

Gemeinde Bermatingen

Bebauungsplan

`Untere Mühle', Ahausen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Anlagen:

Vorbereitender Umweltbericht

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet 'Untere Mühle', Ahausen

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Untere Mühle', Ahausen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am den Bebauungsplan "Untere Mühle", Ahausen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs.1 Nr.2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Bermatingen, den

.....
Martin Rupp, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Mischgebiet – MI (§6 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sein sollen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die in § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sein sollen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die in § 8 (3) BauNVO unter Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen

und

für einen Teilbereich des Plangebietes durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist für einen Teilbereich des Plangebietes im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.3.1 Maximale Gesamthöhe der Gebäude

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

Die festgesetzte Gesamthöhe darf durch technische Einrichtungen oder Aufbauten (z. B. Siloanlagen, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Be- und Entlüftungen) um bis zu 5 m überschritten werden. Die Gesamtfläche dieser Anlagen darf maximal 200 m² betragen.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im Bebauungsplan in Meter über NormalNull durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO,
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen bis zu maximal 100 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur für den Bedarf des Gebietes zulässig. Selbständige Anlagen und Anlagen für gebietsfremde Einrichtungen sind nicht zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

6.0 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Erforderliche Notüberläufe sind an den Mühlkanal oder an die Seefelder Aach anzuschließen.

Die Einleitungsmengen, die exakte Dimensionierung sowie die bauliche Ausgestaltung der Retentionsflächen sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

8.0 Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wasserflächenflächen ausgewiesen als:

- Mühlkanal.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Biotopschutz

Für das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende geschützte Biotop Nr. 182214350058 – Mühlkanal westlich Ahausen – sind während der Bauzeiten Schutzmaßnahmen in Form von Absperrungen oder Bauzäunen vorzusehen.

9.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der ausgewiesenen Grünflächen und des an das Plangebiet angrenzenden geschützten Biotopes abstrahlen.

9.3 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.4. Externe Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Konkretisierung im weiteren Verfahren

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste (Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen.

Während Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzunehmen.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten wie Oberbodenabtrag, Abriss bestehender Bebauung, Erschließungsmaßnahmen und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind frühzeitig (2 Wochen vorher) schriftlich dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) mitzuteilen, um die notwendige facharchäologische Begleitung der Arbeiten sicherstellen zu können.

Ferner ist festzuhalten, dass gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Keramikscherben, Steinwerkzeuge, Knochen, Reste von historischen, bearbeiteten Bauhölzern, Reste von Pfahlbauten, Metallgegenstände, Torfschichten, Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem LAD (Anschrift s.o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Untergrund zu belassen sind. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Gemeinde Bermatingen - Bepflanzungsplan 'Untere Mühle', Ahausen

Stand 21. Juni 2022

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang von Straßen sowie im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

| | |
|-------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Malus silvestris | Holz-Apfel |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Wildrosen, z.B. | |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Rosa majalis | Zimt-Rose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa rugosa | Apfel-Rose |

3. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

4. Fassadenbegrünung

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | Bergrebe |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquef. | Wilder Wein |
| Parthenocissus tric. | Wilder Wein, Selbstklimmer |

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

'Untere Mühle', Ahausen

entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 15° - 45°.

Für untergeordnete Gebäude und Bauteile mit einer zusammenhängenden Fläche von bis zu 100 m² sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien

zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Lagerplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind nicht zulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenspflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bermatingen übereinstimmt.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Alternativen
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer
 - 4.2.1 Überflutungsflächen
 - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.6 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Gemeinde Bermatingen - Bebauungsplan 'Untere Mühle', Ahausen

