinenhalle wurden verschiedene Varianten geprüft. U.a. wurde eine Erweiterung nach Norden untersucht. Diese Variante war jedoch mit erheblichen Nachteilen verbunden. Da das Gelände nach Norden einen Versprung von mindestens 3 m aufweist, würde das Gebäude zur offenen Landschaft sehr stark in Erscheinung treten. Zudem war es nicht möglich, den bestehenden Werkstattbereich mit der Maschinenhalle organisatorisch so zu verknüpfen, dass ein reibungsloser Betriebsablauf gewährleistet werden kann.

Die aktuelle Konzeption berücksichtigt zum einen die topografischen Verhältnisse, das Landschaftsbild, als auch die betrieblich-organisatorischen Abläufe. Das Gebäude kann gestalterisch in den Gebäudekomplex als eingeschossiger Bau mit Satteldach eingebunden werden und orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen.

Maschinenbewegungen sind möglich, ohne dass in Reparatur / Wartung befindliche Fahrzeuge bewegt werden müssen. Hierdurch ergibt sich eine deutlich bessere Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen.

Konflikte zum bestehenden Wohngebäude des Betriebsinhabers sowie zum Kundenverkehr im Westen können vermieden werden.

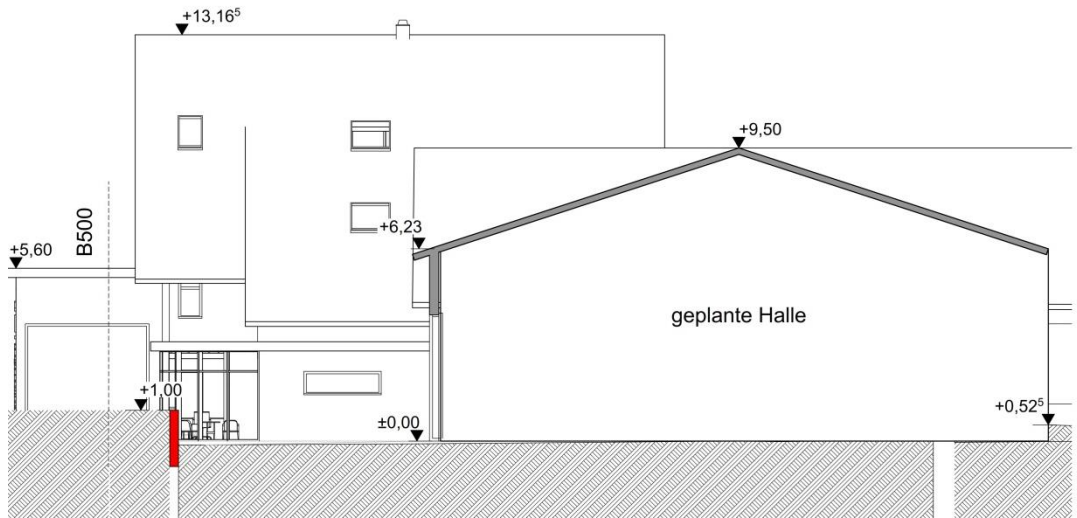
Im Rahmen der geschilderten Entwicklung ist eine Neuordnung des Geländes vorgesehen. Daher werden westlich angrenzend weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung erforderlich. Das bestehende Stallgebäude soll dabei den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Spirzen bilden. Westlich dieses Stallgebäudes sollen künftig Lager- und Rangierflächen, aber keine hochbaulichen Vorhaben zulässig sein.

Die weitere gewerbliche Entwicklung sowie der gleichzeitige Ausbau von Betriebsleiter- und Personalwohnungen auf dem Grundstück der Schuler Landtechnik sind aufgrund der abgesetzten Lage notwendig, um die Attraktivität der Arbeitsplätze langfristig zu erhalten und den Betrieb nachhaltig zu sichern.

Die Erweiterungsvorhaben werden in folgendem Lageplan und Schnitt verdeutlicht.



