

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Landschaftsschutzgebiet.....	4
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.6	Bestehende Bebauungspläne	6
1.7	Planungsverfahren	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Städtebau / Nutzungen / Verkehrserschließung	8
2.2	Ver- und Entsorgung	9
2.3	Verlegung Löschwasserteich.....	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	11
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	11
3.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	12
3.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	12
3.7	Verkehrsflächen	12
3.8	Private Grünflächen, Anpflanzungen, Pflanzehaltung, Ökologische Maßnahmen .	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dachformen / Dacheindeckung	13
4.2	Dachaufbauten.....	13
4.3	Fassadengestaltung.....	16
4.4	Werbeanlagen.....	16
4.5	Einfriedungen.....	16
4.6	Abstellflächen und Freiflächengestaltung	16
4.7	Außenantennen.....	16
5	UMWELTBERICHT.....	17
6	BODENORDNUNG.....	17
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Weiler „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. 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, Gewerbe, Beherbergung und historische Wohnnutzung geprägt.

Nördlich der B500 befindet sich ein Landmaschinenbetrieb, für den im Jahr 2020 eine standortgebundene betriebliche Erweiterung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht wurde. Östlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe z.T. mit Pensionsbetrieb und kleinere Wohngebäude an. Im südlichen Bereich befindet sich das Thurner Wirtshaus der timeout Stiftung gGmbH, die Gegenstand der vorgestellten Entwicklung ist. Das Thurner Wirtshaus sowie die Langlaufloipe „Thurnerspur“ stellen dabei eine zentrale touristische Einrichtung der Gemeinde St. Märgen dar.

Das Thurner Wirtshaus ist historisch bis in das Jahr 1669 belegt und wurde in den Anfangsjahren als Poststation auf dem Thurnerpass genutzt. Über die Jahrhunderte hat es sich zu einem Gastronomie- und Hotelbetrieb entwickelt. Das Wirtshaus wurde im Sommer 2015 nach einer Sanierung und Renovierung wieder eröffnet und ist Teil der timeout Stiftung gGmbH. Hier sollen benachteiligte Menschen inklusiv begleitet und gefördert werden. Die timeout Stiftung gGmbH bietet am Thurner, in Breinau und anderen Orten Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Rahmen stationärer Jugendhilfe die Möglichkeit, in den Bereichen Hauswirtschaft und Gastronomie eine Vorqualifikation für eine spätere Berufsausbildung zu absolvieren. In den Außenwohngruppen am Thurner werden derzeit 12 Jugendliche im Alter von 14 - 21 Jahren sozialpädagogisch betreut, sowie 20 junge unbegleitete Geflüchtete. Auch junge Menschen mit Behinderung profitieren von diesem Angebot. Von hier aus werden sie auf ihrem Weg in ein möglichst selbstbestimmtes Leben unterstützt und stabilisiert. Ergänzend befinden sich am Wirtshaus Schulräume der timeout-Schule. Diese aus einer Kooperation mit einer Freiburger Waldorfschule hervorgegangene integrative Schule ist seit September 2020 eine vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigte, eigenständige Werkrealschule für die Klassen 5 bis 10 in freier Trägerschaft. Ein räumlich wirksamer und pädagogisch wichtiger Baustein des Jugendhilfe-Konzeptes stellt eine kleine Landwirtschaft dar, in der die Jugendlichen in die tägliche Arbeit mit Tieren einbezogen werden. Um das touristische Potential sowie die wirtschaftliche Wertschöpfung in der Zukunft aufrecht zu erhalten und der gesellschaftlichen Verantwortung im Bereich der Jugendhilfe gerecht zu werden, bedarf es aus Sicht der Gemeinde künftig maßvoller baulicher Entwicklungen der bestehenden Infrastruktur im Bereich Thurner. Hierzu gehört zum einen der Maschinenbetrieb, für den bereits ein entsprechendes Bauleitplanverfahren abgeschlossen wurde und zum anderen der Standort der timeout gGmbH als wichtige Jugendhilfeeinrichtung mit Thurner Wirtshaus als Gastronomie- und Hotelbetrieb, Schulstandort und Landwirtschaft.

