



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Ziegelwerk Deisendorf"

Inhalte in der Fassung vom 28.01.2022

1. Planteil
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (*Stand 30.09.2021*)
3. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Begründungen
4. Umweltbericht mit
 - integrierter Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
 - Maßnahmenkonzept zur Grünordnung
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (*Stand 25.05.2020*)
6. Artenschutzrechtliche Prüfung (*Stand 02.09.2021*)
7. Fledermausuntersuchung (*Stand 09.08.2021*)
8. Zusammenfassende Erklärung

Satzungsbeschluss	16.03.2022
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	12.05.2022



Ziegelwerk mit Produktionsanlagen, Büro- und Sozialgebäude, Gewerbebetriebe gem. planungsrechtlicher Festsetzung 1.0
 Grundfläche = 10500 m²
 FD, SD, PD
 GH max. siehe Einschrieb
 EFH siehe Einschrieb im Baufenster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ziegelwerk Deisendorf"
88662 Überlingen-Deisendorf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB	am	29.10.2020
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	30.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	am	29.10.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	vom	09.11.2020 bis 11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der TOB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom	04.11.2020 bis 11.12.2020
Beschluss zur förmlichen Beteiligung	am	05.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung (nach § 3 Abs. 2 BauGB)	am	13.05.2021
Förmliche Offenlage (nach § 3 Abs. 2 BauGB)	vom	25.05.2021 bis 30.06.2021
Förmliche Beteiligung (nach § 4 Abs. 2 BauGB)	vom	20.05.2021 bis 30.06.2021
Beschluss zur erneuten förmlichen Beteiligung	am	17.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten förmlichen Beteiligung (§3 (2) i.V.m. § 4a (3))	am	25.11.2021
Erneute förmliche Offenlage (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom	06.12.2021 bis 20.12.2021
Erneute förmliche Beteiligung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom	26.11.2021 bis 20.12.2021
Als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	16.03.2022

Ausfertigung
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Überlingen überein.

Überlingen, den 25.03.2022
 Jan Zähler
 Oberbürgermeister

Inkrafttreten
 nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 12.05.2022



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>3.5. Baugrenze</p>	<p>9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>private Grünflächen A = Begrünung des Betriebgeländes mit Baumpflanzungen B = Bestehende Feldhecken und Feldgehölze C = Artenreiche Fettwiese</p>	<p>13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Hier: Anlage von Feldgehölzen</p> <p>Rohbodenfläche für Mehlschwalben und Zauneidechsen</p> <p>Waldsaum</p> <p>Nicht asphaltierter Betriebshof als Zauneidechsen-Habitat</p>	<p>15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Hier: Leitungsrecht Freileitung 110-kV-Leitung Netze BW</p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <p>Ziegelwerk mit Produktionsanlagen, Büro- und Sozialgebäude, Gewerbebetriebe gem. planungsrechtlicher Festsetzung 1.0</p> <p>Grundfläche = 10500 m²</p> <p>FD, SD, PD</p> <p>GH max. siehe Einschrieb</p> <p>EFH siehe Einschrieb im Baufenster</p>
<p>6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Ein- und Ausfahrtbereich</p>	<p>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Hier: Retentions- und Versickerungsmulde für Niederschlagswasser</p>	<p>13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ST = Stellplätze</p>	<p>Vorhaben</p> <p>Gesamtfläche = Grundfläche Gebäude gesamt</p> <p>Dachform: FD = Flachdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach</p> <p>GH max. = Gesamthöhe maximal, siehe Einschrieb im Baufenster</p> <p>EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe ü.N.N. siehe Einschrieb im Baufenster</p>
<p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Elektrizität Freileitungsmast</p>	<p>12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>12.2. Flächen für Wald I = Sichtschutz- und Immissionschutzwald</p>	<p>13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>15. Sonstige Planzeichen</p>	<p>Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p>Betriebsinterne Verkehrsfläche, offene Lagerfläche für Ziegelprodukte</p> <p>Firstriktion</p> <p>Schutzstreifen 110-kV-Freileitung</p>
<p>8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Elektrizität: Verlauf Freileitung 110-kV-Leitung Netze BW</p>	<p>12.2. Flächen für Wald I = Sichtschutz- und Immissionschutzwald</p>	<p>13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ST = Stellplätze</p>	<p>Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p>Betriebsinterne Verkehrsfläche, offene Lagerfläche für Ziegelprodukte</p> <p>Firstriktion</p> <p>Schutzstreifen 110-kV-Freileitung</p>

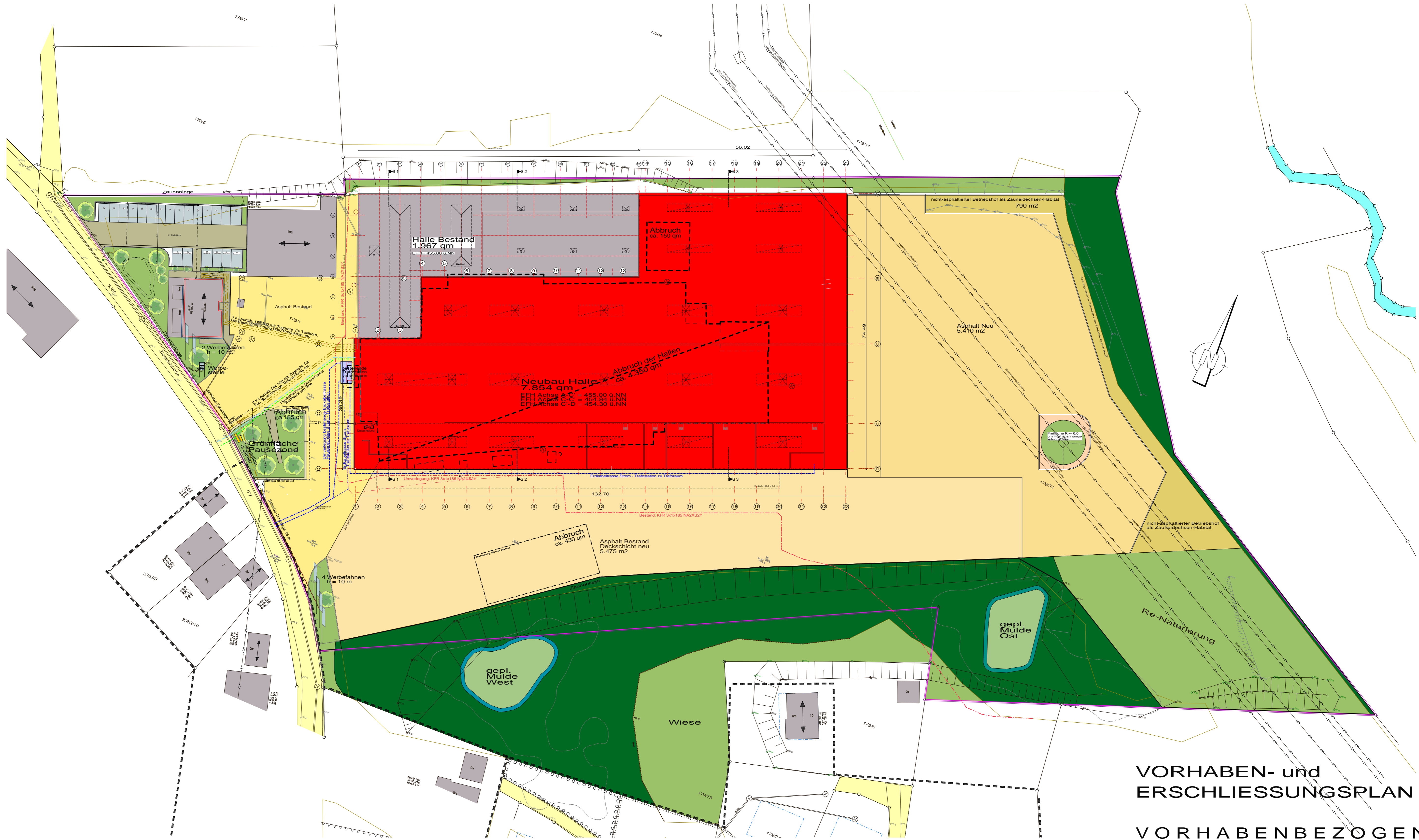
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ziegelwerk Deisendorf"
88662 Überlingen-Deisendorf

Planungsträger:
EPIC-Immobilien GmbH
 Ziegeleistraße 20
 88662 Überlingen-Deisendorf

