

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Zentrales Feuerwehrgerätehaus’

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

Ziele der Planung

Die Gemeinde Bermatingen plant den Neubau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses. Der vorgesehene Standort am westlichen Ortseingang von Bermatingen ist besonders geeignet, weil er zentral zur Ortsmitte und zum Teilort Ahausen liegt und das übergeordnete Straßennetz schnell erreicht werden kann. Vorhandene und geplante Wohnbebauungen weisen einen ausreichenden Abstand auf. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße 7749 / Meersburger Straße und der direkt angrenzenden Straßen und Wege ist die Erschließung des Areals problemlos möglich.

Für das Vorhaben wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt, der mittlerweile entschieden ist. Der Bebauungsplan schafft auf der Grundlage des Siegerentwurfs die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am 27.09.2022. den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2023. Die Billigung der Planung und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgten am 28.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.04.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 25.04.2023 bis zum 25.05.2023 statt.

Am 04.06.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2024. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB fand vom 02.12.2024 bis zum 13.01.2025 statt.

Am 28.01.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen die eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung behandelt und den Bebauungsplan *‘Zentrales Feuerwehrgerätehaus’* und die örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet *‘Zentrales Feuerwehrgerätehaus’* als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03.05.2025.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Zentrales Feuerwehrgerätehaus’

Inhalte der Planung

Das Feuerwehrareal wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‘Feuerwehr’ ausgewiesen. Der Nutzungszweck ist damit eindeutig festgelegt, unerwünschte Nutzungen bzw. Folgenutzungen sind nicht möglich.

Die Erschließung erfolgt über die K 7749 / Meersburger Straße, von der westlich des künftigen Feuerwehrareals ein Zufahrtsweg abzweigt. Diese Zufahrt liegt auf der abgewandten Seite der künftigen Wohn- und Mischbebauung ‘In der Breite’ und wird im Normalfall genutzt. Die Alarmausfahrt erfolgt direkt auf die Meersburger Straße. Eine Zufahrt von und zur Straße ‘In der Breite’ ist nicht vorgesehen.

Die Grundflächenzahl ist für das Areal mit 0,4 festgesetzt und lässt damit nicht nur das geplante Vorhaben und die Nebenflächen zu, sondern eröffnet Spielräume für mögliche Erweiterungen. Nutzungsbedingt muss das Areal aufgrund der erforderlichen Stellplätze, Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge und Geräte sowie Übungsflächen weitgehend befestigt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf daher für diese Anlagen um mehr als 50 von Hundert bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die zulässigen Wand- und Gesamthöhen orientieren sich an den Funktionen des Gebäudes und an der Lage am Ortsrand.

Aufgrund des festgesetzten Flachdaches entspricht die Wandhöhe der zulässigen Gesamthöhe. Mit Ausnahme des Feuerwehrturms liegt die Höhenentwicklung innerhalb bzw. teilweise deutlich unterhalb der umgebenden Bebauung und des geplanten Baugebietes ‘In der Breite’.

Nutzungs- und funktionsbedingt darf das Feuerwehrgerätehaus eine Baulänge von über 50 aufweisen. Deshalb ist diesen Teil des Baufensters die abweichende und für den deutlich kleineren Turm die offene Bauweise festgesetzt.

Gem. § 22 (1) Straßengesetz Baden-Württemberg ist entlang der Kreisstraße ein Anbauabstand von 15 m ab dem befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Von diesem Anbauverbot wurde eine Ausnahme auf 8,00 m erteilt. Der Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als ‘Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind’ ausgewiesen. Ausgenommen ist lediglich der Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrten.

Das am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Wegegrundstück Fl. St. Nr. 716/70 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil die anrückenden Einsatzkräfte über diese bestehende Zufahrt von der K 7749 zum Gerätehaus fahren, während die eigentliche Alarmausfahrt zentral im Süden des Areals angeordnet ist. Damit werden Ein- und Alarmausfahrten voneinander getrennt.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Zentrales Feuerwehrgerätehaus’

Außerhalb der festgesetzten bzw. vorhandenen Ein- und Ausfahrten ist entlang der Kreisstraße 7749 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen, um das ungeordnete Ausfahren auf die Straße zu vermeiden und die festgesetzte Zufahrtssituation eindeutig zu regeln.