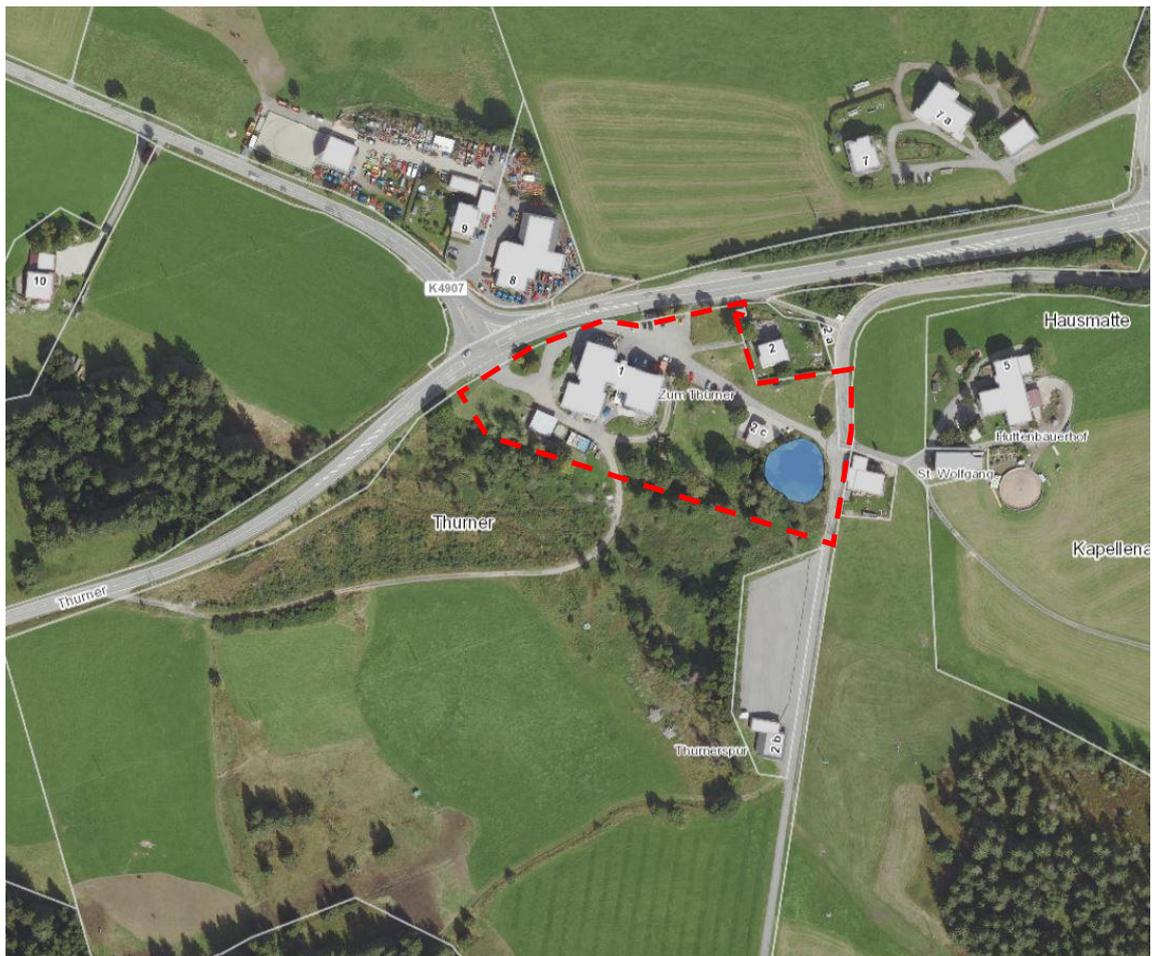
Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes setzt einen Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage voraus. Deshalb soll ein Bebauungsplan „Thurner südlich der B500“ aufgestellt werden, der ausreichend Spielräume für eine zukunftsfähige Entwicklung unter Berücksichtigung der abgesetzten Lage des Thurners lässt.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse junger Menschen und der Belange des Bildungswesens
- 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 des Planungsgebiets / Geltungsbereich