Lageplan Erweiterung mit Abstand zur Bundesstraße und Kreisstraße



Schnitt / Ansicht Erweiterung und Bestand von Osten

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Schuler Landtechnik funktioniert über zwei Anschlüsse an die Spirzenstraße. Die Hauptzufahrt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Einmündung der Spirzenstraße in die B500, eine weitere Zufahrt führt in etwa 150 m Entfernung der vorgenannten Einmündung auf das Betriebsgelände. Für eine zukunftsfähige Standortentwicklung ist es erforderlich, dass beide Zufahrten auf das private Betriebsgrundstück in vorliegendem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Würde nur eine der beiden Zufahrten langfristig gesichert werden käme es voraussichtlich zu Behinderungen bei betriebsinternen Fahrten auf dem Grundstück.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird eine Entwicklung vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert, welche in einem bereits durch gewerbliche Nutzungen und Verkehrsemissionen der B 500 vorgeprägten Bereich stattfindet. Die Überplanung des Firmengrundstücks der Fa. Landmaschinen Schuler wird künftig zu einer geordneten Entwicklung vor allem durch eine Reduktion von Fahrzeugbewegungen führen. Durch eine randliche Eingrünung des Plangebiets kann Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen vorgebeugt und dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden. Die Wechselwirkungen mit den Umgebungsnutzungen werden sich voraussichtlich nicht in anderer Form als in der Vergangenheit äußern, wo es zu keinerlei Unzuträglichkeiten kam.

Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und dem Tier-/Pferdeauslauf außerhalb des Änderungsbereichs sowie der innerhalb der Sonderbaufläche vorgesehenen gewerblichen Nutzung sind im seit vielen Jahren vorhandenen Bestand nicht bekannt. Auch im Zuge der Überplanung werden Nutzungskonflikte nicht zu besorgen sein, da im Ergebnis die Überplanung des Firmengrundstücks der Fa. Landmaschinen Schuler künftig zu einer geordneten Entwicklung vor allem durch eine Reduktion von Fahrzeugbewegungen führen wird.

Nutzungskonflikte zwischen der innerhalb der Sonderbaufläche vorgesehenen gewerblichen Nutzung und den Höfen in der näheren Umgebung sind im seit vielen Jahren vorhandenen Bestand nicht bekannt. Auch im Zuge der Überplanung werden Nutzungskonflikte nicht zu besorgen sein, da im Ergebnis die Überplanung des Firmengrundstücks der Fa. Landmaschinen Schuler künftig zu einer geordneten Entwicklung vor allem durch eine Reduktion von Fahrzeugbewegungen führen wird.

6 ANBAUVERBOTSZONE BUNDESSTRAÙE B 500 UND KREISSTRAÙE K 4907

Durch die Planungskonzeption wird in die Anbauverbotszone von 20 m entlang der B 500 (BundesfernstraÙengesetz) sowie entlang der K 4907 von 15 m (LandesstraÙengesetz) eingegriffen.

Die Anbauverbotszone kann nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald von den gesetzlich geforderten 20 m bzw. 15 m auf jeweils 10 m, gemessen vom zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Fahrbahnrand der B 500 und K 4907, reduziert werden. Das Anbauverbot gilt im Grundsatz für bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Versickerungsanlagen, Umfahrungen-/Abstellflächen, Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen. Die Planung wurde an die Anbauverbotszone von 10 m angepasst. Die auf 10 m reduzierte Anbauverbotszone wird ab bestehender Fahrbahnkante der K 4907 und der B500 nachrichtlich als von Hochbauten freizuhaltender Bereich (Rechtsgrundlage § 9 (6) BauGB) im Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus sind Ausnahmen nach dem LandesstraÙengesetz möglich. Weitere Regelungen sollen auf Genehmigungsebene getroffen werden.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Landmaschinenbetrieb“, das der Unterbringung eines Landmaschinenbetriebs dient. Das Sondergebiet umfasst sowohl die Bestandsnutzungen und -gebäude als auch die geringfügig geplanten Erweiterungsvorhaben gemäß der unter Ziffer 4 erläuterten Nutzungskonzeption. Zur Sicherung des Bezugs zum bestehenden Betrieb soll nicht auf andere Nutzungsarten, etwa ein Gewerbegebiet, zurückgegriffen werden, sondern eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen. Damit wird mit Blick auf die abgesetzte Lage des Plangebiets sichergestellt, dass sich aus der Planung keine negativen Entwicklungen ergeben können. Der Landmaschinenbetrieb ist im Bereich Verkauf, Reparatur, Unterhalt sowie Service von land- und forstwirtschaftlichen Geräten tätig. Land- und forstwirtschaftlicher Bedarf darf dabei auf maximal 350 m² Fläche zum Verkauf angeboten, um den Verkauf von branchentypischem Sortiment zu ermöglichen und gleichzeitig den Verkauf von branchenfremden Sortimenten zu unterbinden. Die bestehende Verkaufsfläche beträgt dabei rund 135 m².

