

Gemeinde Bermatingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Untere Mühle Südwest', Ahausen

Vorhabenträger:

Heinrich Schellinger GmbH Co.KG, Meersburger Straße 42, 88697 Bermatingen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –

Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

'Untere Mühle Südwest', Ahausen

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

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

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

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 (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes M 1 : 500 vom
2. den Bauvorschriften vom
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 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)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Holzverarbeitender Betrieb mit Produktions- und Lagerhalle, Büros, Sozialräumen und Betriebsleiterwohnung

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- zulässigen Grundfläche (GF)
- und
- die Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GF) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 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.

1.2.2.1 Maximale Gesamthöhe der Gebäude

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag im Baufenster festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika als Gesamthöhe.

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

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Meter über NormalNull durch Eintrag in der Nutzungsschablone 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

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

6.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Kreisstraße 7749 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in die Retentions- und Versickerungsfläche einzuleiten, die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt ist. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Bei einer unzureichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes ist die Ausführung der Mulde als drainierte Sickermulde zulässig.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Der erforderliche Notüberlauf ist ~~gedrosselt~~ an die Seefelder Aach anzuschließen.

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

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

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind private Grünflächen als

1 = Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,

2 = artenreiche Fettwiese mit Retentions- und Versickerungsmulde,

3 = Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

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

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

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als

A = Teil der Uferauie entlang der Seelder Aach,

B = Hochstamm-Streuobstwiese

ausgewiesen.

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

9.2.1 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 müssen 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 abstrahlen. Nach oben gerichtete Beleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder 'smarte Technologien' auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.

9.2.2 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.2.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 40.865 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

- Die Umwandlung eines Fichten-Sukzessionswaldes zu einem Auwald der Bäche und kleinen Flüsse (Biotoptyp Nr. 52.30) auf einer 1.050 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 264,
- die Umwandlung einer Ackerfläche zu einer Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.41) auf einer 3.145 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 264.

10.0 Pflanzgebote + und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

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

Durch Eintrag im vorhabenbezogenen 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.

11.0 Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 (2) Nr. 2. BauGB wird festgesetzt, dass die Anlage der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Zufahrt zur Meersburger Straße erst zulässig ist, wenn eine der beiden Zufahrten vom Areal des Sägewerks auf die Meersburgerstraße zurückgebaut bzw. geschlossen wird.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse 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

Das Plangebiet tangiert den Bereich des mittelalterlichen Ortskerns Ahausen (Prüffall auf Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) und der ehemaligen Unteren Mühle (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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. Obst-Hochstämme für die ausgewiesene Hochstamm-Streuobstwiese

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen.

3. Sträucher für Gehölzgruppen entlang der Seefelder Aach

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Holunder
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

4. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

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

5. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein

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

6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

7. Wieseneinsaaten

Saatmischung artenreiche Frischwiese / Fettwiese, Ursprungsgebiet 17 – südliches Alpenvorland

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplaneses

'Untere Mühle Südwest', Ahausen

entspricht.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 15° - 20°,
- Flachdächer, extensiv begrünt.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraun-engobierte Materialien und extensive Dachbegrünungen.

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.

Entlang der Kreisstraße 7749 sind Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand nicht 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 Schotteranschlüttungen sind nicht zulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, 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:

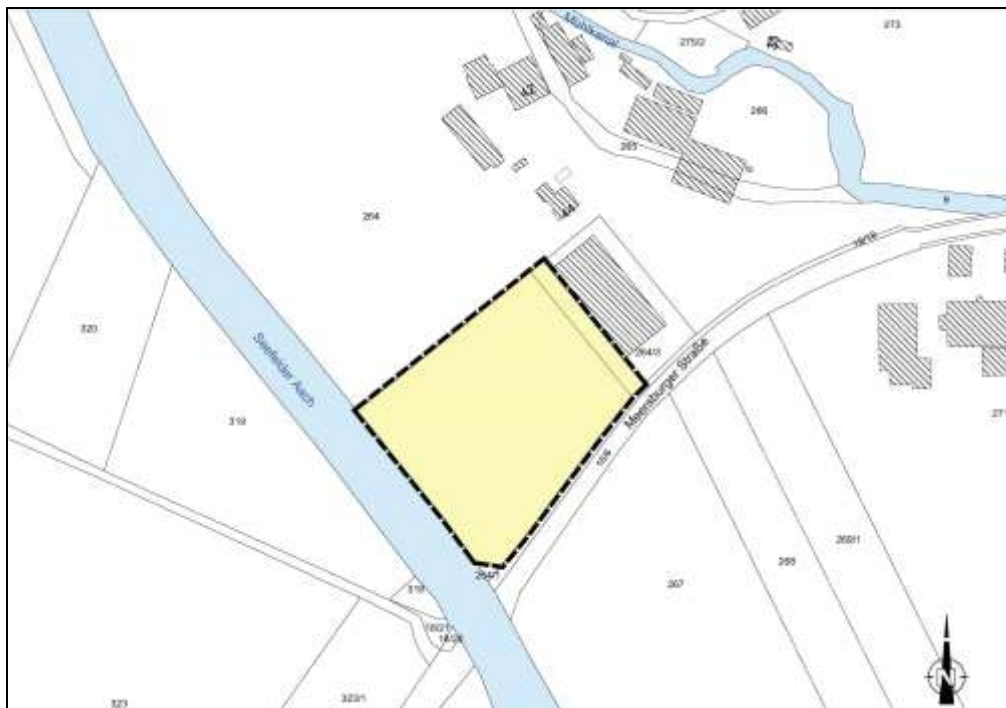
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Alternativen
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
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