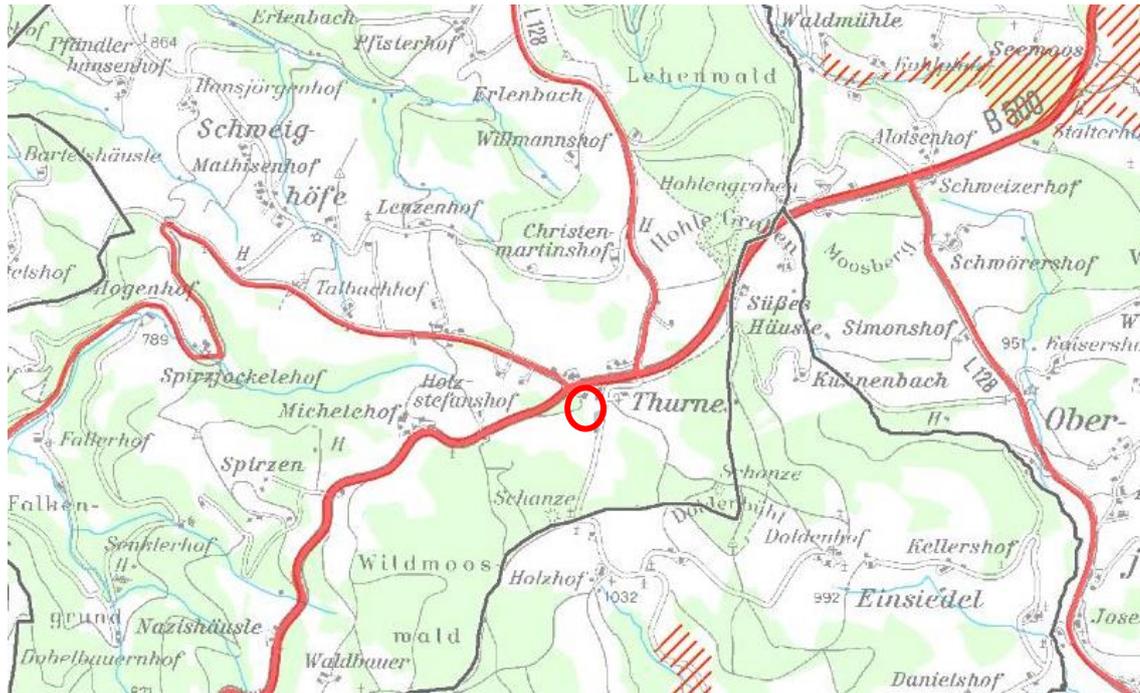
Das Plangebiet liegt am Thurnerpass südlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500. Die Umgebung ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild – Plangebiet rot gestrichelt (genordet; unmaßstäblich)

1.3 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein 2019 (RP) weist für das Gebiet keine gebietskonkreten Festlegungen der Freiraumnutzung auf. Es sind somit keine Regionalen Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Regionalplanerische Sicherungsgebiete des Biotopverbundes oder sonstige Vorranggebiete direkt oder indirekt betroffen.



Ausschnitt Raumnutzungskarte – rechtskräftige Fassung von 09/2017 (genodet; unmaßstäblich)

In Plansatz 2.4.0.4 sind die Grundsätze einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung genannt. Analog des LEPs sollen Bauflächen im Anschluss an bereits bebaute Gebiete entstehen und einen kompakten Siedlungskörper bilden. Dabei ist auf Flächen- und Energieeffizienz zu achten und den Anforderungen des Klimawandels und des demografischen Wandels Rechnung zu tragen.