Rechtsplan

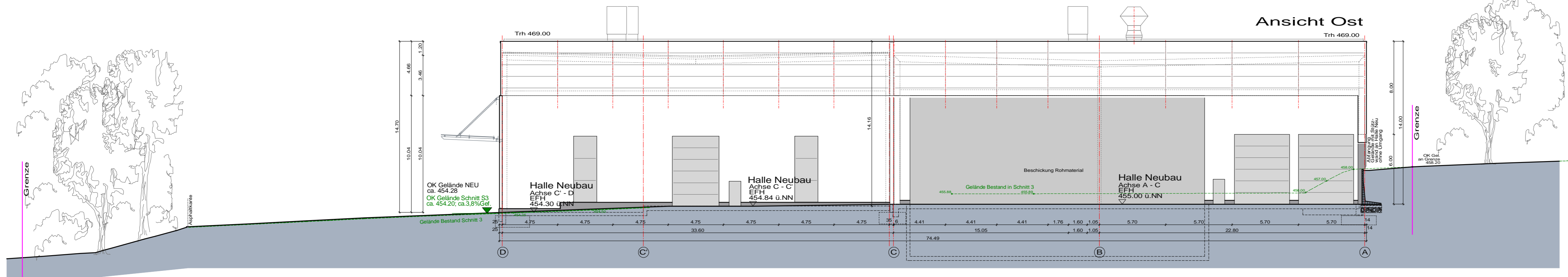
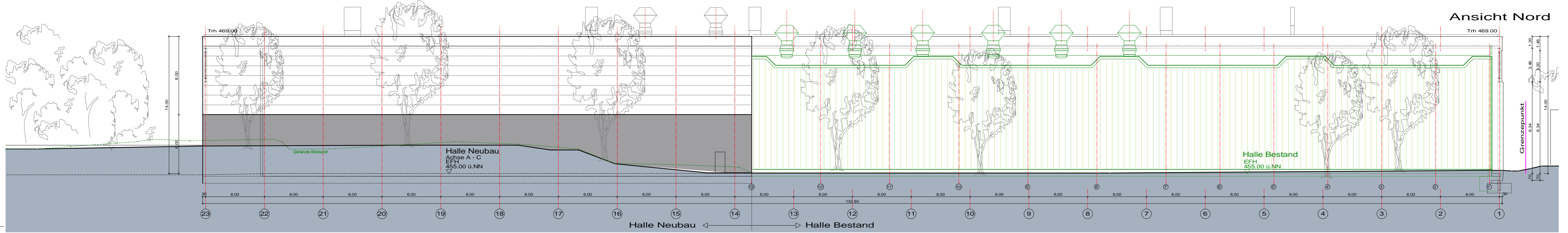
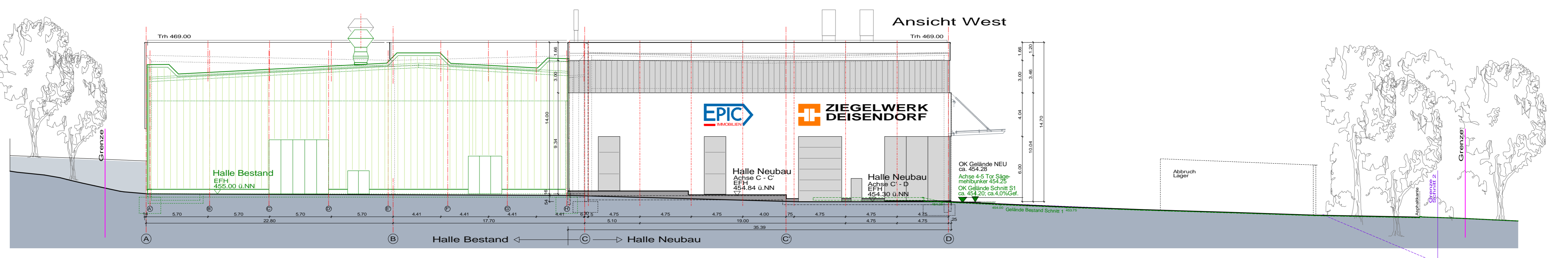
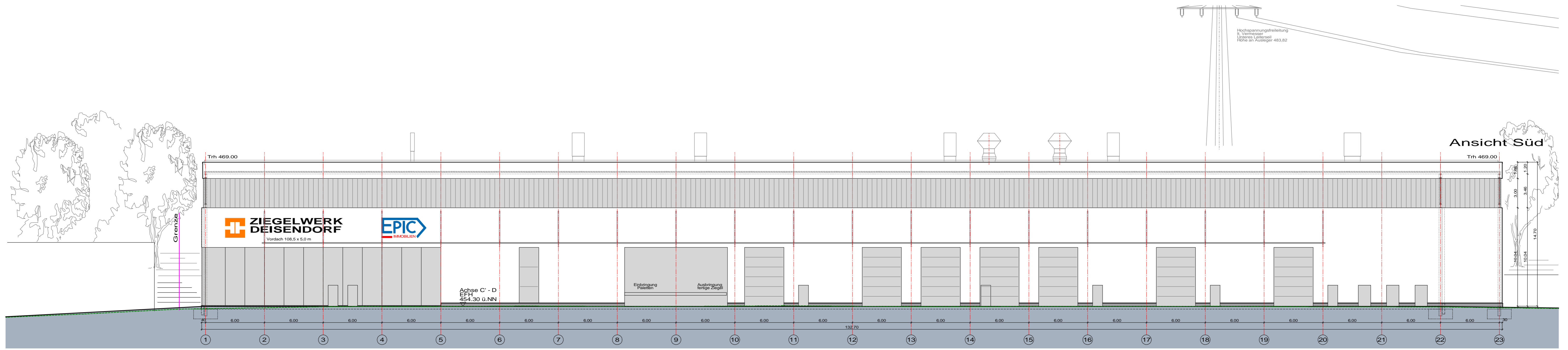
Erstellt:	Plan-Nr.:	Stand:
15.06.2020	02	28.01.2022
Gezeichnet:	Maßstab:	
cp	1:500	

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA STADTPLANER SRL
 LANDSCHAFTSARCHITECTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG
 Auf der Höhe Str. 25 88662 Überlingen/Deisendorf Tel. 07531/91503 Fax 07531/91504



VORHABEN- und
ERSCHLIESSUNGSPLAN zum
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN
"Ziegelwerk Deisendorf"

Projekt "Ziegelwerk Deisendorf" Ziegeleistr. 32 in 88662 Überlingen-Deisendorf		Bauherr EPIC IMMOBILIEN GMBH Ziegeleistraße 20 88662 Überlingen-Deisendorf info@ziegelwerk-ott.de	
Architekt Kolberg Freie Architekten Heiltorstraße 33 88662 Überlingen Fon 07551 / 53662 Fax 07551 / 2855 info@architekten-kolberg.de www.architekten-kolberg.de		Datum 30.09.2021	
Plangröße DIN A 1	Maßstab 1 / 500	Plannummer 3.101 - B	Planbezeichnung ENTWURF Lageplan Erschließung 'Gas, Wasser, Strom'



**VORHABEN- und
ERSCHLIESSUNGSPLAN zum
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN
"Ziegelwerk Deisendorf"**

Projekt: "Ziegelwerk Deisendorf" Ziegeleistr. 32 in 88662 Überlingen-Deisendorf		
Architekt	Kolberg Freie Architekten Heltorstraße 33 88662 Überlingen Fon 07551 / 5362 Fax 07551 / 24656 info@architekten-kolberg.de www.architekten-kolberg.de	Bauherr EPIC IMMOBILIEN GMBH Ziegeleistraße 20 88662 Überlingen-Deisendorf info@ziegelwerk-ott.de
Plangröße	DIN A 1	Datum 30.09.2021
Maßstab	1 / 200	Planbezeichnung ENTWURF
		Ansichten Süd, West, Ost, Nord

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Ziegelwerk Deisendorf`

Vorhabenträger:

EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen - Deisendorf

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



Anlagen:

- Schallimmissionsprognose
(Kurz + Fischer GmbH, Winnenden, 20.09.2019, 23.10.2019)
- Baugrunduntersuchung, Erschließungsplanung,
orientierende Altlastenuntersuchungen
(Zim INGENIO Consult, Friedrichshafen, 03.04.2020)
- Wasserrechtsgesuch / Entwässerungsplanung
(Reckmann GmbH, Owingen, 15.03.2021)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzungen

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
'Ziegelwerk Deisendorf',
und
der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
'Ziegelwerk Deisendorf'.**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 16.03.2022 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I,
S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) m.W.v. 13.05.2020.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 28.01.2022
2. dem textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.01.2022
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 28.01.2022
4. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.09.2021

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.01.2022
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 28.01.2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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 Werbeanlagen gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, 25.03.2022

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
sowie weitere Festsetzungen**

1.0 Zulässige Nutzungen

Im Plangebiet sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:

- Ziegelwerk mit Produktionshallen, Büro- und Sozialgebäuden, Lagerflächen,
- Gewerbebetriebe
zur Gewinnung, für den Transport und für die Verarbeitung von Ziegelei-Rohstoffen,
für den Transport von Baustoffprodukten,
für die Wartung, Instandhaltung und die Modernisierung von Ziegelei-Produktionsanlagen,
für den Vertrieb von Ziegeleiprodukten und Baustoffen,
für die kaufmännische Führung von Ziegelwerken und notwendigen Tochterunternehmen,
für die Rohstoffanalytik und Produktionsprüfung von Ziegelei- und anderen Keramikprodukten.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene zulässigen Grundflächen (GR) und die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen.

1.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie darf gem. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen um maximal 15.000 m² überschritten werden.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhen (GH) und ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bezugspunkt sind die maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt sind. Ihre Unterschreitung ist zulässig.

Die Gesamthöhen dürfen durch Dachaufbauten (Kamine, Klimageräte, Aufzugs-Überfahrten o. ä.) um maximal bis zu 4 m überschritten werden. Die weitere Überschreitung durch Kamine ist zulässig.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Leitung sind Dachaufbauten nur in Abstimmung mit der Netze BW GmbH zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die zulässigen Ein- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen wie folgt festgesetzt:

- Freileitungsmast.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 10 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden

6.0 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Trasse einer oberirdischen Stromleitung = 110-kV-Freileitung der Netze BW, Stuttgart, festgesetzt.

Der Schutzstreifen beträgt beidseitig der Leitungsachse jeweils 18,50 m und ist im zeichnerischen >Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Alle Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.

Die max. zulässige Höhe von Verkehrs- und Geländeoberflächen beträgt innerhalb des Schutzstreifens 463,50 m ü. NN.

Die innerhalb des Schutzstreifens zulässigen maximalen Lagerhöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten für Instandhaltungen der Leitungsanlage ist zu gewährleisten.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 10 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.

Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 27,0 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht mit Gebäuden o.ä. bebaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.

7.0 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebietes hat im modifizierten Trennsystem zu erfolgen. Dabei ist das anfallende Schmutzwasser in den in der Ziegeleistraße verlaufenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Das im Plangebiet auf einer Fläche von 1,758 ha anfallende Niederschlagswasser ist über Absetzbecken in die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. Der Notüberlauf hat in Form einer flächigen Versickerung über belebte Bodenschichten auf den umgebenden Waldflächen zu erfolgen.

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

8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie sind gem. ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu unterhalten und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Zweckbestimmung:

A = Begrünung des Betriebsgeländes mit Baumpflanzungen,

B = bestehende Feldhecken und Feldgehölze,

C = artenreiche Fettwiese.

9.0 Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Flächen für Wald festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Entfallende Bäume sind gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Für eine im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche für Wald ist als Zweckbestimmung

I = Sichtschutz- und Immissionsschutzwald

festgesetzt.

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

10.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 53.996 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

- Die Extensivierung und Entwicklung zur artenreichen Fettwiese mit Obsthochstämmen auf einer 3.221 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 1014, Gemarkung Stockach-Winterspüren,
- die Extensivierung und Entwicklung zur artenreichen Fettwiese mit Obsthochstämmen auf einer 1.384 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 1015, Gemarkung Stockach-Winterspüren,
- die Entwicklung einer Obsthochstamm-Streuobstwiese auf einer 5.890 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 1010/1, Gemarkung Stockach-Winterspüren.

10.2 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 keine Abstrahlung nach oben außerhalb des eigentlichen Betriebsareals aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiete und nicht nach Norden in die Richtung des dort gelegenen geschützten Biotops abstrahlen.

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

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die

- Anlage von Feldgehölzen / Feldhecken,
 - Anlage eines Waldsaumes,
 - Anlage einer Rohbodenfläche für Mehlschwalben und Zauneidechsen
- ausgewiesen. Sie sind gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zauneidechsen

Wasserdurchlässiger Belag (Schotter / wassergebundene Decke) am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes als Ausgleichsfläche für entfallende Zauneidechsen-Habitate,

- Mehlschwalben

Mehrstufiges Vorgehen für die Entfernung / das Unbrauchbarmachen von Mehlschwalbennestern an Gebäuden wie folgt:

Unbrauchbarmachen der vorhandenen Nester im Bereich der Produktionshalle sowie von etwa 8 Nestern am alten Bürogebäude,

zeitgleiche Anbringung von etwa 30 Ersatznestern (im Verhältnis 1:1,5 bis 1:2) an den umliegenden Gebäuden an geeigneter Stelle.

Werden die Ersatzquartiere durch die Mehlschwalben erfolgreich angenommen, ist das Verfahren in den Folgejahren zu wiederholen und das alte Bürogebäude kann stufenweise beseitigt werden.

11.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW, Stuttgart, für eine 110-kV-Freileitung festgesetzt.

Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche oder andere Nutzung nur bedingt und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

12.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

12.1 Lärmschutz

Zum Schutz der südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude sind die Richtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Mischgebiete einzuhalten. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Schallimmissionsprognose aufgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Hierfür wird festgesetzt:

- Die West-Außenwand der Produktionshalle muss ein Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w, res}$ von 41 dB aufweisen,

- im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) dürfen an der Westfassade der bestehenden Produktionshalle und an der West- und Südfassade der geplanten neuen Betriebshalle (Produktionsbereich) alle Tore, Türen und Fenster nur kurzzeitig geöffnet werden (keine längeren Öffnungszeiten für Lüftungszwecke o. ä.),
- im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) sind die westlich gelegenen Dachoberlichter der Produktionshalle geschlossen zu halten,
- im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) dürfen keine Anlieferungen mit Lkws, Be- / Entladevorgänge oder sonstige geräuschintensive Vorgänge auf dem Betriebsgelände stattfinden.

12.2 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

12.2 Baumschutz

Während der Bauzeiten sind für den Baumbestand innerhalb und am Rand des Plangebietes Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und gem. RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vorzusehen.

13.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

13.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten kann um bis zu 3 m in jede Richtung abgewichen werden.

Für Neupflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind nur Bäume dritter Ordnung (bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig.

13.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs eine Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entfallende Gehölze sind gem. der dem Textteil vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste zu ersetzen.

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Jedem Baugesuch sind 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

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des seit dem 18.12.1992 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Nußdorf“ der Stadt Überlingen. Demzufolge wird vorausgesetzt, dass, insbesondere auf Grund dieser Lage, alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie in die Grundwasserbeschaffenheit und schließlich die Wasserqualität des Bodensees als unmittelbare Vorflut des Grundwassers ausgeschöpft werden. Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die weitere Schutzzone III B der DVGW Richtlinien W 101 (1992) in Anlehnung an die Musterverordnung (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VW-WSG) vom 14.11.1994 sind bei der Planung, während der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

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.

3. Freiflächen

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

4. Brandschutz

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehr-flächen) in Verbindung mit § 15 LBO,

DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der LBOAVO, Garagenverordnung, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

5. Sichtverhältnisse in Ein- und Ausfahrtsbereichen

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse zum öffentlichen Verkehrsraum dauerhaft zu gewährleisten.

6. Geotechnik

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 Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 19972 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung vor (Zim INGEO Consult, Friedrichshafen, 03.04.2020). Südlich der geplanten Produktionshalle (RKS 1) wurden belastete Auffüllungen vorgefunden. Erdarbeiten dürfen in diesem Bereich nur unter Anleitung eines Altlasten-Gutachter ausgeführt werden. Anfallender Aushub ist in Haufwerken zu lagern und abfalltechnisch zu beproben.

Wenn bei Aushubarbeiten Fremdbeimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

8. 110-kV-Freileitung

Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Leitung Stockach-Weildorf, LA 1830 zwischen Mast 3006 und Mast 74 der Netze BW GmbH.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind nur Bäume dritter Ordnung (bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer 15 ° sind keine Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoß und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° keine Dachterrassen zulässig.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb von Gebäuden.

Kamine, Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.a. dürfen, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitung und -Kabeln sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass es dabei zu Beeinflussungsspannungen kommen kann. Die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW sind zu beachten.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen, wofür die Netze BW GmbH keine Haftung übernimmt. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür die Netze BW GmbH keine Haftung übernimmt

Ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Eine Bebauung der Flächen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage ist grundsätzlich nur zulässig, wenn ein Dienstbarkeitsvertrag mit den/dem Eigentümer/n des/der betroffenen Grundstücke ausgeschlossen wird um im Grundbuch eingetragen ist.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Süd-HS, Tel. 07461-709-607 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

9. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation und Hasenweiler-Beckensedimenten. Mit lokalen Auffüllungen voran-gegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Hasenweiler-Beckensedimente ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.


Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen.

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

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 25.03.2022




Jan Zeitler
Oberbürgermeister

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Bäume im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Wald

Arten des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

3. Sträucher für die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, für Waldsäume und auf der Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

**Örtliche Bauvorschriften
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
'Ziegelwerk Deisendorf'**

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 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 Bebauungsplanes 'Ziegelwerk Deisendorf' entspricht.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind:

- Flachdächer,
- Satteldächer,
- Pultdächer.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5,0 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Sich bewegende, leuchtende oder blinkende Werbeanlagen, beleuchtete Attika bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Einfriedigungen

Als Abstand zu öffentlichen und privaten Straßenbegrenzungslinien sowie zu Gehweg-Hinterkanten sind mindestens 0,50 m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

Einfriedigungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Zaun-Unterkante aufweisen.

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu Gehweg-Hinterkanten ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 25.03.2022


.....
Jan Zeitler
Oberbürgermeister



**Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Ziegelwerk Deisendorf`**

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Angrenzende Satzungen und Bebauungspläne
- 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
- 4.2 Baugrund / Altlasten
- 5.0 Planung
- 5.1. Schallschutz
- 5.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung
- 5.3 110-kV-Freileitung
- 6.0 Umweltbericht / Geschützte Arten / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Weilers 'Ziegelei' der zum Teilort Deisendorf der Stadt Überlingen gehört. Der beidseitig der Landesstraße 200a gelegene Weiler umfasst neben dem Ziegelwerk Deisendorf ca. 16 Wohnhäuser und ein landwirtschaftliches Anwesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha mit den Grundstücken

Fl. St. Nr. 179/1 - Areal des Ziegelwerks mit Büro- und Betriebsgebäuden sowie weitgehend befestigten Verkehrs- und Lagerflächen,

Fl. St. Nr. 179/3 - Wald und Grünflächen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Die Fläche weist eine leichte südostorientierte Hangneigung auf und fällt von ca. 455.00 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 448.00 m ü. NN im Südosten.



Luftbild (Quelle LUBW)

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

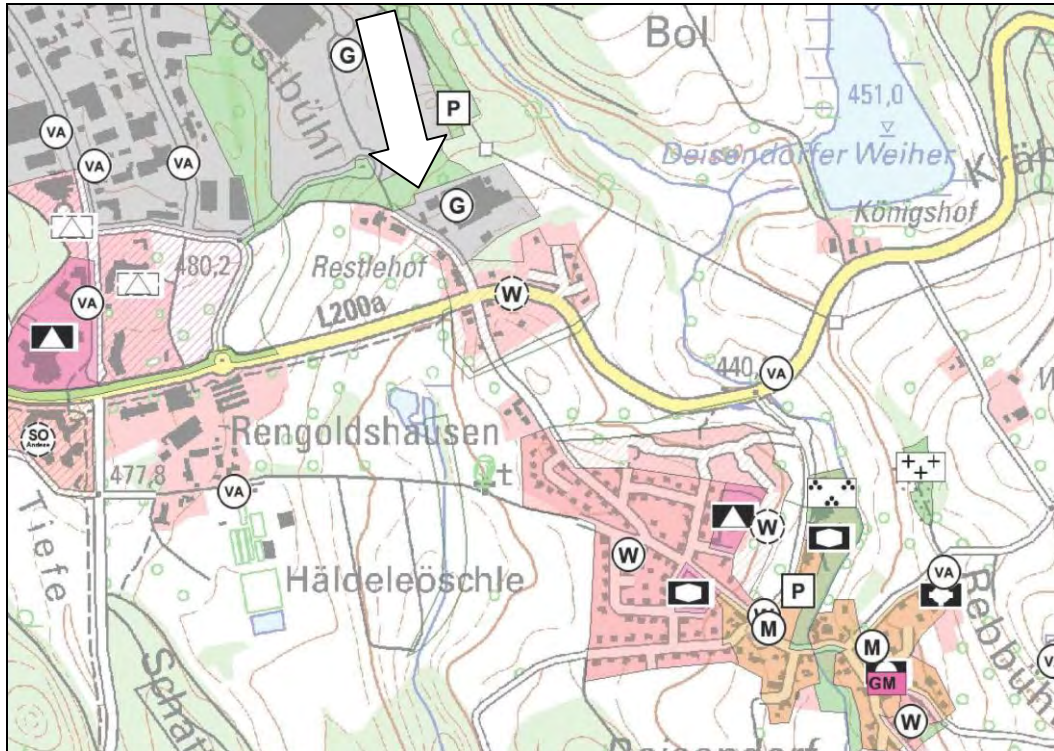
Das Plangebiet ist seit ca. 100 Jahren Standort eines Ziegelwerks, das Ziegelsteine für das Bauhandwerk und die Bauindustrie herstellt. Das über viele Jahrzehnte als Familienbetrieb geführte Unternehmen wurde 2014 von den jetzigen Mitinhabern übernommen und seither in vielen Bereichen umfassend modernisiert. Ein Schwerpunkt der Produktpalette sind moderne, hoch wärmedämmende Mauerziegel, mit denen in den letzten Jahren erhebliche Umsatzzuwächse verzeichnet werden konnten. Das Werk beschäftigt mit seinen Tochterfirmen insgesamt ca. 50 Mitarbeiter und wird als fester Bestandteil des Überlinger Teilortes Deisendorf wahrgenommen.

Allerdings gibt es für die erforderlichen baulichen Weiterentwicklungen keine planungsrechtlichen Grundlagen. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet zwar zu einem großen Teil als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3. dargestellt, für die teilweise Erneuerung der Produktionshalle und den Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes wird jedoch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die aktuelle Nutzung reichen jedoch über die östliche und südliche Abgrenzung dieser Fläche hinaus. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der südlich des Plangebietes gelegene Weiler 'Ziegelei' ist als Wohnbauflächen dargestellt. Das nördliche Gewerbegebiet 'Oberried' ist vom Plangebiet durch eine Grünfläche abgetrennt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ., ohne Maßstab)

3.1 Angrenzende Satzungen und Bebauungspläne

An die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs schließt sich die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 'Weiler Ziegelei' an (rechtskräftig seit dem 03.02.2010), in der die zulässige Bebauung mit Einzelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt ist.



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 'Weiler Ziegelei' (Quelle: Stadt Überlingen)

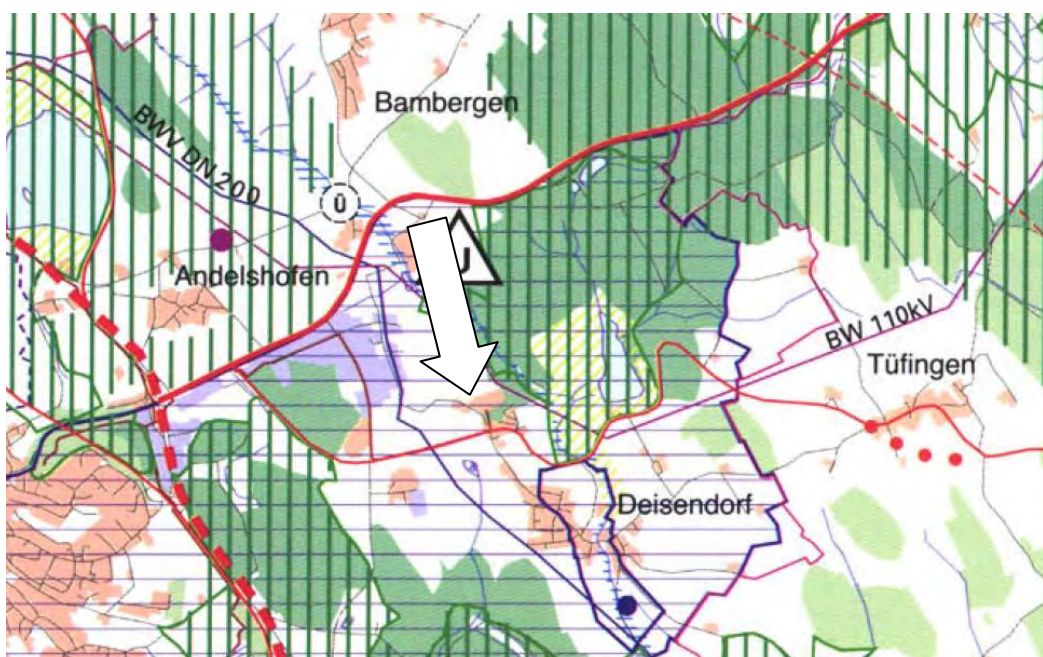
Nördlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Oberried V – 2. Teiländerung` (rechtskräftig seit dem 22.02.2019). Er schließt an die nördlich des Ziegleiareals gelegenen Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft an.