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Das ca. 1,05 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von landwirtschaftlichen Flächen / Acker,
- im Westen von der Seefelder Aach,
- im Süden von der Kreisstraße 7749 – Meersburger Straße und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg,
- im Osten von einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Areal des Sägewerks Schellinger.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 264 (Teil) - Landwirtschaftliche Fläche/Acker,
- Fl.St. Nr. 264/3 (Teil) - Grünflächen des bestehenden Sägewerksareals.



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. Für das gesamte Sägewerk wurde daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 'Untere Mühle', Ahausen unter Einbeziehung einer östlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche gefasst. Die Fläche ist im Eigentum der Betreiberfamilie.

Im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zeigte sich, dass für Teilbereiche des Betriebsareals Erhebungen zum Artenschutz erforderlich werden, die aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit erst ab dem Frühjahr 2023 durchgeführt werden können. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation steht das Unternehmen jedoch unter erheblichen Druck, zumindest eine Produktions- und Lagerhalle zeitnah zu realisieren.

Die dafür vorgesehene Fläche bietet nach Einschätzung des mit den Untersuchungen beauftragten Büros 365°, Überlingen, kein Konfliktpotential. Für das Gebäude liegt eine detaillierte Planung vor, so dass die planungsrechtlichen Grundlagen für den vorgesehenen Bauabschnitt mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

2.1 Alternativenprüfung

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 Holztrocknungsanlage 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. Das in Ahausen gelegene Gewerbegebiet 'Hofäcker' ist mittlerweile vollständig bebaut und auch für eine eher kleinteiligere Bebauung angelegt. Das an der Heiligenbergstraße Gewerbegebiet 'Im Sinn' ist ausschließlich Standort eines überregional bedeutenden Fruchtsaftherstellers und mittlerweile auch größtenteils bebaut. In Bermatingen selbst gibt es keinerlei freie Gewerbeflächen. 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.

Mittlerweile haben Vorhabenträger und Gemeinde auch weitere, außerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete gelegene Erweiterungsoptionen überprüft. Unabhängig von der Flächenverfügbarkeit wäre eine Erweiterung des Betriebs in östlicher / nordöstlicher Richtung problematisch, weil er damit nahe an die vorhandene Wohnbebauung am Mühlenweg heranrücken würde. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich zudem noch eine kleinere Wohnbaufläche enthalten, die auch mittelfristig entwickelt werden soll.

Bei den südlich der Meersburger Straße gelegenen Flächen handelt es sich um wertvolle Ackerflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Zu dem stellt sich hier das Problem des Eingreifens in den Außenbereich in zumindest dem gleichen Maße wie in der vorliegenden Planung.

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 erfolgt im Parallelverfahren.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Markdorf (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet greift im Westen in den entlang der Seefelder Aach verlaufenden regionalen Grünzug und in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ein.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet schließt an das bestehende Sägewerks-Areal an und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Entlang der Meersburger Straße verläuft eine Baumreihe.

Im Osten des Areals sind eine zweireihige Obst-Hochstammpflanzung und eine Retentions- und Versickerungsfläche für das anfallende Regenwasser angeordnet.



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

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

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

Das Biotop verläuft beidseitig des Mühlkanals und wird im Westen von einer stattlichen Baumgruppe aus Schwarznuss (*Juglans nigra*) flankiert. Der Mühlkanal bildet den östlichen Abschluss des Sägewerksareals.