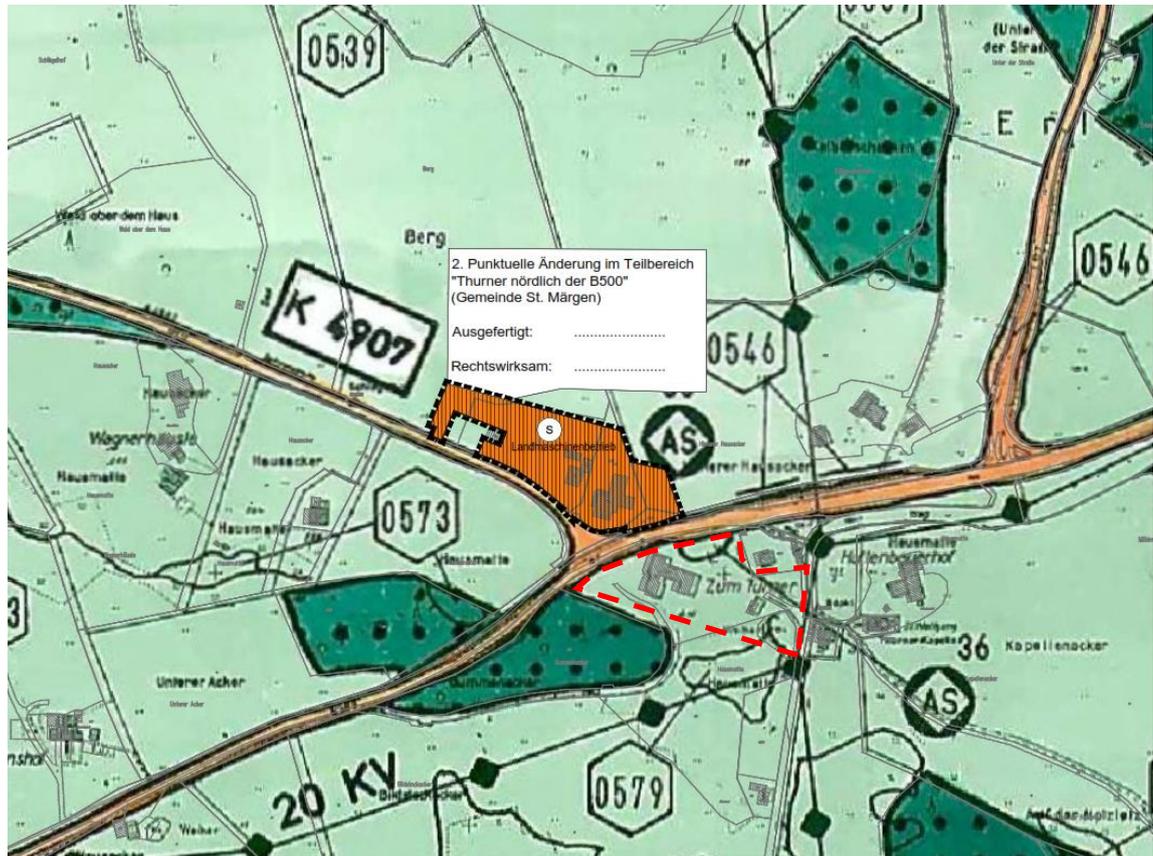
1.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG „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. Daher ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

Die Änderung wird im Rahmen des zweistufigen Parallelverfahrens von der Gemeinde St. Märgen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Bebauungsplan kann erst nach Abschluss der LSG-Änderung als Satzung beschlossen werden.

1.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter von 2002 wird für das Plangebiet südlich der B500 landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Um die geplanten Nutzungen im Plangebiet realisieren zu können, ist im Bebauungsplan „Thurner südlich der B500“ die Festsetzung eines Sondergebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr erforderlich. Der Bebauungsplan „Thurner südlich 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 eine Sonderbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ darstellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB durchgeführt. Damit kann der Bebauungsplan „Thurner südlich der B500“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verfahrensablauf FNP-Änderung:

16.01.2024	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 4. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Thurner südlich der B500“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Thurner südlich der B500“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Thurner südlich der B500“

1.6 Bestehende Bebauungspläne

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

1.7 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf:

21.11.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Thurner südlich der B500“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Thurner südlich der B500“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Thurner südlich der B500“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

2.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Zur Offenlage wird dem Bebauungsplan ein Konzept zur Wasserversorgung von BIT Ingenieure beigefügt.

Schmutzwasserentsorgung

Derzeit erfolgt die Schmutzwasserableitung über eine Kleinkläranlage in den Spirzenbach. Da die Genehmigung der Anlage abgelaufen ist und sie nach aktuell geltendem Regelwerk voraussichtlich nicht mehr genehmigungsfähig ist, ist eine Neuordnung der Abwasserbeseitigung notwendig. Die Abwasserreinigungsanlage ist dringend auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen bzw. Anschlussmöglichkeiten mit der Gemeinde St. Märgen zu prüfen. Zur Offenlage wird dem Bebauungsplan ein Konzept zur Schmutzwasserentsorgung von BIT Ingenieure beigefügt.