Zulässig sind neben dem Landmaschinenbetrieb maximal 6 Betriebswohnungen, der festgesetzten Hauptnutzung dienende Funktions- und Nebenräumen (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume) sowie Nebeneinrichtungen (z.B. Stellplätze und Lagerflächen).

Wohnungen für Betriebsangehörige existieren am Thurner schon seit dem 17. Jahrhundert. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der räumlich abgesetzten Lage am Thurner auch künftig erforderlich, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Die Betriebsabläufe des Landmaschinenbetriebs erfordern eine ständige Anwesenheit von Personen auf dem Betriebsgelände. Es sind daher vier Wohnungen zulässig, die dem Landmaschinenbetrieb zugeordnet sind. Dies umfasst im Gebäude Thurner 8 (Wohn- und Geschäftshaus) Bereitschafts- und Hausmeisterwohnungen. Im Haus Thurner 8 waren bzw. sind seit den 1960er-Jahren die elterliche Wohnung des Betriebsinhabers, die Wohnung des Großvaters des Betriebsinhabers und eine vermietete Wohnung untergebracht. Zudem war ein Wohnrecht zugunsten der Schwester des Großvaters im Grundbuch eingetragen. Es sind ferner zwei Wohnungen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind, zulässig. Diese umfassen im Gebäude Thurner 9 eine Wohnung für den Betriebsinhaber und eine Wohnung für Familienangehörige des Betriebsinhabers (Leibgeding), deren Wohnrecht grundbruchrechtlich gesichert wird, zulässig. In der Summe ergibt dies sechs Wohnungen, durch die die betriebsnotwendige Zahl an Wohnungen und der aktuelle Status-Quo der familiären Situation des Betriebsinhabers berücksichtigt werden.

Funktions- und Nebenräume sowie Nebeneinrichtungen wie Stellplätze und Lagerflächen sind zulässig, um ausreichend betriebsnotwendige Funktions- und Nebenräume für Verwaltung, Personal und Technik sowie Abstell- und Lagerflächen räumlich konzentriert auf dem Betriebsgrundstück realisieren zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen).

Grundflächenzahl (GRZ)

Nach BauNVO liegt in Sondergebieten nach § 11 BauNVO die Obergrenze für die GRZ bei 0,8. In vorliegendem Bebauungsplan wird die GRZ jedoch auf 0,4 festgesetzt. Anhand der festgesetzten GRZ wird der Versiegelungsgrad durch Hauptgebäude im Plangebiet auf das minimal notwendige Maß begrenzt, zugleich wird auch einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen gewerblichen Betrieb im ländlichen Raum entsprochen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden sowohl die Betriebserfordernisse als auch die bestehende Versiegelung des Plangebiets durch Hof- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wird in m. ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bilden die Höhenentwicklung des Bestands ab, so dass Neubauten sich in den Gebäudebestand einfügen und diesen nicht überragen. Somit werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch hochbauliche Anlagen vermieden und das Erscheinungsbild des ländlichen geprägten Weilers Thurner bewahrt.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, um einer ökologischen und ressourcenschonenden Energiegewinnung sowie auch gebäudetechnischen Erfordernissen Sorge zu tragen.

Es wird ferner klargestellt, dass die zulässige Traufhöhe durch Dachaufbauten überschritten werden darf. Damit soll Unsicherheiten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vorgebeugt werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den Bestandsgebäuden und lassen Spielräume offen, um Anpassungen hinsichtlich des Nutzungskonzepts sowie die geplanten baulichen Erweiterungen zu ermöglichen.

Anhand der festgesetzten abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass Gebäude wie in Gewerbegebieten üblich auch über einer Länge von 50 m zulässig sind, diese aber gleichzeitig einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

7.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken frei zu halten, sind oberirdische PKW-Garagen, PKW-Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 (1)

BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, nur innerhalb der Baufenster und der gemäß Planzeichnung hierfür festgesetzten Zone zulässig.

Oberirdische offene Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet hingegen zulässig, um dem Bedarf des Landmaschinenbetriebs nach Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge nachzukommen. Von oberirdischen offenen Stellplätzen gehen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds einher.