Bebauungsplan `Oberried V – 2. Teiländerung` (Quelle: Stadt Überlingen)

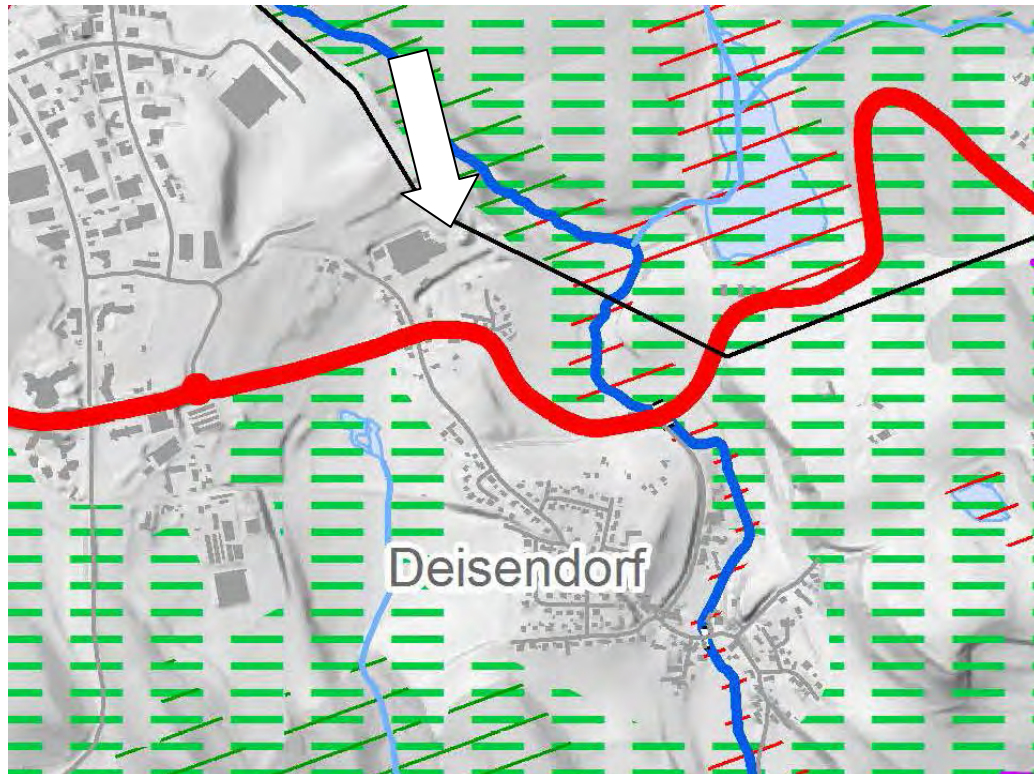
3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt innerhalb eines `schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft`. Im Osten grenzt ein regionaler Grünzug an.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Im Entwurf zur zweiten Anhörung der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung wurde die Abgrenzung des östlich des Plangebietes verlaufenden regionalen Grünzuges geringfügig zurückgenommen, so dass er von der Planung nicht mehr betroffen ist. Ebenso ist das dargestellte 'Vorranggebiet für Naturschutz und Landespflege' die von der Planung jedoch nicht berührt.



Ausschnitt aus dem Entwurf zur zweiten Anhörung der Regionalplan-Fortschreibung

4.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Areal für das Ziegelwerk Deisendorf genutzt. Es umfasst Produktionshallen, Büro-, Sozial- und Nebengebäude sowie befestigte Verkehrs- und Lagerflächen. Die Ziegeleiprodukte werden größtenteils im Freien als Palettenware gelagert.



Blick von Nordwesten auf das Ziegelei-Areal, rechts das zum Abbruch vorgesehene eingeschossige Bürogebäude

Im Osten quert eine 110-kv-Freileitung der Netze-BW das Plangebiet (siehe hierzu Pkt. 5.3).

Südlich des Werksgeländes befindet sich eine kleine Waldfläche, die den davor gelegenen Weiler `Ziegelei` vom Ziegelwerk abschirmt. Es handelt sich um Sukzessionswald, der auf einer ehemaligen Tongrube entstanden ist. Nördlich der Produktionshalle verläuft eine Heckenstruktur / Feldhecke.

Durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen und das nördlich ansteigende Gelände ist das Areal kaum einsehbar.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Ziegeleistraße, die von der Landesstraße 200a abzweigt. Sie endet hinter dem Werksareal und mündet in einen Wirtschaftsweg.



Blick von Norden auf die Lagerflächen und die daran angrenzende Waldfläche zwischen dem Ziegelei-Areal und dem Weiler 'Ziegelei'

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope und Gewässer. Es ist von Überflutungsflächen nicht betroffen. Östlich des Plangebietes verlaufen der Nußbach und ein Waldbiotop. Weitere geschützte Biotope finden sich im näheren Umfeld (siehe hierzu Pkt. 1.2.2.4 im Umweltbericht).



Schutzgebiets- und Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

Das Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` und das FFH-Gebiet `Bodenseeufer` liegen im Norden und Osten außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle: LUBW)

4.2. Baugrund / Altlasten

Im Rahmen der vom Büro Zim INGEO Consult, Friedrichshafen, durchgeführten Baugrunduntersuchung erfolgte die Erkundung mit

- 5 Rammkernsondierungen bis zu 6,5 m Tiefe,
- 2 Baggerschürfen bis maximal 4,0 m Tiefe,
- 3 Rammkernsondierungen mit schwerer Rammsonde bis zu 7,5 m Tiefe,
- 4 Rammkernsondierungen bis zu 5,0 m Tiefe zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit,
- 3 Grundwassermesspegeln,
- 3 Durchlässigkeitstests nach ATV A 138.

Im Plangebiet wurden oberflächige, inhomogene Auffüllungen vorgefunden. Darunter stehen teilweise Reste von Beckenton an. Darunter findet sich tragfähiger Geschiebemergel, der im Südosten großflächig von ebenfalls tragfähigen glazifluvialen Sedimenten überlagert wird.

Das Grundsatzprofil stellt sich demnach wie folgt dar:

- Oberflächenbefestigung (Asphalt, Beton)
- Auffüllungen,
- Reste von Beckenton,
- Geschiebemergel,
- Glazifluviale Sedimente.

Im Bereich der ehemaligen, südlich des Betriebsareals gelegenen Tongrube wurden Hanglehm und darunterliegende glazivluviale Sedimente angetroffen.

Aufgrund der Ergebnisse der hydrogeologischen Erkundung wird davon ausgegangen, dass ein zusammenhängender, großräumig ausgespiegelter Grundwasserspiegel im Einflussbereich der Baumaßnahme nicht vorliegt und das großräumige Grundwasserniveau erst in größerer Tiefe zu erwarten ist.

Altlasten

Zur Erkundung möglicher Altlasten wurden aus 5 Rammkernsondierungen und zwei Schürfgruben Bodenproben entnommen und in einem zertifizierten chemischen Labor untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind wie folgt zu bewerten:

Asphalt

Der Asphalt der Hoffläche wird als Z1.1-Material, teerfrei und als nicht gefährlicher Abfall eingestuft.

Auffüllung – Kiestragschicht

Die flächig angetroffene Kiestragschicht wird als Z0-Material mit einem Fremdstoffanteil <5 % eingestuft. Im Zuge der Aushubarbeiten ist der Fremdstoffanteil erneut zu überprüfen.

Auffüllung – Schlacke RKS1

Der Schlackehorizont bei RKS1 (Tiefenbereich 03 – 0,5 m) wird vorläufig als Z2-Material gem. VwV Boden eingestuft (VwV = Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial).

Tiefreichende Auffüllung RKS1

Die Auffüllung unter dem Schlackehorizont bei RKS1 (Tiefenbereich 05, -3,0 m) wird vorläufig als Z1.1-Material gem. VwV Boden eingestuft. Für eine finale abfalltechnische Einstufung ist das Material auszubauen und auf Haufwerk für eine finale abfalltechnische Untersuchung bereitzustellen.

Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden wird als z0-Material eingestuft und kann frei verwertet werden. Für die Verfüllung von Kies- oder Tongruben ist darauf zu achten, dass das Material Fremdstoff-frei ist.

Auszugsweise aus: Baugrunduntersuchung, Erschließungsplanung, orientierende Altlastenuntersuchungen (Zim INGEO Consult, Friedrichshafen, 03.04.2020)

Die genannte Rammkernsondierung RKS1 liegt zentral auf dem Gelände, südlich der Produktionshalle.

5.0 Planung

5.1 Das Vorhaben

Für das Vorhaben liegt eine Planung des Architekturbüros Kolberg, Überlingen vor, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB dient.