Niederschlagswasserentsorgung

Da keine öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanäle vorhanden sind, ist ein Anschluss ans Kanalnetz nicht möglich. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Verwitterungslehme) und auftretenden Schichtenwassers in geringen Tiefen ist eine technische Versickerung nicht umsetzbar. Daher bleibt nur die Möglichkeit einer Direkteinleitung in den Spirzenbach. Das zuständige Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasserbehörde) macht dazu die Vorgabe, dass maximal 10 l/s in den Spirzenbach eingeleitet werden dürfen. Die Einleitung sollte breitflächig erfolgen und die genaue Einleitstelle ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Das Regenwasser des Plangebiets, welches nicht in die Grünflächen läuft oder über durchlässige Beläge versickert, kann in den Spirzenbach geleitet werden. Das Niederschlagswasser von den Außenflächen sollte breitflächig über die Böschung in den Spirzenbach fließen, um Abflussspitzen zu kappen und Stoßbelastungen fürs Gewässer zu vermeiden. Umzusetzen wäre das z.B. durch entsprechende Neigung der Oberflächen (Hof-, Verkehrsflächen, Parkplätze). Zwar ist für die breitflächige Einleitung kein Nachweis der Einleitmenge möglich, da die Abfluss- und Retentionseffekte nicht berechnet werden können. Allerdings ist diese „naturnahe“ Lösung einer technischen Lösung wie Stauraumkanal mit gedrosselter Ableitung vorzuziehen. Für das Dachflächenwasser ist eine gedrosselte Einleitung vorzusehen. Die Einleitungen sind im Rahmen der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist ein Wasserrechtsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Aufgrund der vorgegebenen maximalen Einleitmenge von 10 l/s ist im Plangebiet ein Regenwasserrückhalt vorzusehen. Der Vorschlag wäre hier, pro Gebäude eine selbstentleerende Regenwasserzisterne vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, den Abfluss vom Gaststättengebäude auf 3 l/s, für die beiden anderen Gebäude auf je 2 l/s zu drosseln. Es ergibt sich damit von den Gebäuden eine Gesamteinleitmenge von 7 l/s. Die maximal zulässige Einleitmenge von 10 l/s wird nicht ausgereizt, um dem Abfluss von den Nebenflächen Rechnung zu tragen. Aufgrund der kleinen Dachflächen wird für das neue Feuerwehrhaus und den Schuppen kein technischer Rückhalt bemessen. Hier wird vorgeschlagen, das Dachflächenwasser in eine Senke von je etwa 1 m³ Fassungsvermögen (z.B. Abmessungen 2m x 3m, Tiefe ca. 20 cm) zu leiten, von wo es verdunsten oder gen Gewässer überlaufen bzw. durchsickern kann. Die Regenwassereinleitungen in den Spirzenbach sollten entlang des Gewässers aufgeteilt werden. Für den Ablauf der vorgesehenen Zisterne am Gasthaus könnte die vorhandene Einleitstelle der Kleinkläranlage genutzt werden. Für die breitflächige Einleitung von den Nebenanlagen kann keine Einleitstelle angegeben werden. Die vorhandene Einleiterlaubnis für Regenwasser (1986) ist erloschen. Eine Einleiterlaubnis sollte vor Umsetzung der Maßnahme in jedem Fall beantragt werden. Im Einzelnen wird auf die Entwässerungskonzeption von BIT-Ingenieure vom 12.09.2023 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

2.3 Verlegung Löschwasserteich

Zur Offenlage wird dem Bebauungsplan ein Konzept zur Verlegung des Löschwasserteichs von BIT Ingenieure beigelegt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel / Gastronomie / Jugendhilfeeinrichtung / Schule mit Ausbildungswerkstätten“, das der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung, von Schank- und Speisewirtschaften, einer Jugendhilfeeinrichtung, einer Schule mit Ausbildungswerkstätten sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen dient. Das Sondergebiet umfasst sowohl die Bestandsnutzungen und -gebäude als auch die geplanten Erweiterungsvorhaben gemäß der unter Ziffer 2 erläuterten Nutzungskonzeption. Zur Sicherung des Bezugs zum bestehenden Betrieb soll nicht auf andere Baugebiete nach BauNVO 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.

Zulässig sind ebenfalls Betriebswohnungen, der festgesetzten Hauptnutzung dienenden Funktions- und Nebenräumen (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume) sowie Nebeneinrichtungen (z.B. Stellplätze und Lagerflächen). 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.

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.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die abgesetzte Lage des Plangebiets am Thurnerpass, die Schutzziele des direkt an das Plangebiet angrenzenden LSG sowie die gute Einsehbarkeit bzw. die optische Fernwirkung des Plangebiets abgestellt.