Abweichend hiervon bleiben notwendige technische Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (u.a. Trafoanlagen, Anlagen für den Brandschutz) sowie Nebenlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, allgemein zulässig, um sowohl den Versorgungsträgern als auch dem Landmaschinenbetrieb Spielräume bei der künftigen Grundstücksnutzung zu gewähren.

7.5 Anpflanzungen, ökologische Maßnahmen

Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

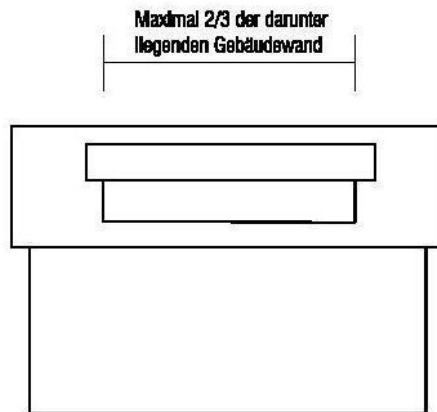
8.1 Dachformen / Dacheindeckung

Es werden bestandsgemäß Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° festgesetzt. Diese schwarzwaldtypischen Dachformen entsprechen dem architektonischen Erscheinungsbild des Thurners. Dächer können auch als Sattel- und Pultdächer mit 7° bis 20° Dachneigung ausgebildet werden. Flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer sind moderne Dachformen, die auch vermehrt im ländlichen Raum gebaut werden. Untergeordnete Dachflächen der sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese Gebäude nicht derart in Erscheinung treten, dass sie das architektonische Erscheinungsbild des Weilers Thurner beeinträchtigen. Abstellflächen, die der Überführung durch Kraftfahrzeuge dienen, können auch als Flach- und flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0° bis 5° ausgebildet werden. Damit können der Topographie angepasste Bauwerke in Form von Kellern, die in das Bestandsgelände hineingegraben werden, geschaffen werden. Diese Bauwerke sollen mit KFZ überfahrbar sein, um eine effiziente und flächensparende interne Grundstückerschließung umzusetzen.

Um gestalterisch negative Erscheinungsformen in der Dachgestaltung zu vermeiden, wurden glänzende sowie spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Weiterhin wurde festgelegt, dass als Dacheindeckung rot- bis rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden sind. Abweichend hiervon sind Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, in reflektionsarmer Ausführung zulässig, um der Erfordernisse einer ökologischen und ressourcenschonenden Energiegewinnung nachzukommen.

8.2 Dachaufbauten

- a. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

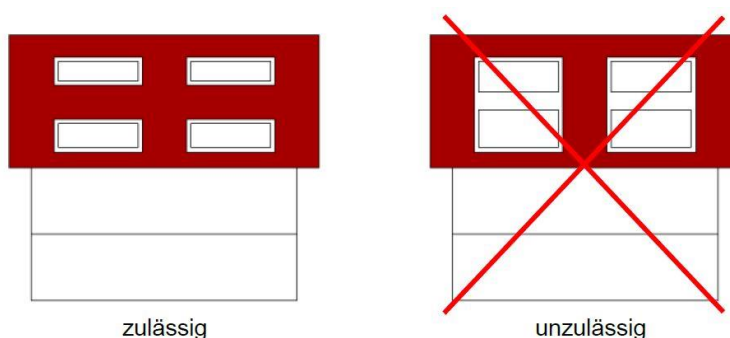


Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Anhand dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten.

Durch überlange Dachaufbauten ergibt sich eine neue Trauflinie, wobei diese neue Trauflinie höher als die maximale Traufhöhe liegt. Diese neue Trauflinie ist in der Regel ab einer Gesamtlänge der Dachaufbauten von mehr als 50% beachtlich. Daher wird im Sinne einer Ausnahmeregelung klargestellt, wonach die gem. Ziffer 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Traufhöhe durch die Dachaufbauten überschritten werden darf.

