

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

„Thurner nördlich der B500“

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Märgen hat am 10.09.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Thurner nördlich der B500“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

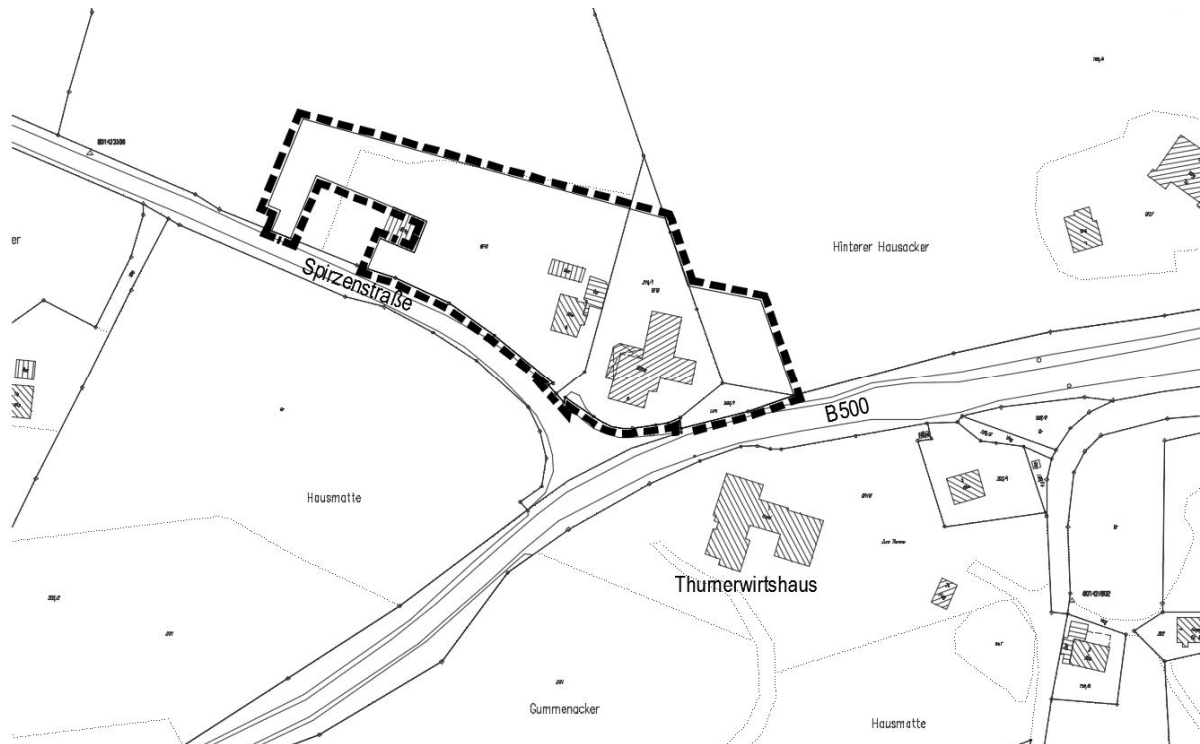
Die Schuler Landtechnik GmbH & Co. KG (nachfolgend: Schuler Landtechnik) ist ein für den Thurner wichtiger und traditionsreicher Handwerks- bzw. gewerblicher Betrieb, der aktuell bereits in der 4. Generation am Standort geführt wird. Um den Standort der Schuler Landtechnik auf dem Thurner nachhaltig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

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 10.09.2019. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



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

04.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 (Auslegungsfrist)

im Rathaus der Gemeinde St. Märgen, Hauptamt, Rathausplatz 6, 79274 St. Märgen, Zimmer 304, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine bei Herrn Simon (Telefon 07669/9118-14) vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde St. Märgen unter <https://www.sankt-maergen.de/de/rathaus/index.php> eingesehen werden.

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

- **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan** sowie **artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** und **Antrag auf Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen** (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf den Menschen:

Informationen zu Bestand und Nutzungen im Plangebiet und Umfeld sowie zu den Auswirkungen auf Anwohner, Informationen zu den Betriebszeiten

2. auf die Flora und Fauna:

Informationen zu Bestand und Nutzungen im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen auf Lebensräume von Pflanzen und Tieren (Bebauung / Versiegelung); Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Eingriffsregelung und Artenschutz (Baumpflanzungen, gärtnerische Gestaltung der unbebauten Bereiche). Informationen zu den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Vögel und Fledermäuse).

3. auf den Boden:

Informationen zur Wertigkeit des Bodens im Plangebiet und zu AUswirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Standort für naturnahe Vegetation“ (Bebauung; / Versiegelung); Informationen zu Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Eingriffsregelung (schutzgutübergreifender Ausgleich außerhalb des Plangebietes.)

4. auf das Wasser:

Informationen zu Bestand im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser (Bebauung / Versiegelung); Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung; Überflutungsflächen sind nicht betroffen.

5. auf das Klima:

Informationen zu Vorbelastungen (Bebauung, Kreis- und Bundesstraße) und Auswirkungen hinsichtlich Lokalklima (Bebauung / Versiegelung); Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Eingriffsregelung (Beschränkung der baulichen Nutzung, Baumpflanzungen, Gestaltung von Freiflächen).