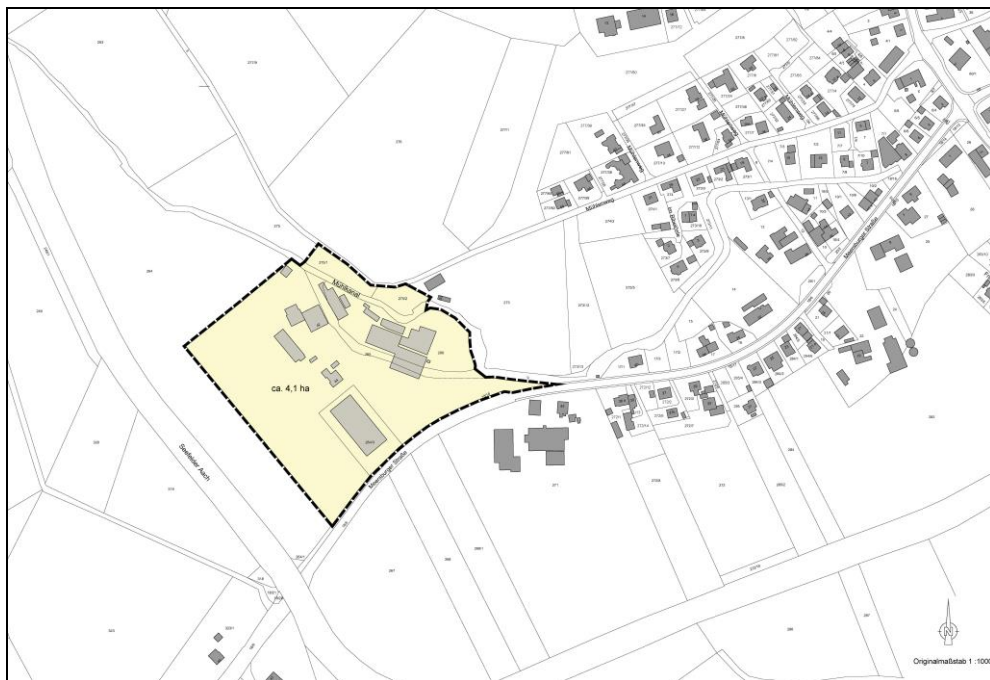
Stand 21. Juni 2022

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Ahausen der Gemeinde Bermatingen / Bodenseekreis.

Das ca. 4,14 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von landwirtschaftlichen Flächen / Acker und einem stattlichen Gehölzbestand entlang des Mühlkanals (teilweise geschütztes Biotop),
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen / Acker und der daran angrenzenden Seefelder Aach,
- im Süden von der Kreisstraße 7749 – Meersburger Straße und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg,
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen / Acker.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 264 (Teil) - Landwirtschaftliche Fläche/Acker, Sägewerksareal mit Gebäuden und Freiflächen,
- Fl.St. Nr. 264/3 - Sägewerksareal mit Lagerhalle,
- Fl.St. Nr. 265 - Trasse des früheren Mühlkanals, Sägewerksareal, teilweise überbaut,
- Fl.St. Nr. 266 - Sägewerksareal mit Gebäuden und Freiflächen,
- Fl.St.Nr. 275/1 - Lagerflächen des Sägewerks,
- Fl.St.Nr. 275/2 - Lagerfläche des Sägewerks, teilweise dichter Gehölzbestand am Mühlkanal



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die untere Mühle in Bermatingen-Ahausen ist ein traditionsreiches Sägewerk, das seit 1840 von der Familie Schellinger geführt wird. Es war ursprünglich Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes und hat sich aus kleinen Anfängen zu einem regional bedeutenden Stammholz-Verarbeiter entwickelt. Die jährliche Schnittmenge beträgt ca. 6.000 Festmeter, verarbeitet wird ausschließlich Laubholz, das überwiegend aus der Region Bodensee-Oberschwaben stammt. Der Anteil ausländischer Hölzer beträgt nur ca. 5 %. Derzeit beschäftigt der Betrieb ca. 15 Mitarbeitende.