Biotopkartierung LUBW

4.2 Gewässer

Westlich des Plangebietes verläuft die Seefelder Aach.

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 Aach 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 Bebauung / Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben umfasst den Bau einer Produktionshalle und eines zweigeschossigen Gebäudes, das neben Büro- und Sozialräumen auch eine Betriebsleiterwohnung enthält. Als Art der Nutzung wird festgesetzt:

- Holzverarbeitender Betrieb mit Produktions- und Lagerhalle, Büros, Sozialräumen und Betriebsleiterwohnung.

Damit ist gewährleistet, dass ausschließlich die gewünschte und im Zusammenhang mit dem bestehenden Sägewerk als verträglich erachtete Nutzung umgesetzt wird.

5.1.1 Regionaler Grünzug / Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die östliche Abgrenzung des im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzuges und des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die zulässige Nutzung ragt maximal 50 m in diese Bereiche hinein. Als Ausgleich dafür wird die verbleibende Fläche bis zur Seefelder Aach extensiviert und als Hochstamm-Streuobstwiese und als Ufersaum entwickelt. Die Funktionen des regionalen Grünzuges werden damit gestärkt.

5.1.2 Das Vorhaben

Für das Vorhaben liegt eine Planung des Architekturbüros Krimmel, Bermatingen vor, das als Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt ist.

Parallel zu einer bereits bestehenden, östlich an das Plangebiet angrenzenden Halle ist die Errichtung einer weiteren Produktions- und Lagerhalle geplant, die mit einem Satteldach versehen wird und giebelständig zur Meersburger Straße angeordnet ist. Südlich der Halle schließt sich ein zweigeschossiges Gebäude an, das Büros- und Sozialräume, sowie im Obergeschoss eine Betriebsleiterwohnung enthält. Die Halle erhält an den beiden Längsseiten jeweils ein ausgeprägtes Vordach, unter dem Stamm- und Brettholz gelagert werden soll. Die Fläche zwischen den beiden Hallen wird als Betriebshof genutzt.



Sägewerksareal mit dem im Südwesten gelegenen Vorhaben



Erdgeschoss



Obergeschoss



Ansichten und Schnitte

Alle Pläne Architekturbüro Krimmel, Bermatingen

5.2 Erschließung

Das bestehende Sägewerksareal wird über zwei Zufahrten erschlossen, die in die Kreisstraße 7749 münden. Für das vorliegende Vorhaben ist eine weitere Zufahrt vorgesehen. Die Straßenbaubehörde lässt jedoch insgesamt nur zwei Zufahrten zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach die neue Zufahrt erst dann zulässig ist, wenn eine der beiden vorhandenen Zufahrten geschlossen bzw. zurückgebaut wird.

Der gem. § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg einzuhaltende Anbauabstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 7749 wird durch die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Baufenster und die entlang der K 7749 verlaufende private Grünfläche berücksichtigt. In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.0 ist festgesetzt, dass Nebenanlagen innerhalb der Grünflächen nicht zulässig sind. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten darüber hinaus zur Gestaltung von Werbeanlagen einen Passus, wonach Werbeanlagen im 15-m-Abstand zur Straße nicht angelegt werden dürfen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO.**

Sie orientiert sich exakt am Vorhaben.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Auch die Höhenentwicklung bemisst sich exakt am Vorhaben. Die zulässigen Gesamthöhen sind bauteilbezogen in Meter über NormalNull festgesetzt und entsprechen den betrieblichen Anforderungen. Die Produktionshalle weist damit eine Gesamthöhe von 10,00 m auf, das Büro-, Sozial- und Wohngebäude wird aufgrund des Flachdachs nur 7,00 m hoch, so dass sich zur Meersburger Straße hin eine abgestaffelte Höhenentwicklung ergibt.

5.4 weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

- **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Vorhabens ist mit 420.00 m ü. NN festgesetzt und liegt damit 1,00 m über der Höhe der Überflutungsfläche des HQ_{extrem} mit 419.00 m ü. NN und ca: 1,00 m – 1,20 m über dem bestehenden Gelände. Diese Höhenlage dient damit dem Hochwasserschutz und der Reduzierung von Aushubmengen. Vorbehaltlich einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes beschränkt sich der Aushub auf den Abtrag des Oberbodens, bzw., können überschüssige Erdmassen dem Anpassen der Baumaßnahme an das umliegende Gelände dienen.