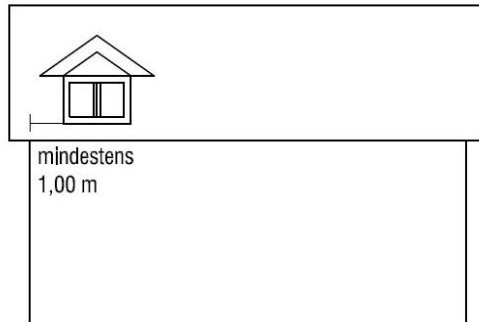
- b. Dachaufbauten durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig), die nicht durch Dachflächen im Ausmaß von mindestens 2 Ziegelreihen voneinander getrennt sind, sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung aller Dachaufbauten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie je Gebäude liegen.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Ziel der Festsetzung ist es, zu vermeiden, dass größere Fassadenflächen innerhalb der Dachfläche entstehen. Diese „doppelstöckigen“ Gauben, welche über zwei Geschosse „durchlaufen“, könnten andernfalls eine beträchtliche Höhe von drei bis vier Metern erreichen. Dies ist nicht erwünscht, um den dörflichen Charakter mit eher kleinteiliger Dachlandschaft und traditionellen Dachformen zu erhalten.

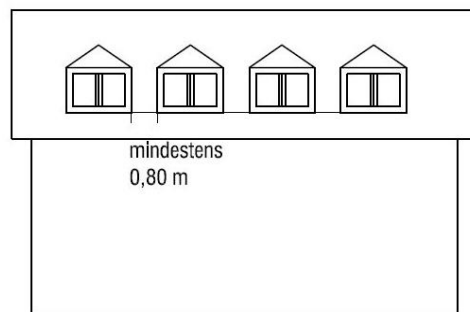
- c. Alle Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Der Abstand mindestens 1,00 m ist städtebaulich erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachaufbauten zu verstärken.

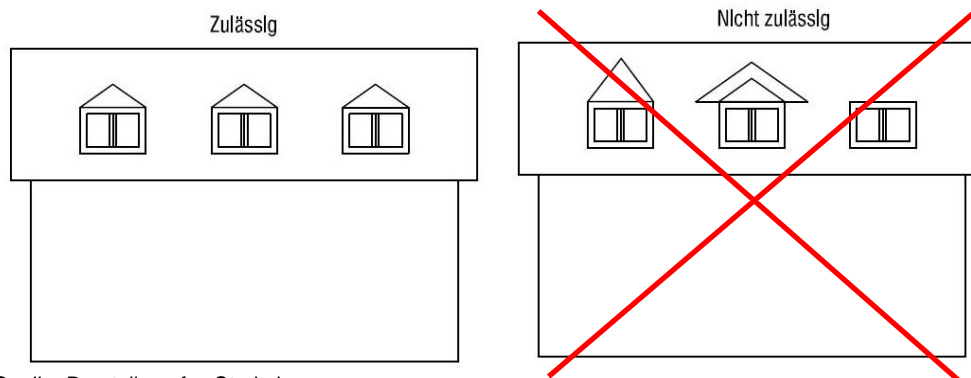
- d. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m betragen.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Anhand dieser Abstandsregelung wird gesichert, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach nicht übermäßig in Erscheinung treten.

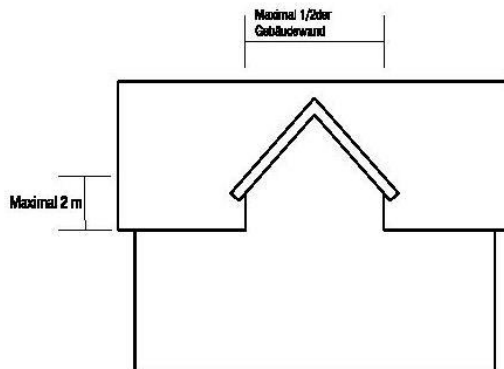
- e. Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Um ein städtebaulich harmonisches Bild und eine harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes zu sichern, sind Dachgauben in ihrem Erscheinungsbild anzugleichen.

- f. Zwerggiebel sind nur bis zur Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudefassade zulässig. Die tatsächlich realisierte Traufe darf um bis zu 2,0 m überschritten werden.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Durch Zwerggiebel kann die Fassadenfläche, die nach Außen in Erscheinung tritt, vergrößert werden. Unter Rücksichtnahme des Plangebiets am ländlich geprägten Weiler Thurner und der Lage innerhalb des LSG wird die Länge von Zwerggiebeln auf die Hälfte der jeweiligen Gebäudefassade begrenzt. Aus gebäudetechnischen Gründen ist es darüber hinaus erforderlich, eine Überschreitungsmöglichkeit der tatsächlich realisierten Traufe durch die Traufe des Zwerggiebels vorzusehen.

8.3 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Von dieser Festsetzung sind Fensterflächen ausgenommen.