Mittelfristig möchte die Fa. Schellinger nicht nur Schnittholz produzieren und vermarkten, sondern selbst Massivholzprodukte, z. B. Platten und Fußböden selbst herstellen, um den Betrieb breiter aufzustellen und nicht von einigen Abnehmern abhängig zu werden. Hierfür werden zusätzliche Produktions- und Lagerflächen erforderlich, die auf dem vorhandenen Areal nicht realisiert werden können. Daher soll eine östlich angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in das Betriebsgelände mit einbezogen werden. Die Fläche ist im Eigentum der Betreiberfamilie.

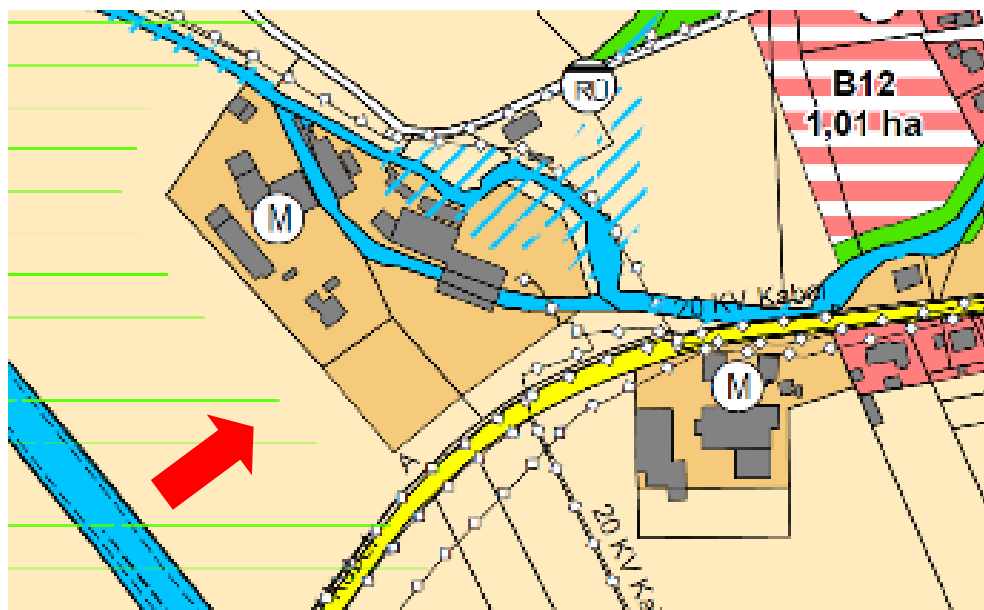
2.1 Alternativen

Der von der Seefelder Aach her verlaufende und durch Ahausen führende Mühlkanal stellte ursprünglich die einzige Energiequelle für alle am Kanal gelegenen Mühlen dar und war daher auch für das Sägewerk an der unteren Mühle von existentieller Bedeutung. Der Betrieb hat sich daher über Jahrhunderte hinweg an diesem Standort zu seiner jetzigen Größe entwickelt. Mittlerweile spielt die Wasserkraft für den Betrieb keine Rolle mehr, so dass theoretisch die Verlagerung an einen anderen Standort denkbar wäre. Sägewerke weisen jedoch einen hohen Flächenbedarf auf, weil das zu verarbeitende Stammholz teilweise über mehrere Jahre hinweg im Freien gelagert werden muss, bis es in der Holztrochnungsanlage auf die zur weiteren Verarbeitung notwendige Restfeuchte getrocknet werden kann. Selbst bei optimierten Betriebsabläufen wäre für die Neuansiedlung ein mehrere Hektar großes Gewerbeareal erforderlich. Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint dies nicht vertretbar, zumal in Bermatingen keine derartigen Flächen zur Verfügung stehen. Die Betreiberfamilie ist seit Generationen in der Gemeinde verwurzelt, so dass der Umzug an einen anderen Ort nicht infrage kommt. Abgesehen davon herrscht in der gesamten Region Bodensee-Oberschwaben ein Mangel an gewerblichen Bauflächen. Die Teilverlagerung des weiterarbeitenden Betriebszweiges hätte wiederum einen enorm hohen logistischen Aufwand und erhebliche Verkehrsmengen zur Folge, und würde die Wirtschaftlichkeit insgesamt infrage stellen.