- **Bauweise**

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4), 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.

- **Ableitung von Regenwasser**

Siehe hierzu Pkt. 5.6.

- **Private Grünflächen**

Im Süden und Westen des Plangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Einbindung des Betriebsareals in die umgebende Landschaft, der Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und der Umlegung einer vorhandenen Hochstamm-Streuobstwiese. Entlang der Meersburger Straße sind sie Standorte für den teilweise prägenden Baumbestand. Gleichzeitig übernehmen Sie ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Tiere und dienen der Regulierung des Lokalklimas.

- **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Kompensationsmaßnahmen

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen erforderlich, die zwischen der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Seefelder Aach festgesetzt sind. Sie umfassen die Extensivierung von Ackerflächen, die Pflanzung von Obst-Hochstämmen und die Anlage eines Ufersaums entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Darüber hinaus ist außerhalb des Plangebietes die Umwandlung einer ehemaligen Weihnachtsbaumpflanzung zu einem standortgerechten Auwald als Erweiterung des angrenzenden geschützten Biotopes vorgesehen. Im Süden dieses Bereichs wird eine kleine Ackerfläche in die Maßnahme mit einbezogen und als artenreiche Fettwiese angelegt. Diese Fläche ist jedoch eher vernässt und von geringerer landwirtschaftlicher Bedeutung. Die große zusammenhängende Ackerfläche zwischen dem Sägewerksareal und der Seefelder Aach bleibt erhalten.



Lageplan der externen Kompensationsfläche

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

Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung sog. 'insektenfreundlicher' Außenbeleuchtungsanlagen.

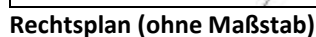
Bodenschutz

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

Neben den Obst-Hochstämmen für die Streuobstwiese enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan weitere Pflanzgebote für Bäume an der Meersburger Straße und für Sträucher entlang der Seefelder Aach für die Anlage eines standortgerechten Ufersaums.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Meersburger Straße 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.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind im Bereich der neuen Zufahrt die erforderlichen Sichtfelder nachrichtlich dargestellt.



5.5 Örtliche Bauvorschriften

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 östlich angrenzende Gebäude Satteldächer, die sich bei entsprechender Farbgestaltung in die Landschaft einfügen. Zur Reduzierung der Höhenentwicklung wird der südlich gelegene zweigeschossige Gebäudeteil mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen.

Fassaden- und Wandgestaltung

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit Blick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen. Innerhalb des 15-m-Anbauabstandes zur Kreisstraße 7749 sind sie nicht zulässig.

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 eine im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellte, begrünte Retentions- und Versickerungsmulde einzuleiten und kann vorn dort gedrosselt 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 Osten des Plangebietes

5.7 Brandschutz

Für das gesamte Sägewerksareal gelten, wie auch für das geplante Vorhaben, hohe Anforderungen an den Brandschutz. Diese sind in der weiteren Planung bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen. Neben konstruktiven Maßnahmen betreffen sie die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen, die Installation eines zusätzlichen Hydranten und die Berücksichtigung der notwendigen Feuerwehraufstellflächen. Diese sind in der aktuellen Version des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Vom Büro 365° freiraum + umwelt liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vor.

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 'Landschaftsbild' durch die zulässige Neubebauung im Westen des Plangebietes, für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie untergeordnet 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. Insgesamt ergibt sich durch die Planung ein Ausgleichsbedarf von 40.865 Biotopwertpunkten.

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

Als externe Ausgleichsmaßnahme sollen eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur und eine Teilfläche eines Ackers auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 264 nördlich der geplanten Betriebserweiterung extensiviert werden.

Der nördliche Teilbereich der Fläche wurde vor Jahrzehnten als Weihnachtsbaumkultur angelegt, aber nie abgeerntet. Mittlerweile sind die dicht gepflanzten Bäume durchgewachsen und haben sich zu einem dichten Fichten-Sukzessionswald ohne nennenswerten Unterwuchs entwickelt.

Der Bereich wird im Norden, Osten und Westen vom geschützten Biotop Nr. 182214350058 – Mühlkanal westlich Ahausen und im Süden von einer intensiv genutzten Ackerfläche begrenzt.

Die ehemalige Weihnachtsbaumkultur soll zukünftig der Erweiterung des geschützten Biotops dienen und zu einem Auenwald umgebaut werden. Der Waldfläche soll eine extensiv genutzte, artenreiche Fettwiese als Pufferstreifen zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgelagert werden.