8.4 Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen werden im kompletten Plangebiet auf eine Anlage einer Fläche von maximal 6 m² begrenzt, um einen „Wildwuchs“ an Werbeanlagen im Plangebiet zu verhindern und das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. Ebenfalls wird geregelt, dass Werbeanlagen an Gebäude nur unterhalb der Traufe und mit einer Fläche von maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche bzw. Gebäudeseite zulässig sind. Damit treten Werbeanlagen im Vergleich zum Baukörper optisch nicht zu sehr in den Vordergrund und führen zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbilds am Thurner.

Grundsätzlich soll die zulässige Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Deshalb werden diese Ausprägungen durch Bauvorschrift ausgeschlossen.

8.5 Abstellflächen und Freiflächengestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung sind Abstellflächen für Abfalltonnen und Lagerplätze entsprechend einzuhausen und durch Bepflanzung bzw. Berankung abzu-

schirmen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind aus ökologischen Gründen und zur landschaftlichen Einbindung zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.6 Einfriedungen

Aus landschaftsgestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen, die den öffentlichen Flächen zugewandt sind, nicht höher als 1 m über natürlichem Gelände sein und nicht mit Stacheldraht ausgeführt werden. Dies verhindert auch eine bauliche Abschottung privater Grundstücksflächen gegenüber dem öffentlichen Raum. Gegenüber privaten Grundstücksflächen dürfen aus denselben Gründen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten werden, wobei eine größere Flexibilität hinsichtlich der Höhe eingeräumt wird.

Einfriedigungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortsuntypisch anzusehen sind, und daher negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben können.

Maschendraht und Drahtzäune dürfen aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

8.7 Außenantennen

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind nur an einem Standort am Gebäude in konzentrierter Form zulässig, so dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

9 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen in Freiburg 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. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann über das bestehende Leitungsnetz vollzogen werden und ist demnach gesichert.

10.2 Entsorgung

Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgelegt.

Schmutzwasser

Die vollumfänglich funktionsfähige Kleinkläranlage zur Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wurde 1999 installiert und bereits damals auf weitere künftige Umbauten und Erweiterung des Landmaschinenbetriebs konzipiert. Die installierte Kleinkläranlage vom Typ „Mall – MTK-H 45 EW“ ist nach Aussage des Fachbüros Umwelt-Technologie-Schillinger (Gundelfingen) auf insgesamt 45 Einwohner ausgelegt. Die Kleinkläranlage kann damit das anfallende häusliche Schmutzwasser von rund 17 Personen, die sich tagsüber in Spitzenzeiten auf dem Betriebsgrundstück aufhalten und arbeiten, problemlos auffangen. Im Rahmen der jährlichen Wartungen der Kleinkläranlage durch das Fachbüro Umwelt-Technologie-Schillinger (Gundelfingen) wurden die Grenzwerte der relevanten Parameter CSB (Wartung am 09.04.19 – Messwert 38 mg/l bei Einleitgrenzwert von 150 mg/l) und absetzbare Stoffe (Wartung am 09.04.19 – Messwert 0,0 ml/l bei Einleitgrenzwert von 0,3 ml/l) stets eingehalten. Aus den Wartungsberichten vom Fachbüro Umwelt-Technologie-Schillinger (Gundelfingen), die dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald übersandt wurden, ergaben sich in der Vergangenheit bzw. ergeben sich auch aktuell keinerlei Beanstandungen. Die Kleinkläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Technik. Das vorgeklärte Abwasser wird in einen nördlich vom Plangebiet verlaufenden Bach eingeleitet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird wie bisher auf einer Fläche im Norden des Plangebiets vor Ort versickert. Die Fläche, die für die Niederschlagswasserversickerung genutzt wird, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Teilbereiche dieser Fläche, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, müssen ggf. rechtlich durch eine Baulast im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden. Die Flächen sind aktuell im Besitz des Landmaschinenbetriebs. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis / Genehmigung erforderlich.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet „Landmaschinenbetrieb“	ca. 9.800 m ²
Geltungsbereich	ca. 9.800 m ²

12 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 KOSTEN

Infrastrukturkosten für die Gemeinde sind durch die Planung nicht zu erwarten.

St. Märgen, den

Manfred Kreutz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

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 St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den

Manfred Kreutz
Bürgermeister

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 _____._____

St. Märgen, den

Manfred Kreutz
Bürgermeister