Auch unter Berücksichtigung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft erscheint die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes als die deutlich verträglichere Alternative.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist das bestehende Sägewerks-Areal als gemischte Baufläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich liegt außerhalb dieser Ausweisung. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Markdorf (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den entlang der Seefelder Aach verlaufenden regionalen Grünzug und an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in das bestehende Sägewerks-Areal und in eine ca. 60 m breite, östlich des Betriebsgeländes verlaufende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Innerhalb des Sägewerks befinden sich Betriebs-, Lager- und Wohngebäude, darunter das alte ehemalige Mühlengebäude und eine stattlich Scheune. Eine neuere Lagerhalle ist im Süden angeordnet. Die Freiflächen werden fast ausschließlich als teilweise asphaltierte Verkehrsflächen und weitgehend unbefestigte Lagerplätze für Stamm- und Schnittholz genutzt.

Das Betriebsgelände fügt aufgrund eines markanten Gehölzbestandes gut in die Landschaft ein. Er besteht im Wesentlichen

- aus einer Baumreihe entlang der Meersburger Straße (Birken, Eschen),
- einer stattlichen Gehölzgruppe entlang der nicht überbauten Trasse des Mühlkanals (Pappeln, Eschen, Vogelkirsche u.a.),
- und einer im Norden an des Plangebiet angrenzenden markanten Baumgruppe aus Schwarznuss.

Westlich der neuen Lagerhalle sind eine zweireihige Obst-Hochstammpflanzung und eine Retentions- und Versickerungsfläche für das anfallende Regenwasser angeordnet.

Gemeinde Bermatingen - Bebauungsplan 'Untere Mühle', Ahausen

Stand 21. Juni 2022



Blick von Südwesten auf die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche, im Hintergrund das bestehende Sägewerk



Blick von Süden auf das Betriebsgelände, im Hintergrund das frühere Mühlengebäude



Stamm- und Schnittholz-Freilager im Westen des Betriebsgeländes

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotope und andere Schutzkategorien. Im Norden grenzt das geschützte Biotop Nr. 182214350058 – Mühlkanal westlich Ahausen – an.

Das Biotop verläuft beidseitig des Mühlkanals und wird im Westen von einer stattlichen Baumgruppe aus Schwarznuss (*Juglans nigra*) flankiert.



Biotopkartierung LUBW



Stattliche Baumgruppe aus Schwarznuss im Norden des Plangebietes

4.2 Gewässer

Westlich des Plangebietes verläuft die Seefelder Ach in einem Abstand von ca. 50 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Mühlkanal quert die gesamte Ortslage von Ahausen. Das teilweise sehr wenig Wasser führende Gewässer ist im Bereich des Sägewerks teilweise überbaut. Dort ist auch der Weidengraben an den Kanal angeschlossen, der nördlich des Plangebietes in die Seefelder Ach mündet.



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist teilweise von Überflutungsflächen des HQ_{extrem} betroffen.



Überflutungsflächen des HQ_{extrem} (Quelle: LUBW)

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als

- **MI = Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO

ausgewiesen. Dieser Bereich umfasst das ehemalige Mühlengebäude, ein weiteres Wohnhaus, die alte Scheune und mehrere kleinere Betriebsgebäude des Sägewerks. Er enthält Nutzungen, die im Mischgebiet zulässig sind – Wohnungen, Werkstatt- und Lagerräume. Darüber hinaus handelt es sich um den der benachbarten Wohnbebauung am Mühlenweg nächstgelegenen Teil des Betriebsareals, so dass das Mischgebiet auch einen Puffer zu den potentiell lärmintensiveren Einrichtungen des Sägewerks darstellt.