3.2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses realisiert werden, da das Feuerwehrgerätehaus am alten Standort östlich des Thurner Wirtshauses nicht mehr den Betriebsabläufen und -anforderungen der Feuerwehr entspricht. Ein neues Feuerwehrgerätehaus, das zeitgemäße Betriebsabläufe ermöglicht, gewährleistet die öffentliche Sicherheit der Bevölkerung. Sämtliche Nebenanlagen und Parkierungsmöglichkeiten sind zulässig, um die täglichen Betriebsabläufe der Feuerwehr zu gewährleisten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Nach BauNVO liegt in Sondergebieten nach § 11 BauNVO die Obergrenze für die GRZ bei 0,8. In vorliegendem Bebauungsplan wird die GRZ jedoch auf 0,35 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.

Eine GFZ wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern gilt für die GFZ der Orientierungswert nach § 17 (1) BauNVO von 2,4.

Höhe baulicher Anlagen

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

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen 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. Das Wirtshausgebäude hat eine Firsthöhe von ca. 14 m. Das geplante Gebäude für die Schule / Akademie weist eine Firsthöhe von rund 14,30 m auf. Die Werkstatt wird etwa 12 m hoch werden. Das neue Feuerwehrgerätehaus wird künftig eine Firsthöhe von ca. 10 m erreichen.

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.

3.4 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 einerseits weitestgehend am Bestandsgebäude des Wirtshauses und lassen andererseits Spielräume für die geplanten Gebäuden offen, um Anpassungen hinsichtlich des Nutzungskonzepts sowie die geplanten baulichen Erweiterungen zu ermöglichen.

Anhand der festgesetzten offenen Bauweise wird sichergestellt, dass Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig sind, diese gleichzeitig einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen und somit dem baulich aufgelockerten Erscheinungsbild am Thurner entsprechen.

3.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken freizuhalten, sind oberirdische PKW-Garagen, PKW-Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Oberirdische offene Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet hingegen zulässig, um dem Bedarf des Hotels, der Gastronomie und der Jugendhilfeeinrichtung nach Abstellmöglichkeiten nachzukommen und Spielräume bei nachfolgenden Detailplanungen offen zu halten. 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 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, allgemein zulässig, um sowohl den Versorgungsträgern als auch der Jugendhilfeeinrichtung Spielräume bei der künftigen Grundstücksnutzung zu gewähren.

3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Da zwischen der B 500 und der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) eine Anbauverbotszone gilt, sind auf der dementsprechend gekennzeichneten Fläche Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Aufgrund des Anbauverbots bedürfen auch Anlagen, welche gemäß LBO genehmigungsfrei sind, der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3.7 Verkehrsflächen

Es werden bestandsgemäß Verkehrsflächen festgesetzt, um zu zeigen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sichergestellt ist und ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB vorliegt.

3.8 Private Grünflächen, Anpflanzungen, Pflanzehaltung, Ökologische Maßnahmen

Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen und private Grünflächen 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.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

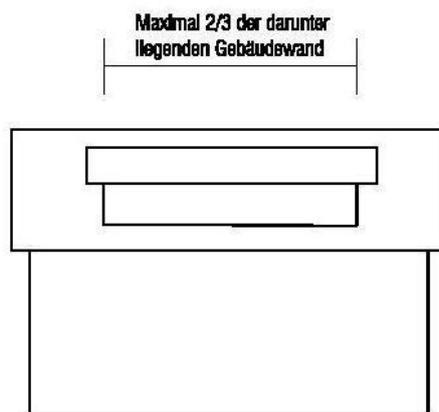
4.1 Dachformen / Dacheindeckung

Es werden bestandsgemäß Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 20° festgesetzt. Diese schwarzwaldtypischen Dachformen entsprechen dem architektonischen Erscheinungsbild des Thurners.

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.

4.2 Dachaufbauten

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

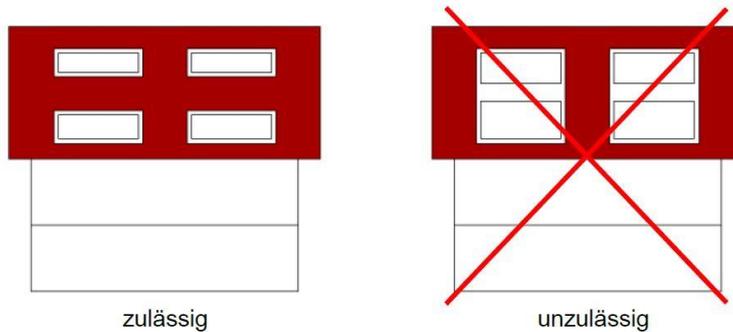


Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

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.