6. auf die Landschaft:

Informationen zur Wertigkeit des Landschaftsbilds im Plangebiet und Auswirkungen in Folge der Planung (zusätzliche Bebauung); Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Eingriffsregelung (Beschränkung der baulichen Nutzung, Baumpflanzungen, Gestaltung von Freiflächen sowie Vorgaben zu Werbeanlagen, Fassadengestaltung, Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze und Lagerplätze und Einfriedungen).

7. auf Kulturgüter:

Ein Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

8. auf geschützte Landschaftsbestandteile:

Darstellung der Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“; Begründung zur Herausnahme der Fläche aus dem LSG.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Die Lage im Landschaftsschutzgebiet steht einer gewerblichen Nutzung grundsätzlich entgegen. Welche Möglichkeit der Überwindung es gibt, ist abschließend mit der unteren Naturschutzbehörde als Verordnungsgeberin zu klären. Ein evtl. erforderlich werdendes Änderungsverfahren ist vor Abschluss der Bauleitplanverfahren durchzuführen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“ (Schutzgebietsverordnung vom 20. Juli 2001). Das Vorhaben läuft dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwider. Es ist daher eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets erforderlich.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Hinsichtlich des Artenschutzes zeichnet sich offenbar bereits ab, dass bei Durchführung von Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände mit Umsetzung des Vorhabens verbunden sind. Die entsprechenden Fachgutachten liegen aber noch nicht vor, weshalb dies noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind

Bestandsgebäude vor baulichen Veränderungen auf Nistplätze von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Unter dem Aspekt des Erholungswerts der Landschaft sind die Sichtbeziehungen, die vom gegenüberliegenden Thurner-Gasthaus bestehen, bei der baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebs nach Osten zu beachten. Des Weiteren ist das Bebauungsplangebiet mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Um eine landschaftstypische Einbindung in die Landschaft zu erreichen, ist Punkt 2.6 der Bebauungsplanvorschriften zu ergänzen. Einfriedungen sind landschaftstypisch mit Holzlattenzäunen oder Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen zu gestalten. Des Weiteren ist unter Punkt 2.4 der Bebauungsplanvorschriften bei Werbeanlagen die Höhe zu begrenzen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Ausgleichskonzept mit externen Ausgleichsmaßnahmen sind zur Offenlage nachzureichen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 06.02.2018: Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, dass an Neubauten Nist- und Quartierhilfen integriert werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden, Stellungnahme vom 06.02.2018: Für das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist sowohl für die Dachfläche als auch für alle befestigten Flächen nach der Niederschlagswasserverordnung eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Aus diesem Grund sollte auch der Punkt 1.9.1 der Bebauungsvorschriften gestrichen werden, da der Nachweis der Schadlosigkeit erst im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisanspruchs geprüft werden kann.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden, Stellungnahme vom 06.02.2018: Des Weiteren ist derzeit unklar, ob und wie das Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Wir empfehlen daher eine Fläche für die ggf. notwendige Niederschlagswasserbehandlung, Versickerung oder Rückhaltung frei zu halten bzw. festzusetzen oder alternativ das Entwässerungskonzept vor der Beschlussfassung mit uns abzustimmen und nachrichtlich im BBP aufzunehmen. Generell sollte aber zumindest die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan dargestellt werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden, Stellungnahme vom 06.02.2018: Derzeit wird das häusliche Schmutzwasser über eine ca. 25 Jahre alte Kleinkläranlage beseitigt. Die Kleinkläranlage ist für 35 Einwohner ausgelegt und erfüllt lediglich die Mindestanforderungen nach der Abwasserverordnung für Kläranlage der Größenklasse 1. Eine gezielte und gesicherte Nitrifikation oder gar eine Denitrifikation ist mit der vorhandenen Kläranlagentechnik nicht möglich. Das gereinigte Abwasser wird in ein Gewässer mit zeitweise geringer Wasserführung eingeleitet. Die Einleitung liegt im Quellbereich des Wagensteigbachs. Das Gewässer ist in diesem Bereich besonders schutzbedürftig. An Abwassereinleitung, sofern diese zulässig sind, sind in der Regel erhöhte Anforderungen zu stellen. Des Weiteren ist der Wagensteigbach im Einleitungsbereich des neuen Gewerbegebiets als geschütztes Biotop kartiert.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden, Stellungnahme vom 06.02.2018: Derzeit betreibt die Firma Schuler auch einen Benzin- bzw. Koaleszenzabscheider mit einer Direkteinleitung. Die Direkteinleitung von mineralöhlhaltigem Abwasser fällt unter den Anhang 49 der Abwasserverordnung und ist erlaubnispflichtig. Eine Einleitungserlaubnis scheint jedoch nicht vorhanden zu sein. In diesen Zusammenhang möchten wir darauf

hinweisen, dass falls es durch die Einleitung aus dem Abscheider zu schädlichen Gewässerveränderungen kommen sollte, die Verantwortung der Betreiber der Wasserbenutzungsanlagen zu tragen hat.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 06.02.2018: Es wird empfohlen, im Umweltbericht anzugeben, inwieweit z. B. durch Reparatursätze bei landwirtschaftlichen Geräten oder durch betriebliche Anlagen nachts Lärmimmissionen bei schutzbedürftigen Räumen entstehen können.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde St. Märgen, Rathausplatz 6, 79274 St. Märgen, Zimmer 304 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.

St. Märgen, 18.09.2019