Im Mischgebiet sollen die gem. § 6 (2) zulässigen, nachstehend aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sein:

- Nr. 5. (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind.
- Nr. 6. (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7. (Tankstellen), weil diese Nutzungen in der Regel einen hohen Erschließungsaufwand erfordern und Zufahrten über das Sägewerksareal führen müssten. Darüber hinaus
- Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Ahausen nicht entsprechen.

Südlich und westlich des Mischgebietes schließt sich ein

- **GE = Gewerbegebiet** gem. § 6 BauNVO

an. Es beinhaltet die wesentlichen Produktions- und Lagerstätten des Sägewerks.

Auch hier gilt die Unzulässigkeit der Nutzungen Nr. 3. (Tankstellen) und Nr. 4. (Anlagen für sportliche Zwecke) aus den vorstehend für das Mischgebiet genannten Gründen.

Darüber hinaus sollen im Gewerbegebiet folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zulässig sein:

- Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind. Die knappen Gewerbeflächen sollten dagegen möglichst uneingeschränkt dem Sägewerk zur Verfügung stehen.
- Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Ahausen nicht entsprechen.

Das Plangebiet enthält ein durchgezogenes Baufenster, das den gesamten Bestand des Sägewerks umfasst und im Westen neue produktions- und Lagergebäude zulässt. Es weist allseitig ausreichende Abstände zur Abgrenzung des Geltungsbereichs auf, um die Einbindung des Areal in die umgebende Landschaft auch künftig zu gewährleisten.

5.2 Erschließung

Das bestehende Sägewerksareal wird über zwei Zufahrten erschlossen, die in die Kreisstraße 7749 münden. Für die Erweiterungsfläche ist eine dritte Zufahrt vorgesehen. Sie ist erforderlich, um die innerbetrieblichen Verkehrsbewegungen weitgehend zu entflechten. Diese sind im Sägewerk durch umfangreiche Langholztransporte geprägt, die aus Gründen der Verkehrs- und Arbeitssicherheit weitgehend unabhängig von den 'normalen' Zu- und Abfahrten abgewickelt werden müssen. Die Langholz-Fahrzeuge fahren über die westliche Zufahrt ein und die mittlere Zufahrt aus, so dass die neue Zufahrt der Andienung der neu zu errichtenden Produktions- und Lagergebäude zur Verfügung steht.



Kreisstraße 7749 mit Baumreihe und straßenbegleitendem Geh- und Radweg

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie knapper Gewerbeflächen der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Gewerbegebiet und liegt über der Höchstgrenze in Mischgebieten, die gem. BauNVO mit 0,6 festgesetzt ist (Orientierungswerte). Aus städtebaulichen Gründen erscheint dies jedoch vertretbar, weil das ausgewiesene Mischgebiet als Bestandteil des vorhandenen Betriebsgeländes wahrgenommen wird und es keine gestalterischen Bezüge zu Umgebungsbebauungen gibt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist im Mischgebiet mit 12,50 m festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Scheune des ehemaligen Mühlenanwesens. Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Bauhöhe 10,50 m, dies entspricht der bestehenden neuen Lagerhalle. Damit ergibt sich in Richtung der haupt-Blickbeziehungen von Süden und Westen eine Höhenabstufung.

Bauweise

Im größten Teil des Plangebietes ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) zulässig, mit der Maßgabe, dass die Baulängen mehr als 50 m betragen dürfen. Diese Abmessungen sind aus betrieblichen Gründen erforderlich und auch schon im Bestand vorhanden. Lediglich für das im Mischgebiet ausgewiesene Baufenster für eine neue Heizzentrale gilt die offene Bauweise.

Ableitung von Regenwasser

Siehe hierzu Pkt. 5.6.