Das Feuerwehrareal ist allseits von Grünflächen umgeben, die teilweise auch Pflanzgebote für Bäume enthalten. Die Grünflächen dienen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und das Ortsbild sowie der Gestaltung des Straßenbildes entlang der Meersburger Straße und der Straße ‘In der Breite’.

Immissionen

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bermatingen. Es grenzt an die gemeindeeigenen Sportanlagen, künftig aber auch an das auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehene Wohnquartier ‘Breite’ an. Bei einem Ausrücken von Feuerwehrfahrzeugen mit Notsignal (‘Martinshorn’) kann daher eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Alternativenprüfungen zeigen, dass sich das Plangebiet unter verschiedenen Kriterien (Lage, Erreichbarkeit, Anbindung an das überörtliche Straßennetz) als der geeignetste Standort für ein zentrales Feuerwehrgerätehaus erwiesen hat (siehe hierzu auch Pkt. Nr. 2.). Die möglichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sind daher unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr als sozialadäquat einzustufen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 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 ‘Boden’ durch die nutzungsbedingte Überbauung und zusätzliche Versiegelung zu erwarten sind. Eingriffe in das Schutzgut ‘Flora / Fauna’ beschränken sich auf den Verlust landwirtschaftlicher Kulturpflanzen. Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand von Bermatingen geringfügig nach Westen, weswegen Auswirkungen auf das Schutzgut ‘Landschaftsbild’ zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen Pflanzgebote für Bäume und die extensive Dachbegrünung. Der Eingriff in das Schutzgut ‘Mensch / Bevölkerung’ ist nicht erheblich.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Vorbelastung durch die stark befahrene südlich verlaufende Meersburger Straße und der Nutzung der umliegenden Grundstücke (Lebensmittelmarkt mit Parkplatz, Sportanlagen) besitzt das Plangebiet eine unterdurchschnittliche Bedeutung für geschützte Tierarten. Feldlerche oder Wachtel konnten nicht nachgewiesen werden. Für Reptilien, Amphibien und Fledermäuse weist das Plangebiet keine relevanten Strukturen auf. Die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Zentrales Feuerwehrgerätehaus’

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein rechnerisches Biotopwertdefizit in Höhe 67.318 Punkten.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen auf drei Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Fl. St. 672/6, Gemarkung Bermatingen-Ahausen und Fl. St. 719/2, Gemarkung Bermatingen. Dabei handelt es sich um die Arrondierung eines größeren zusammenhängenden Streuobstbestandes, der im Rahmen mehrerer Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurde und mittlerweile ein prägendes Landschaftselement zwischen Bermatingen und dem Teilort Ahausen darstellt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage und der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 04.06.2024. und vom 28.01.2025. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

Die Prüfung verschiedener Standortalternativen hat ergeben, dass sich das vorliegende Plangebiet als Standort für ein zentrales Feuerwehrgerätehaus optimal eignet, weil es verkehrsgünstig zu den beiden Ortsteilen der Gesamtgemeinde liegt, direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden ist und eine ausreichende Flächengröße aufweist, um das Projekt umzusetzen. Darüber hinaus sind ausreichende Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung und zu einem geplanten Wohnquartier gegeben.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses in Bermatingen geschaffen.

Die Planung führt zur Inanspruchnahme einer bisher unbebauten, bisher als Grünland genutzten Fläche. Dem gegenüber steht die Realisierung eines funktionalen, zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses in verkehrsgünstiger, zentraler Lage zu beiden Ortsteilen der Gemeinde.

Die durch die Planung zu erwartenden potenziellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen gemeindeeigene Flächen für die Erweiterung eines vorhandenen Hochstamm-Streuobstbestandes zur Verfügung.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
`Zentrales Feuerwehrgerätehaus`

Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen daher am 28.01.2025 den Bebauungsplan `Zentrales Feuerwehrgerätehaus` als Satzung beschlossen.