

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Untere Mühle Südwest’, Ahausen

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 untere Mühle in Bermatingen-Ahausen ist ein traditionsreiches Sägewerk, das seit 1840 von der Familie Schellinger geführt wird.

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. Um ein Betriebsgebäude zeitnah realisieren zu können, werden für einen Teilbereich der Gesamtfläche die planungsrechtlichen Grundlagen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Untere Mühle Südwest’, Ahausen geschaffen.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am 18.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2022. Die Billigung der Planung und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgten am 15.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 26.11.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 06.12.2022 bis zum 20.12.2022 statt. Es handelte sich um eine verkürzte Beteiligungsfrist, weil für den Gesamt-Bebauungsplan ‘Untere Mühle’, Ahausen bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hatte.

Am 28.02.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.03.2023. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB fand vom 28.03.2023 bis zum 28.04.2023 statt.

Am 04.06.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen die eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung behandelt und am 30.07.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Untere Mühle Südwest’, Ahausen und die örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet ‘Untere Mühle Südwest’, Ahausen als Satzung beschlossen.

Inhalte der Planung

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.

Parallel zu einer bereits bestehenden, östlich an das Plangebiet angrenzenden Halle ist die Errichtung einer weiteren Produktions- und Lagerhalle mit Satteldach geplant, giebelständig zur Meersburger Straße angeordnet. Südlich der Halle schließt sich ein zweigeschossiges Gebäude an, das Büro- 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.

Die zulässige Grundfläche und die Höhenentwicklung des Gebäudes bemessen 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. Zulässig ist die abweichende Bauweise mit einer Baulänge von über 50 m.

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.

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.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Untere Mühle Südwest“, Ahausen

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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist in eine im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellte, begrünte Retentions- und Versickerungsmulde einzuleiten und kann von dort gedrosselt in die Seefelder Aach eingeleitet werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vorgenommen, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist.

Das Plangebiet besteht zu ca. zwei Dritteln aus der Betriebsfläche des Sägewerkes mit baulichen Anlagen und befestigten Flächen. Ca. ein Drittel wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ein nördlich an das Plangebiet angrenzender Gehölzbestand aus Pappeln ist als Biotop geschützt. Weitere Gehölze befinden sich innerhalb des Plangebietes im Bereich von Grünflächen. Für diese Bäume sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden 45 Vogelarten beobachtet. 13 Brutvogelarten konnten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Das erfasste Artenspektrum umfasst überwiegend Arten der Waldränder / Auwälder, der halboffenen Landschaften und Siedlungsränder.

Auswirkungen der Planung auf Vögel ergeben sich insbesondere durch Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden: *„Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere die Rote Liste Arten Haussperling, Grauschnäpper und möglicherweise auch Turmfalke verloren gehen, falls Gebäudesanierungen, Umbau oder Abriss von Gebäuden durchgeführt werden. Durch das Aufhängen von Nisthilfen kann diesem Verlust entgegengewirkt werden (siehe Kapitel 7).“*

Im Sommer 2023 wurde eine eingehende Erfassung der vorkommenden Fledermausarten im Plangebiet mit Detektorbegehungen und Wärmebildkamera durchgeführt. Im Plangebiet wurden mindestens 10 Fledermausarten nachgewiesen. Hierbei konnte eine Wochenstube des Braunen Langohrs in zwei Gebäuden des Sägewerks festgestellt werden.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Untere Mühle Südwest“, Ahausen

Weiterhin sind Wochenstuben oder Quartiere der Zwergfledermaus und der Weißrandfledermäuse innerhalb des Plangebietes zu erwarten (Fensterläden, Spaltenquartiere, ...). Zudem wird das Plangebiet von jagenden Tieren regelmäßig überflogen. Eine Leitstruktur stellt insbesondere der lineare Gehölzbestand entlang des Mühlkanals dar. Dieser bleibt im Zuge der Planung erhalten.

Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse ergeben sich vor allem, wenn in den Gebäudebestand auf dem Sägewerksareal eingegriffen wird. Weitere Auswirkungen ergeben sich durch Außenbeleuchtungsanlagen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt hier zu folgendem Fazit: *„Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Plangebiet ein mittleres bis hohes Konfliktpotenzial für Fledermäuse besteht. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Rodung von Gehölzen in der Zeit von November bis Februar, Überprüfung von Gebäuden auf Quartiere bei Umnutzung oder Eingriffen in Gebäude, Umsetzung einer fledermausfreundlichen Beleuchtung) kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.“*

Ein Vorkommen des Bibers konnte im Bereich der westlich des Plangebietes gelegenen Seefelder Aach nachgewiesen werden. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Seefelder Aach ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Bibers zu erwarten.

Das Vorkommen von Reptilien, insbesondere das der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen und der Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen konnte die Art auch nicht im Bereich einer bedingt geeigneten Fläche an der Westseite des Sägewerkshauptgebäudes nachgewiesen werden.

Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes ist mit sonstigen streng geschützten Tierarten nicht zu rechnen.

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.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Untere Mühle Südwest’, Ahausen

Der Eingriff in das Schutzgut ‘Mensch / Bevölkerung’ ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturf Flächen 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.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

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

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 28.02.2023. und vom 04.06.2024. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

Theoretisch wäre die Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort denkbar. 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.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Untere Mühle Südwest’, Ahausen

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. Zudem stellt sich hier das Problem des Eingreifens in den Außenbereich in zumindest dem gleichen Maße wie in der vorliegenden Planung.

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

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Produktions- und Lagergebäudes eines ortsansässigen Sägewerksbetriebes im Bermatinger Teilort Ahausen geschaffen.

Die Planung führt zur Inanspruchnahme einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dem gegenüber steht die Erweiterung eines traditionsreichen mittelständischen Unternehmens, das seinen Standort stärken und dauerhaft in Ahausen erhalten will.

Die durch die Planung zu erwartenden potenziellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen Flächen des Vorhabenträgers zur Verfügung, die zu einem Auenwald und einer artenreichen Fettwiese entwickelt werden sollen.

Gemeinde Bermatingen
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Untere Mühle Südwest“, Ahausen

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 30.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle Südwest“, Ahausen als Satzung beschlossen.