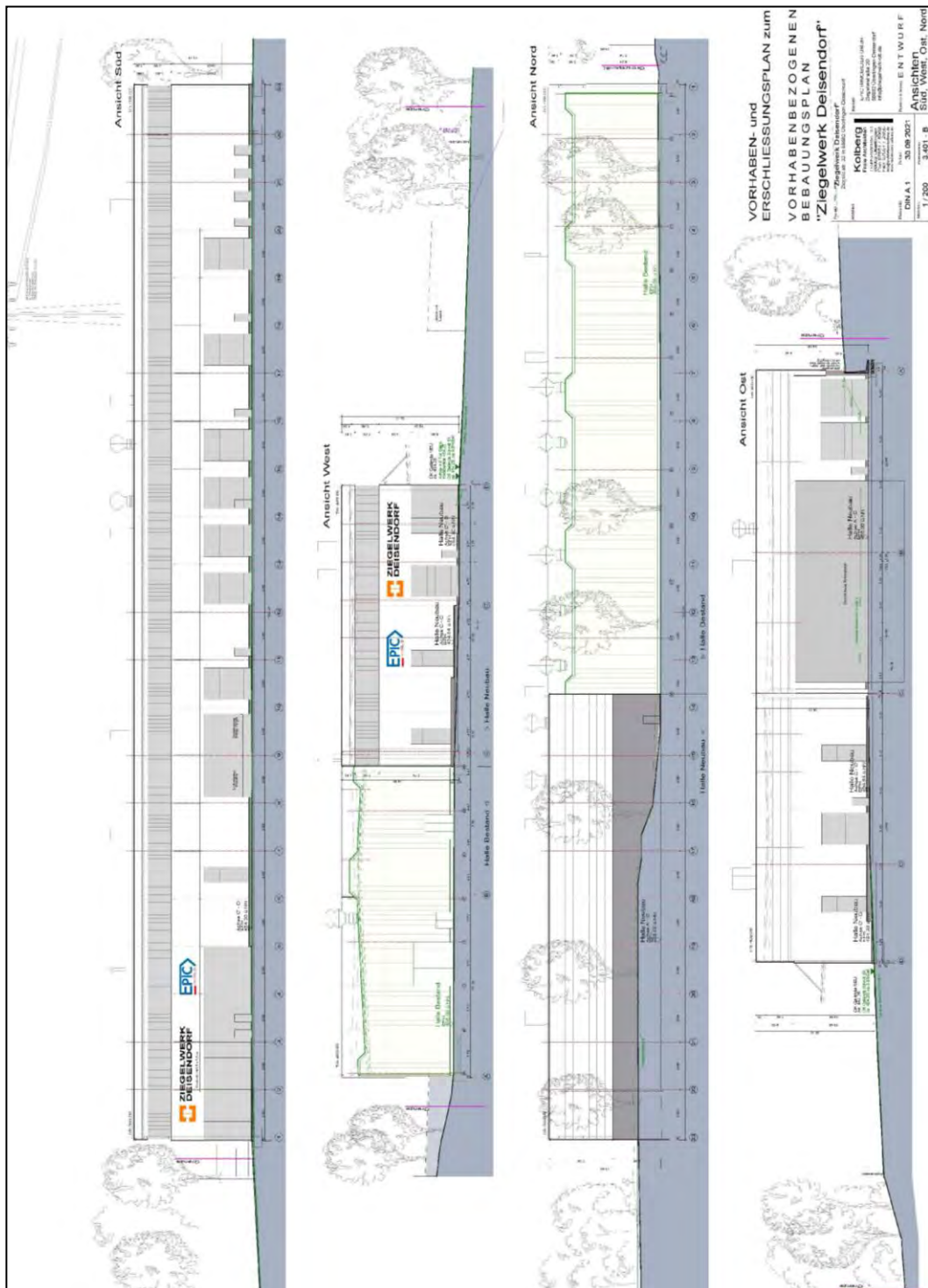
Die vorhandene Produktionshalle soll teilweise abgebrochen und neu errichtet werden. Ein Großteil des nicht überbauten Areals wird als befestigte Verkehrs- und Lagerfläche genutzt. Eine südöstlich gelegene, bisher als Lagerplatz genutzte Fläche wird überwiegend als Rohbodenfläche erhalten, um Ausgleichsflächen für Mehlschwalben und Zauneidechsen zu schaffen. Der südliche Rand der Fläche wird rekultiviert und als Grünfläche mit standortgerechter Bepflanzung entwickelt. Im

östlichen Bereich des Betriebshofs sind ebenfalls Flächen als unbefestigte Rohbodenflächen für Zauneidechsen vorgesehen.

Neben der Anlage von Pkw-Stellplätzen für Mitarbeiter umfasst das Vorhaben auch die Realisierung eines Büro- und Sozialgebäudes, das derzeit im Bau ist. Das bestehende Bürogebäude wurde abgebrochen.



Lageplan Bebauung / Verkehr / Erschließung (Architekturbüro Kolberg, Überlingen)



Ansichten der Produktionshalle

(Alle Pläne Architekturbüro Kolberg, Überlingen)

5.2 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zulässige Nutzungen

Beim Ziegelwerk handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage gem. § 1 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV), Anhang 1, Nr. 2.10.1 – Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse mit einer Produktionskapazität von 75 Tonnen oder mehr pro Tag.

Neben dem eigentlichen Produktionsbetrieb sind auch Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ziegelwerk stehen. Teilweise werden diese Tätigkeiten aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen in Tochterfirmen ausgelagert. Hierzu gehören Betriebe für die Gewinnung und den Transport der entsprechenden Rohstoffe, für die Qualitätsprüfungen und den Produktvertrieb sowie für die kaufmännische Führung der einzelnen Unternehmen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen exakt dem Vorhaben.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche umfasst die bestehende Produktionshalle mit der geplanten Erweiterung, das neue Büro- und Sozialgebäude und einen bestehenden Baukörper am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Betriebsbedingt sind für das Ziegelwerk große, befestigte Freiflächen erforderlich. Die Produkte müssen saisonal häufig 'auf Vorrat' produziert werden, so dass entsprechende Lagerkapazitäten notwendig sind. Darüber hinaus wird auf den Freiflächen der gesamte Lkw-Verkehr mit der Anlieferung der Rohstoffe und dem Abtransport der Fertigprodukte abgewickelt.

Höhe der baulichen Anlagen

Auch die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am Vorhaben. Wie den Ansichten zu entnehmen ist, wird die Erweiterung der Produktionshalle nur unwesentlich höher als der Bestand, so dass sich hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet und sein Umfeld ergeben.

Die Produktionshalle muss zwingend mit Dachaufbauten bestückt werden, so dass die zulässige Gesamthöhe für diese Anlagen um bis zu 4 m überschritten werden kann. Kamine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sind hierfür allerdings entsprechende Einschränkungen und die Pflicht zur Abstimmung mit dem Leitungsträger zu beachten (siehe hierzu Pkt. 5.3).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Baukörper und das vorhandene Gebäude sind durch Baufenster definiert, die der Planung dem Bestand entsprechen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für Stellplätze

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sind ca. 20 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten

Die zulässigen Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgelände auf die Ziegeleistraße sind festgesetzt, um eindeutige Verkehrsverhältnisse auf dieser Straße zu gewährleisten und 'wilde' Zufahrten zu vermeiden. Gleichzeitig wird dadurch die Straßenfront des Areals im Wechsel mit privaten Grünflächen gegliedert.

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Osten des Plangebietes ist der Standort eines Freileitungsmastes ausgewiesen, weil für sein direktes Umfeld entsprechende Nutzungsbeschränkungen vorliegen, die Teil der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzung sind.

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die im Osten des Plangebietes verlaufende 110-kV-Freileitung der Netze BW ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen. Zu dieser Leitung liegt eine aktuelle Stellungnahme der Netze-BW vor, deren Inhalte in die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise eingeflossen sind (siehe hierzu Pkt. 5.3).

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das vom Ingenieurbüro Reckmann, Owingen, erarbeitete Niederschlagswasser-Bewirtschaftungskonzept sieht die Anlage von zwei Retentions- und Versickerungsmulden vor, die südlich der Produktionshalle an zwei Geländevertiefungen in dort bestehenden Waldfläche ausgewiesen ist. Der Standort entspricht dem tiefsten Punkt des Areals, ein anderer Standort ist aus topographischen Gründen nicht möglich. Der Überlauf entwässert in die angrenzenden Flächen, die ebenfalls Geländesenken mit durchlässigen Böden darstellen. Damit ist die schnelle, flächige Versickerung über belebte Bodenschichten gewährleistet.

Private Grünflächen

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Gliederung des Areals entlang der Ziegeleistraße. Sie umfassen weiterhin eine Fläche im Osten des Plangebietes, die bisher als Lagerfläche genutzt wurde. Dieser Bereich greift spornartig in die Landschaft ein und beeinträchtigt das Siedlungs- und Landschaftsbild. Er soll deshalb an seiner südlichen Abgrenzung rekultiviert und bepflanzt werden, wobei aufgrund der Lage unter der 110-kV-Freileitung die entsprechende Höhenbeschränkung zu beachten ist. Der überwiegende Teil der Fläche verbleibt als Rohbodenfläche und bildet so eine Ausgleichsfläche für die im Zuge der Planung beeinträchtigten Habitate der Zauneidechse und der Mehlschwalbe.

Flächen für Wald

Die am südlichen Rand des Betriebsgeländes gelegene Waldfläche hat eine hohe Bedeutung für das Siedlungsbild, weil sie den Betrieb und die ausgedehnten Lagerflächen zum Weiler 'Ziegelei' hin fast vollständig abschirmt. Das Areal ist damit auch von der Landesstraße 200a kaum einsehbar. Grundsätzlich ist der Erhalt dieser Waldfläche ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung. Der Wald wird, entsprechend seiner Funktionen, mit der Zweckbestimmung 'Sichtschutz-Immissionsschutzwald' festgesetzt.

Der Wald entstand auf einer ehemaligen Tongrube als Sukzessionswald. Ein Teil des Baumbestandes ist mittlerweile abgängig und nicht mehr standsicher. Dadurch wird der abschnittsweise Umbau erforderlich. Die Pflanzenliste enthält hierzu Pflanzenarten des Steinmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes, die für diesen eher feuchten bis wechselfeuchten Standort geeignet erscheinen.

Die für die Anlage der Retentions- und Versickerungsmulden erforderliche Waldumwandlung wurde mit der höheren Forstbehörde / Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt und mittlerweile beantragt. In diesen Antrag sind auch Flächen einbezogen, die von den früheren Eigentümern der Ziegelei umgewandelt wurden.

Für den forstrechtlichen Ausgleich stehen geeignete Flächen auf der Gemarkung Stockach-Winterspüren zur Verfügung.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Biotopwert-Defizit in Höhe von 56.895 Punkten soll durch Maßnahmen auf Flächen ausgeglichen werden, die außerhalb des Plangebietes liegen. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen auf der Gemarkung Stockach - Winterspüren, deren Extensivierung und Entwicklung zu artenreichen Fettwiesen mit Hochstamm-Streuobstwiesen vorgesehen ist (siehe hierzu die Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht). Die Maßnahmen wurden mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Konstanz vor-abgestimmt.

Außenbeleuchtung

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an geschützte Landschafts- und Vegetationsstrukturen an, die potentielle Lebensräume für zahlreiche Tierarten darstellen. Gleichzeitig ist aus Sicherheitsgründen eine ausreichende Beleuchtung des Betriebsgeländes unerlässlich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass Außenbeleuchtungen insektenfreundlich anzulegen sind eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke, keine Abstrahlung nach oben außerhalb des eigentlichen Betriebsareals aufweisen und nicht in Richtung der angrenzenden Wald- und Vegetationsstrukturen ausgerichtet sein dürfen.

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

Diese Festsetzung umfasst eine bisher als Lagerplatz genutzte Teilfläche im Osten des Plangebietes und die am östlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene Waldfläche. Auf dem zu rekultivierenden früheren Lagerplatz werden Feldgehölze und eine Rohbodenfläche für Mehlschwalben angelegt. Der Randbereich des Waldes wird als Waldsaum entwickelt. Diese Strukturen stellen wertvolle Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Anforderung der Netze BW ist entlang der 110-kV-Freileitung und der zugehörigen Schutzstreifen ein Leitungsrecht festgesetzt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutz

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor (siehe hierzu Pkt. 5.1). Die darin enthaltenen Maßnahmen zum Lärmschutz sind als planungsrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bodenschutz

Die Umsetzung des Vorhabens ist voraussichtlich mit nicht unerheblichen Erdarbeiten und Aushubmengen verbunden. Die Deponierung überschüssiger Erdmassen ist aufgrund knapper Deponieflächen möglichst zu vermeiden. Deshalb ist festgesetzt, dass mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorgelegt werden muss.