Private Grünflächen

Entlang des Mühlkanals und der Kreisstraße 7749 sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Einbindung des Betriebsareals in die umgebende Landschaft und sind Standorte für den teilweise prägenden Baumbestand. Gleichzeitig übernehmen Sie ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Tiere und dienen der Regulierung des Lokalklimas.

Wasserflächen

Der Mühlkanal verläuft am östlichen Rand des Plangebietes und ist teilweise überbaut. Er stellt jedoch für die Ortschaft Ahausen ein insgesamt prägendes Merkmal dar.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Biotopschutz

Bei Bauarbeiten im Nahbereich des nördlich angrenzenden Biotopes werden Schutzmaßnahmen erforderlich, um negative Auswirkungen, z. B. Eintrag von Schadstoff, Zerstörung von Gehölzstrukturen etc. zu vermeiden.

Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und zu einem geschützten Biotop enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung sog. 'insektenfreundlicher' Außenbeleuchtungsanlagen.

Bodenschutz

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept für die anfallenden Aushubmengen vorzulegen, um die geordnete Wiederverwertung bzw. Deponierung des Materials zu gewährleisten.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden externe Maßnahmen erforderlich, die zwischen der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Seefelder Aach sowie nördlich des Plangebietes realisiert werden sollen. Vorgesehen ist die Extensivierung von Ackerflächen, sowie Pflanzung von Obst-Hochstämmen und standortgerechter Laubbäume. Die Bilanzierung und Konkretisierung der Maßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren.

Eine westlich der neuen Lagerhalle gelegene Obst-Hochstammpflanzung soll ebenfalls in die Fläche zwischen dem Plangebiet und der Seefelder Aach verlegt werden, weil sie künftig mitten im Betriebsgelände angeordnet wäre. Dies ist aus funktionalen und ökologischen Gründen wenig sinnvoll.

Erhaltungsgebote

Der vorhandene Baumbestand gliedert und bereichert das Landschaftsbild und erfüllt wesentliche ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate sowie für den Klimaschutz. Er ist daher mit Erhaltungsgeboten versehen. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen müssen geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit Ausnahme des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens mit dem alten Mühlengebäude wird das Sägewerksareal durch zweckmäßige Betriebsbauten geprägt. Mit einigen wesentlichen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen gestalterische Auswüchse und Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden:

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind in Anlehnung an das bestehende landwirtschaftliche Anwesen Satteldächer, die sich bei entsprechender Farbgestaltung in die Landschaft einfügen.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig, weil sie sich störend auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auswirken könnten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Misch- und Gewerbegebiet allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.6 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist in begrünte Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten und kann vorn dort gedrosselt in den Mühlkanal bzw. in die Seefelder Aach eingeleitet werden. Westlich des bestehenden Betriebsareals wurde bereits eine derartige Mulde angelegt. Sie soll im Zuge der Erweiterungsplanung nach Westen verlegt werden, weil die Anordnung derartiger Flächen innerhalb des Betriebsgeländes funktional problematisch ist und potentielle ökologische Funktionen als Grünflächen nur sehr begrenzt wahrgenommen werden können.



Zu verlegende Retentions- und Versickerungsfläche im Westen des Plangebietes

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein vorbereitender Umweltbericht erarbeitet.

Die erste überschlägige Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch die zulässige Neubebauung im Westen des Plangebietes, für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna durch den Verlust landwirtschaftlicher Kulturpflanzen zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Sägewerk und die südlich verlaufende Kreisstraße vorbelastet.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen, Erhaltungsgebote für Bäume sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter', der nicht ausgleichbar ist.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind externe Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen die Extensivierung einer zwischen dem Plangebiet und der Seefelder Aach gelegenen Ackerfläche mit der Pflanzung von Obst-Hochstämmen sowie die Pflanzung standortgerechter Laubbäume im nördlichen Anschluss an das Plangebiet.

Die Erstellung des detaillierten Umweltberichtes mit Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.