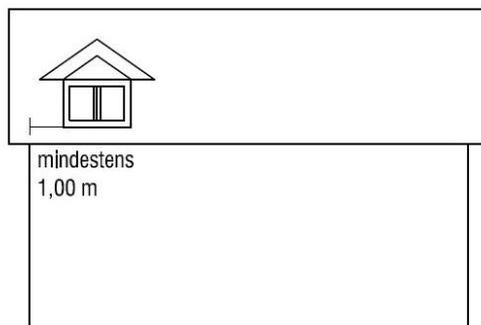
- b. Dachaufbauten durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig), die nicht durch Dachflächen im Ausmaß von mindestens 2 Ziegelreihen voneinander getrennt sind, sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung aller Dachaufbauten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie je Gebäude liegen.



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.

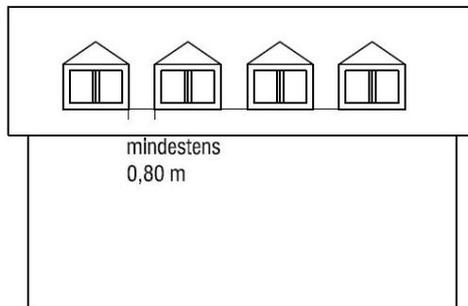
- c. Alle Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.



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.

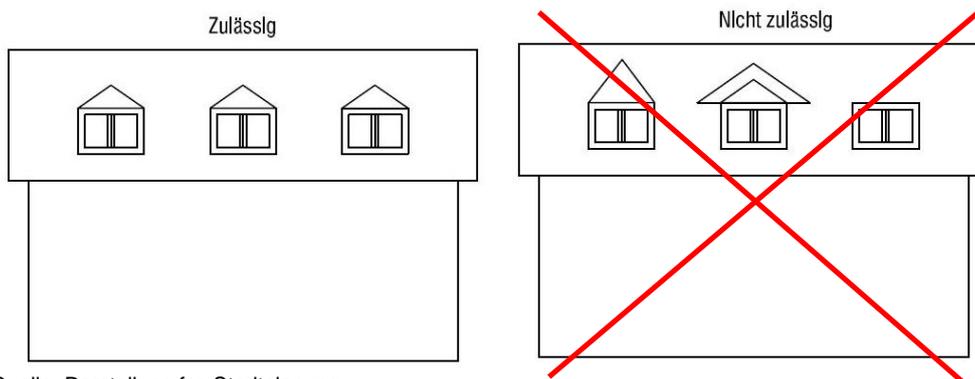
- d. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m betragen.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

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

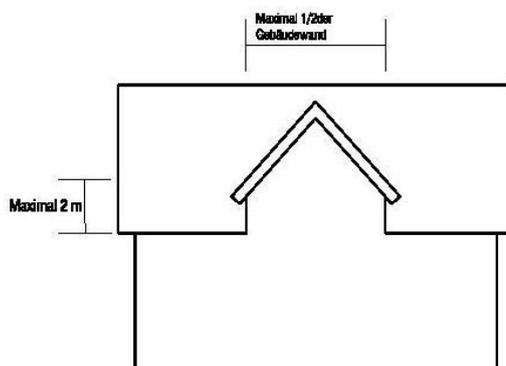
- e. Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

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

- f. Zwerchgiebel 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 Zwerchgiebel kann die Fassadenfläche, die nach Außen in Erscheinung tritt, vergrößert werden. Unter Rücksichtnahme des Plangebiets am ländlich geprägten Weiler Thurner und der Lage unmittelbar angrenzend an das 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.

4.3 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 und PV-Anlagen ausgenommen.

4.4 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.

4.5 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.

Einfriedungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortstypisch anzusehen sind, und daher negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben können. Aus demselben Grund sind Gabionen nicht zulässig.

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

4.6 Abstellflächen und Freiflächengestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung sind Abstellflächen für Abfalltonnen und Lagerplätze entsprechend einzuhausen und durch Bepflanzung bzw. Berankung abzuschirmen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind aus ökologischen Gründen und zur landschaftlichen Einbindung zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4.7 Außenantennen

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

5 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln. Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein Umweltbericht für den Bebauungsplan erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

6 BODENORDNUNG

Eine evtl. erforderliche Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	10.227 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	ca.	462 m ²
Private Grünflächen	ca.	2.237 m ²
Verkehrsflächen	ca.	231 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	13.157 m²

St. Märgen, den

fsp.stadtplanung

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

Manfred Kreutz
Bürgermeister

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