Aufgrund altlastenrelevanter Teilflächen sind die Vorgaben der Baugrunduntersuchung zu beachten. (siehe hierzu Pkt. 4.2).

Baumschutz

Die Umsetzung der Planung ist mit größeren Bauarbeiten und damit voraussichtlich mit einem erheblichen Baustellenverkehr und Materialklagerungen verbunden. Um die damit verbundene potentielle Gefährdung des Baumbestandes zu minimieren, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zum Schutz von Bäumen während der Bauzeiten gem. den einschlägigen technischen Regeln (DIN 18920 und RAS-LP 4).

Anpflanzen von Bäumen

An der Ziegeleistraße sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, um die Straßenansicht und die Eingangssituation des Betriebes zu gliedern.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine lineare Vegetationsstruktur (Feldgehölz / Feldhecke). Sie stellt den Übergang vom Betriebsgelände zur angrenzenden, im Bebauungsplan 'Oberried V' festgesetzten Grünfläche dar, die auch ein geschütztes Biotop enthält (siehe hierzu Pkt. 3.1 + 4.1). Gleichzeitig schirmt sie das Areal von Norden her ab und ist daher mit einem Erhaltungsgebot versehen.



5.1 Schallschutz

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2019 vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die benachbarte Bebauung erarbeitet. Grundlagen waren die vorliegende Planung zum Vorhaben, die Beschreibung der zu erwartenden Betriebstätigkeiten bzw.- umfänge und eine Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 1995, die im Rahmen des Neubaus der jetzigen Produktionshalle erstellt wurde.

Im Umfeld des Plangebietes wurden zunächst sechs Immissionsorte südlich und westlich des Ziegelwerks untersucht. In einem weiteren Schritt erfolgte die Ergänzung um weitere fünf Immissionsorte (Ergänzung der Schallimmissionsprognose vom 23.10.2019). Der Gesamt-Untersuchungsumfang umfasst damit alle nördlich der Landesstraße 200a gelegenen Gebäude des Weilers `Ziegelei`.

Im Flächennutzungsplan ist der Weiler `Ziegelei` als Wohnbaufläche dargestellt (siehe hierzu Pkt. Nr. 3.0). Aufgrund der vorhandenen Gemengelage (Wohngebäude grenzen unmittelbar an das Betriebsareal an) schlägt der Gutachter die Anhebung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete vor. Aufgrund der zu erwartenden Unterschreitung dieser Richtwerte um weniger als 6 dB war gem. TA Lärm die Ermittlung der Geräuschvorbelastung (Geräuscheinwirkungen aller weiterer gewerblicher Anlagen im Einwirkungsbereich des Immissionsortes) erforderlich.

Zusammenfassend kommt die Schallimmissionsprognose zu folgendem Ergebnis:

„Auch unter Berücksichtigung dieser Geräuschvorbelastung durch die nördlich gelegenen bzw. vorhandenen Gewerbegebiete werden an den untersuchten Immissionsorten zusammen mit dem geplanten Umbau bzw. Erweiterung der Ziegelei die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.

Damit die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden können, sind folgende bauliche und organisatorische Maßnahmen erforderlich (Schallschutzmaßnahmen):

- *Die West-Außenwand der geplanten neuen Betriebshalle muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von $erfR'_w \geq 41$ dB aufweisen, d. h. entsprechend der aktuellen Planung ein Wandsystem aus gemauerter Ziegel-Außenwand oder Stahlkassetten mit Mineralwolle-Dämmung und Stahltrapezblech.*
- *Im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) dürfen an der Westfassade der bestehenden Produktionshalle und an der West- und Südfassade der geplanten neuen Betriebshalle (Produktionsbereich) alle Tore, Türen und Fenster nur kurzzeitig geöffnet werden (keine längeren Öffnungszeiten für Lüftungszwecke o. ä.).*
- *Bei der geplanten neuen Betriebshalle (Produktionsbereich) ist Sorge zu tragen, dass im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) die westlich gelegenen zwei Dachoberlichter geschlossen sind.*
- *Im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) dürfen keine Anlieferungen mit Lkw, Be-/Entladevorgänge oder sonstige geräuschintensive Vorgänge o. ä. auf dem Betriebsgelände stattfinden.*

Durch die der Ziegelei zuzuordnenden Fahrbewegungen im öffentlichen Straßenraum (Ziegeleistraße) zur nächstgelegenen überörtlichen Straße (Einmündung zur L 200a) werden an den untersuchten Immissionsorten die Richtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten, so dass i. S. d. TA Lärm entsprechende weiterführende Beurteilungen nicht erforderlich werden“.

Auszugsweise zitiert (kursiv gedruckt) aus: Schallimmissionsprognose (Kurz + Fischer GmbH, Winnenden, 20.09.2019, 23.10.2019)

Das genannte Ergebnis gilt sinngemäß auch für die nachträglich untersuchten Immissionsorte. Die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten.

5.2. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Verkehrserschließung erfolgt auch weiterhin über die Ziegeleistraße, die von der Landesstraße 200a abzweigt. Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, das weil die Planung in erster Linie der Modernisierung des Ziegelwerks dient. Eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbewegungen über den Bestand hinaus ist daher nicht zu erwarten. Die vorliegende Schallimmissionsprognose geht auf der Ziegeleistraße von ca. 100 Lkw- und ca. 80 Pkw-Fahrzeugbewegungen bzw. Vorbeifahrten pro Tag aus.

Das Plangebiet ist an das örtliche Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen. Die Ableitung des Schmutz- und Mischwassers erfolgt über den vorhandenen, in der Ziegeleistraße verlegten Mischwasserkanal.

Für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung liegt eine aktualisierte Planung des Ingenieurbüros Reckmann, Owingen, vor. Das auf den Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll über Regenwasserkanäle und Schlitzrinnen in zwei Absetzbecken und von dort in zwei Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet werden, die im Süden des Betriebsareals im Bereich der dort gelegenen Waldfläche angelegt werden soll. Die anstehenden Bodenverhältnisse sind mit einem Versickerungswert von $k_f = 10^{-5}$ m/s für die Versickerung und die damit verbundene Vorreinigung über belebte Bodenschichten grundsätzlich geeignet.

Die rechnerisch ermittelte Größe der Fläche beträgt insgesamt ca. 690 m².

Der Überlauf erfolgt in das angrenzende Gelände, das ebenfalls Geländesenken aufweist. Die dortigen Bodenverhältnisse weisen ausreichende Versickerungseigenschaften auf.

Die Entwässerungsplanung wurde mit dem Landratsamt Bodenseekreis vorabgestimmt.

5.3 110-kV-Freileitung

Im Osten des Plangebietes wird das Betriebsareal von einer 110-kV-Freileitung der Netze-BW GmbH gequert, für die eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Ergänzend hierzu liegt eine aktuelle Stellungnahme des Leitungsträgers vor, in der dem vorliegenden Vorhaben unter Bedingungen zugestimmt wird. So darf die maximale Gebäudehöhe 470.00 m ü. NN nicht überschritten werden und sind Dachaufbauten mit der Netze BW abzustimmen. Parallel zur Leitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 18,50 m parallel zur Leitungsachse einzuhalten, unter dem Veränderungen der Geländehöhen nicht zulässig sind und maximal zulässige Lagerungshöhen eingehalten werden müssen.

Die Anforderungen der Netze-BW sind als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.



Mast der 110-kV-Freileitung im östlichen Bereich des Betriebsareals

6.0 Eingriff-Ausgleichsregelung / Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriff-Ausgleichsbilanzierung und einem Maßnahmenkonzept zur Grünordnung erarbeitet.

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 sowie das Schutzgut 'Flora / Fauna' zu erwarten sind. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung als Betriebsfläche ist ein Teil des Plangebietes bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich, durch den Erhalt des traditionellen Betriebsstandortes werden wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' sind Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, um die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu schützen. Ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter' entsteht mit der Anlage von zwei Retentionsmulden in der südlich gelegenen Waldfläche.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (J. Opitz, Markdorf, 25.05.2020) sind dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten bietet. In die Gehölze selbst wird lediglich in geringem Umfang eingegriffen, die umgebenden Gehölze dienen der weiteren Funktionserfüllung an dieser Stelle. Zu fällende Bäume sind auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen.

Ergänzend hierzu fanden ab dem Frühjahr 2021 weitere Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Sandlaufkäfer statt. Für den Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Mehlschwalben-Kolonie wurde ein entsprechendes Konzept in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet, um den Rückbau der Gebäude ohne die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ermöglichen. In diesem Zuge wurden auch Ausgleichsmaßnahmen für innerhalb des Plangebietes vorhandene Zauneidechsen-Habitate festgelegt. In Bezug auf Fledermäuse konnten keine Fortpflanzungsquartiere im Bereich der Produktionshalle vorgefunden werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll über die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen erfolgen.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gemeindegebiet Stockach auf der Gemarkung Winterspüren nördlich von Frickeweiler. Hierbei handelt es sich um Teile der Flurstücke Nr. 1010/1 (südlich der Tongrube), 1014 und 1015 (nördlich der Tongrube). Sie sind Eigentum des Vorhabenträgers. Insgesamt umfassen die Teilbereiche der Flurstücke eine Fläche von 10.495 m².

Überlingen / Bodensee, den 25.03.2022

Begründung

zu den örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf'

Das Planvorhaben ist mit dem Vorhaben-und Erschließungsplan exakt definiert, auf den sich auch die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehen. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf wenige Punkte, die im Bebauungsplan nicht geregelt sind:

die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform. Mit der Beschränkung auf Flach-, Sattel- und Pultdächer sollen gestalterische Auswüchse vermieden werden.

Werbeanlagen

Nutzungsbedingt sind im Plangebiet Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen jedoch nicht auf Dächern oder in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße angebracht werden, da die damit verbundene Fernwirkung das Landschafts- und Siedlungsbild empfindlich beeinträchtigen könnte.

Gestaltung der Freiflächen

Für erforderliche Einfriedungen ist ein Abstand von 0,50 m zu Straßen und Gehwegen einzuhalten. Dies betrifft den Bereich entlang der Ziegeleistraße, die nur einen begrenzten Ausbauquerschnitt aufweist, der durch zu dicht an der Straße stehende Zäune u. ä. weiter eingeschränkt würde. Deshalb ist auch mit Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu Gehweg-Hinterkanten ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Um Barrierewirkungen zu beschränken, müssen Einfriedungen kleintierdurchlässig angelegt werden.

Stadt Überlingen / Bodensee

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf'

Vorhabenträger:

EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen - Deisendorf

mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
und Maßnahmenkonzept zur Grünordnung



Anlage:

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Gelände
der Ziegelei Ott (Flst. 179/1), Gemarkung Deisendorf,
Stadt Überlingen, Bodenseekreis (25.05.2020, J. Opitz, Markdorf)

Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“
(02.09.2021, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“ -
Fledermausuntersuchung bzgl. Abbruch der Bestandsgebäude sowie
Nutzung der angrenzende Grünstrukturen
(09.08.2021, Tanja Irg – umweltkonzept, Schwendi / Kleinschafhausen)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt gem. Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a + 4 c BauGB

1.0	Einleitung	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	4
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	6
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	7
1.2.1	Fachgesetze	7
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	9
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	9
1.2.2.2	Regionalplan	10
1.2.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	13
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	16
2.0	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben	17
2.1	Fläche	18
2.2	Landschaft	19
2.3	Boden	24
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	28
2.4.1	Biotope, Nutzungen	28
2.4.2	Artenschutz	31
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	35
2.5	Klima, Luft	36
2.5.1	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	37
2.6	Wasser	37
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	39
2.8	Kultur- und Sachgüter	40
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	41

2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	41
2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	41
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	42
2.13	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	42
2.14	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	42
3.0	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	43
3.1	Maßnahmenkonzept zur Grünordnung	43
3.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	43
3.1.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	45
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	46
4.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	51
5.0	Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	51
6.0	Zusätzliche Angaben	51
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	51
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	51
6.3	Zusammenfassung	52
6.4	Quellen	54

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Anlass der Planung Das Ziegelwerk Ott produziert seit ca. 100 Jahren am Werksstandort in Deisendorf. Der Betrieb soll nun modernisiert werden. Hierzu gehören der Neubau eines Bürogebäudes sowie die Erweiterung der Produktionshalle. Zukünftig sollen Produktion und Lagerung komplett überdacht stattfinden, um insbesondere Lärm- und Staubbelästigung zu reduzieren. Die Produktion soll energieeffizienter und mitarbeiterfreundlicher gestaltet werden.

Umweltbericht Der Umweltbericht behandelt gem. § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, ermittelt die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung und erarbeitet Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation potentieller Eingriffe.

Städtebauliche Ziele Das Ziegelwerk besteht am aktuellen Standort seit ca. 100 Jahren. Die Planung dient der Erhaltung des traditionellen Standortes mit seiner vorhandenen und funktionierenden Infrastruktur (Erschließung, Gas, Strom etc.).

1.1.2 Festsetzungen

Planungsrecht Das Plangebiet dient der Erhaltung und Modernisierung des Betriebes des Ziegelwerks Deisendorf. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ziegelwerk mit Produktionshallen, Büro- und Sozialgebäuden, Lagerflächen,
- Gewerbebetriebe zur Gewinnung, für den Transport und für die Verarbeitung von Ziegelei-Rohstoffen, für die Wartung, Instandhaltung und die Modernisierung von Ziegelei-Produktionsanlagen, für den Vertrieb von Ziegeleiprodukten, für die kaufmännische Führung von Ziegelwerken, für die Rohstoffanalytik und Produktionsprüfung von Ziegeleiprodukten.

Höhe der baulichen Anlagen: 11,60 m und 15,00 m (Produktionshalle),

Freileitungsmast, oberirdische Stromleitung,

Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in Retentionsmulden,

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:

A = Begrünung des Betriebsgeländes mit Baumpflanzungen,

B = bestehende Feldhecken und Feldgehölze,

C = artenreiche Fettwiese.

Flächen für Wald, Sichtschutz- und Immissionsschutzwald,

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anlage von Feldgehölzen / Feldhecken, zur Schaffung von Rohbodenflächen für Mehlschwalben und Zauneidechsen sowie zur Entwicklung eines Waldsaums,

Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit,

Vorkehrungen zum Lärmschutz,

Pflanzgebote für Bäume,

Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher.

Örtliche Bauvorschriften

Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer,

Unzulässigkeit von Werbeanlagen auf Dächern bzw. in einer Höhe von 5 m, Unzulässigkeit von leuchtenden, sich bewegenden oder blinkenden Werbeanlagen,

kleintierdurchlässige Einfriedungen,

Abstand von Einfriedungen und baulichen Anlagen zu Straßenbegrenzungslinien und Gehweg-Hinterkanten 0,5 m.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene, westlich des Plangebietes gelegene Ziegeleistraße.



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße 200a am nördlichen Ortsrand des Überlinger Ortsteils Deisendorf.

Naturraum

Deisendorf liegt im Bodenseebecken (031), innerhalb des voralpinen Hügel- und Moorlandes.

Abgrenzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird

- im Süden und Osten von Waldflächen,
- im Norden von einem Feldgehölz und daran anschließend landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen durch die Ziegeleistraße und daran anschließend dem Weiler Ziegelei,

begrenzt.

Nutzungen

Das Plangebiet wird als Betriebsgelände des Ziegelwerks Deisendorf mit Betriebsgebäuden und Lagerflächen genutzt. Das Betriebsgelände ist innerhalb des Plangebietes im Norden, Osten und Süden von Gehölzen und einer Wiesenfläche umgeben.

Art der Planung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,8 ha.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die Ziegeleistraße. Innerhalb des Plangebietes sind Mitarbeiter- und Besucherparkplätze ausgewiesen.



Luftbild, Quelle: LUBW

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).
- Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Artenschutz.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg -NatschG BW §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Artenschutz.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume,
sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen,

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens,
- Altlastensanierung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

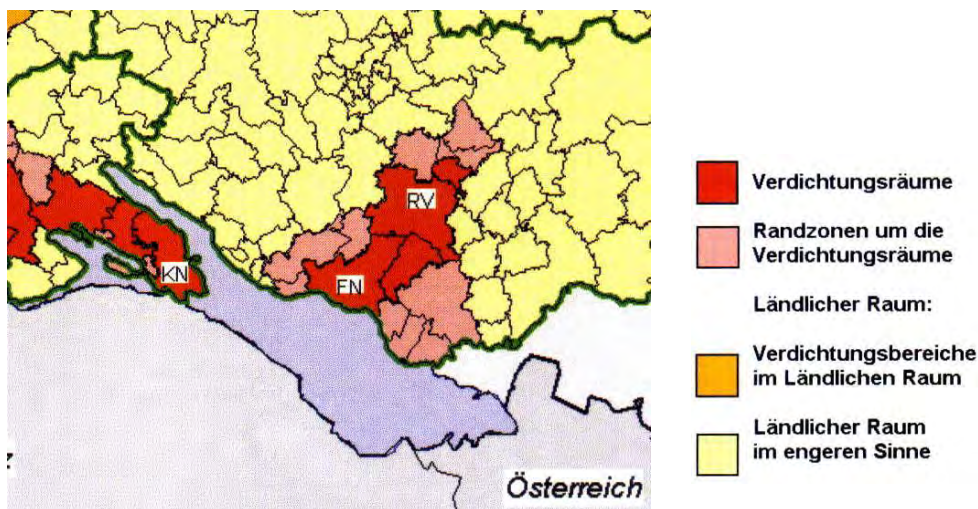
1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

<i>Zuordnung</i>	Deisendorf gehört als Teilort der Stadt Überlingen wie die umgebenden Orte zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Überlingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
<i>Entwicklungssachse</i>	Deisendorf liegt an der Entwicklungssachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten - Überlingen (-Stockach).
<i>Grundsätze</i>	<p>Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind. Als Grundsätze sind hier für den ländlichen Raum u. a. festgelegt:</p> <p><i>2.4.1 „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“</i></p> <p>Für den Ländlichen Raum im engeren Sinne sind folgende Grundsätze formuliert:</p> <p><i>G (2.4.3) „Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen, Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“</i></p> <p><i>G (2.4.3.2) „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“</i></p>
<i>Ziele</i>	Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht

überwunden werden. Im Kapitel 3 – Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge wird für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

3.1.9 „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken“.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Bereithaltung attraktiver Arbeitsplatzangebote,
- Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen,
- Siedlungsentwicklung am Bestand ausgerichtet.

1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen

Im Regionalplan liegt das Gebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft.

Südlich verläuft die Überlinger Straße (L 200a) als Straße der Kategorie III.

Überlingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Leitbild Siedlung

Unter Pkt. 2.3.2 - Leitbild für die Siedlung – wird als Grundsatz für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten formuliert: [...] *Darüber hinaus sollen für die gewerbliche Entwicklung im Ländlichen Raum außerhalb der Zentralen Orte erweiterungsfähige, landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete in geeigneten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ausgewiesen werden. Auch*

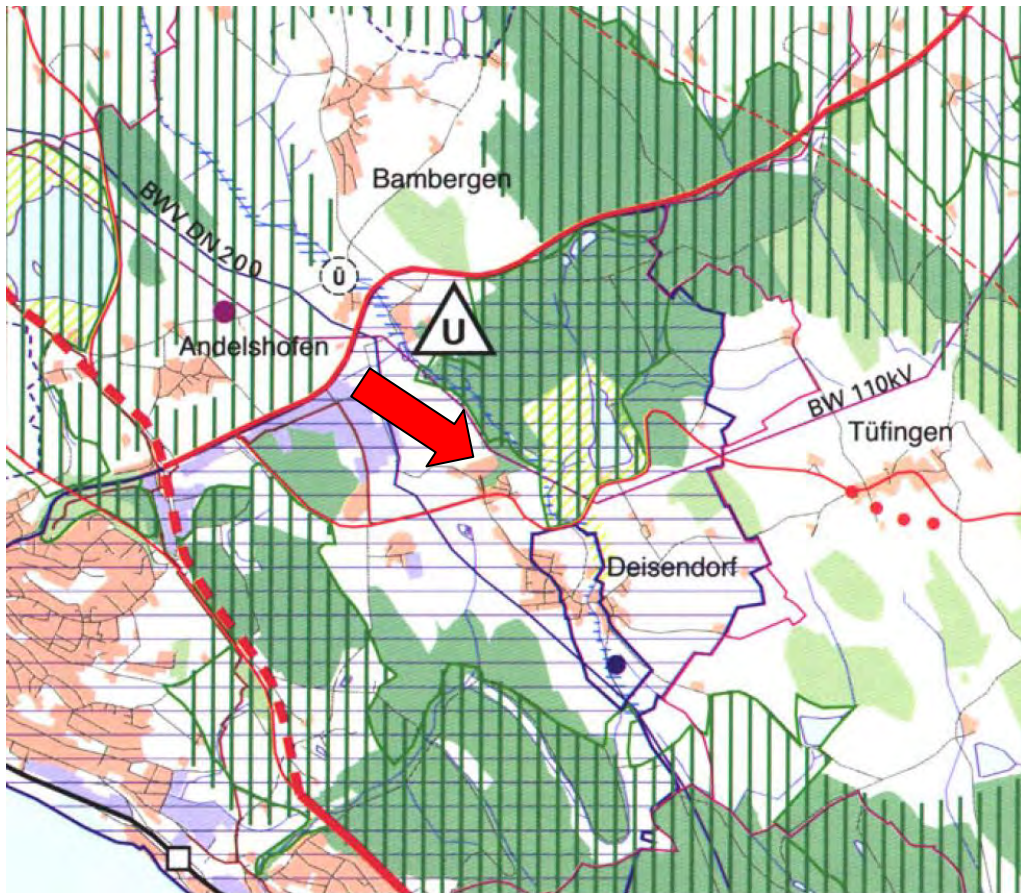
hier ist die gemeinsame Entwicklung und Nutzung von Gewerbegebieten anzustreben.

Der Nutzung von Gewerbebrache ist Vorrang vor der Neuausweisung von Gewerbeflächen einzuräumen, zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind flächensparende Bauformen anzustreben.

Zielsetzungen

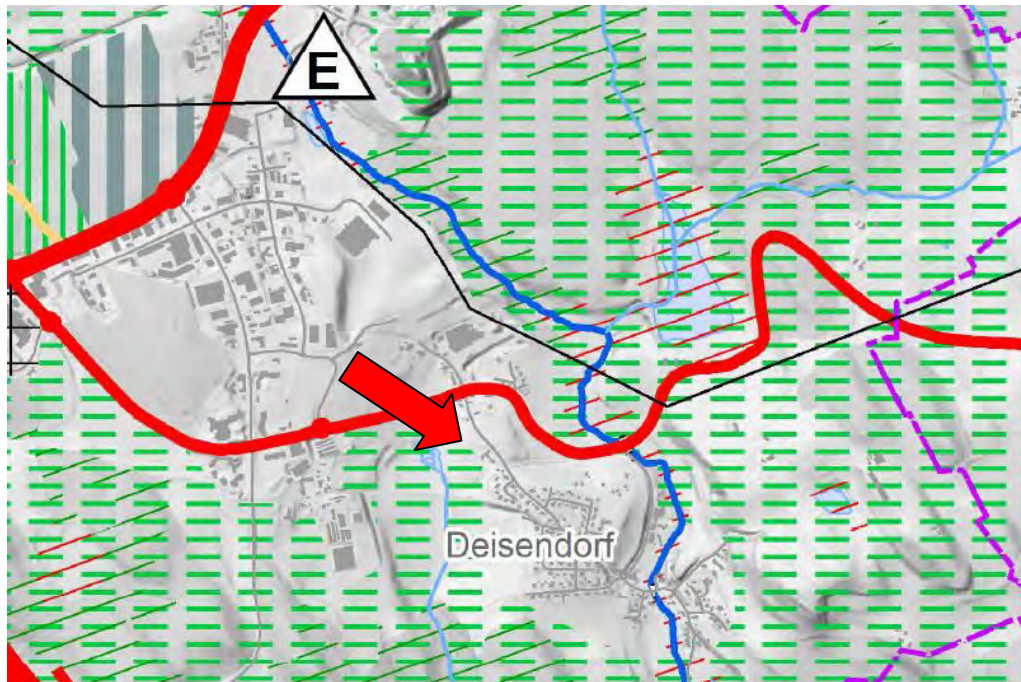
Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Schaffung bzw. Erhalt einer landschaftlich verträglichen örtlichen gewerblich genutzten Fläche,
- GRZ am tatsächlichen Bedarf orientiert ohne Zunahme der Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Ist-Zustand,
- Nutzung einer bereits bestehenden Gewerbefläche.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Im Anhörungsentwurf zur derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung sind östlich und südöstlich des Plangebietes ein Regionaler Grünzug und ein 'Vorranggebiet für Naturschutz und Landespflege' dargestellt, die von der Planung jedoch nicht berührt sind.

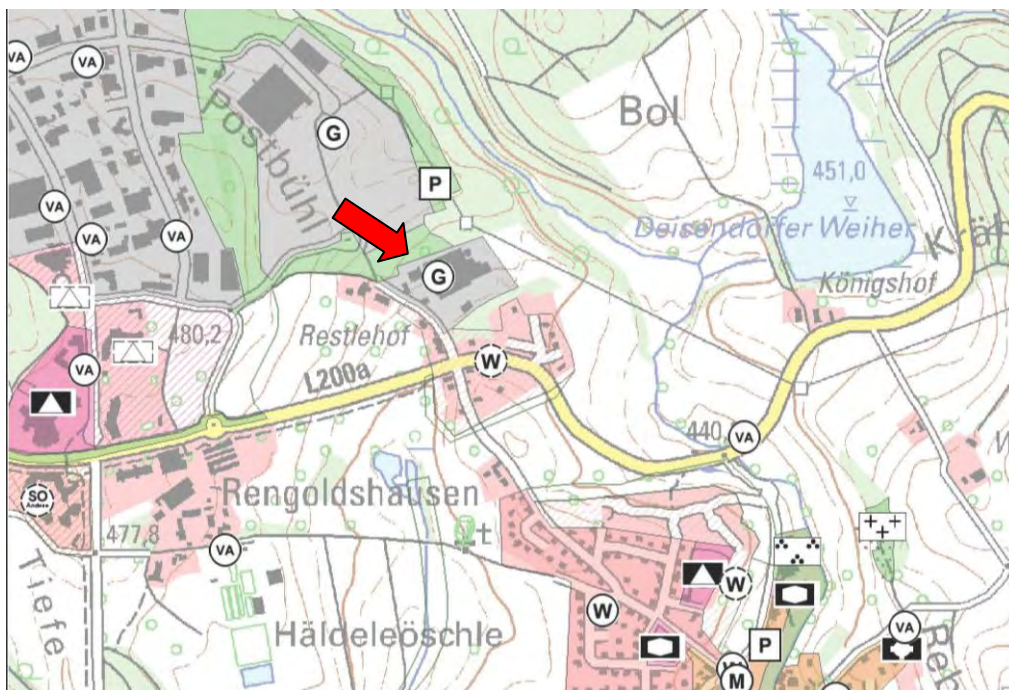


Ausschnitt aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung

1.2.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ausweisungen FNP

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen ist ein Großteil des Plangebietes bereits als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als Wald eingetragen, für den südöstlichen Bereich des Plangebietes sind keine Ausweisungen vorhanden. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Bereiche erfolgt im Parallelverfahren.



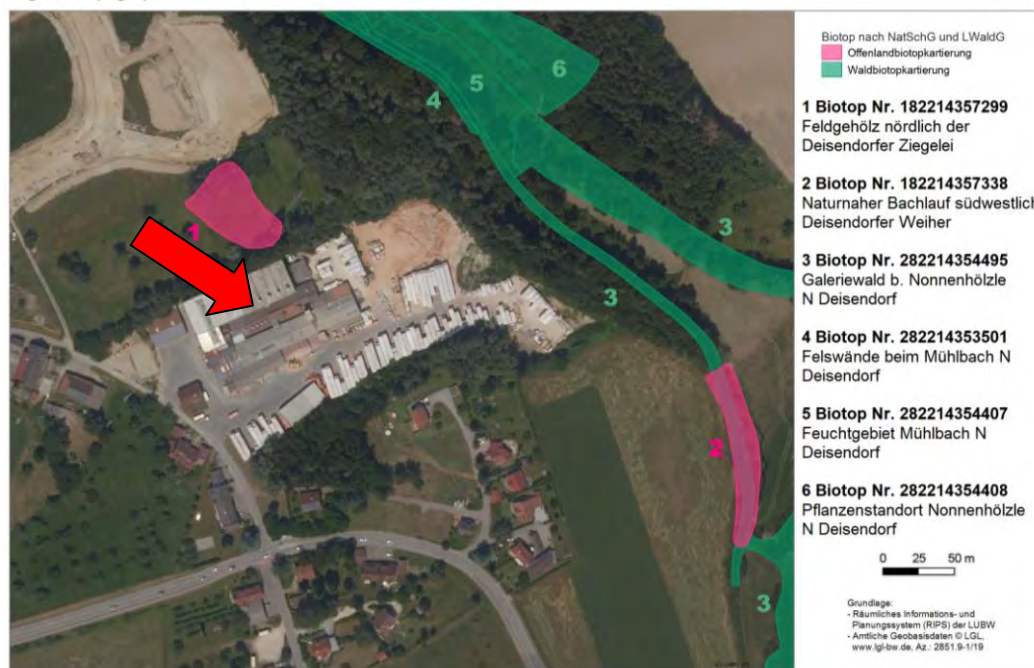
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes 'Nußdorf'.

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete	Wasserschutzgebiete	§ 30 Biotop	Naturdenkmal
nein	nein	nein	ja	nein	nein

Digitale Topographische Karte



LUBW-Kartierung Biotop (ohne Maßstab)

Geschützte Biotop

Nördlich und östlich des Plangebietes sind insgesamt sechs geschützte Biotop kartiert:

Nr. 182214357299 – Feldgehölz nördlich der Deisendorfer Ziegelei. Diese Struktur wird wie folgt beschrieben:

„Feldgehölz an leicht südexponiertem Hang; lichter Gehölzbestand überwiegend Weiden, mit Unterwuchs aus Fiederzwenke; vermutlich durch Sukzession auf einem ehemaligen Auffüllgelände entstanden.“

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Nr. 182214357338 – Naturnaher Bachlauf südwestlich Deisendorfer Weiher, beschrieben als:

„Naturnaher Bachlauf mit begleitendem Gehölzsaum. Bach 1-2 m breit, raschfließend, schwach mäandrierend, mit kiesig-sandiger Sohle; Böschungen steil, stellenweise mit frischen Abbrüchen. Dichter begleitender Gehölzsaum aus Weiden und Erlen; kleinflächig offene Bereiche mit Brennessel- und Rohrglasgrasbeständen“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 282214354495 – Galeriewald b. Nonnenhölzle N Deisendorf, beschrieben als:

„Waldgesellschaft: Galeriewald aus mächtigen Schwarzerlen-Stockausschlägen und eingemischten Silberweiden, im O entlang einer temp. Wasserführenden Rinne und im W entlang eines rasch fließenden Bachlaufs. Galerieteil lückig aufgrund großkroniger Bäume, nur wenige Sträucher nitrophytischer Krautschicht (va. Brennessel); im NW an Waldrand entlangfließend. Von Viehweiden umgeben. Stacheldraht teils an Bäumen befestigt. Im Westen flächiger Erlenbestand in mäßig feuchter Senke; z. T. Brombeerwuchs.“

Nr. 282214353501 – Felswände beim Mühlbach N. Deisendorf, beschrieben als:

„Morph. Struktur: Im SW bis über 5 m hohe, beschattete Molassefelswand zum Mühlbach hin abfallend; teils von Efeu berankt und von Moosen, Flechten und Farnen bewachsen. Ansätze von Auskolkungen; v.a. nach NW hin auch löchrig und kluffreich. Einige abgestürzte Bäume (Totholz). Im NO-Biotopteil: Am Mittelhang erstreckt sich ein bis zu 2 m hoher felsiger Abbruch hangparallel; die vom umgebenden Altholz (Bu, Ei, Ki) beschattete Felswand mit einzelnen Auskolkungen ist locker von Felsspaltenvegetation bewachsen.“

Nr. 282214354407 – Feuchtgebiet Mühlbach N Deisendorf, beschrieben als:

„Feuchtgebiet mit etwas Bacheschenwald und Naßwiese im SO.; Vegetationsstruktur: Im SO grenzt Nasswiese an, die zunehmend verschilft und unter der Einwanderung von indischem Springkraut leidet.“

Nr. 282214354408 – Pflanzenstandort Nonnenhölzle N Deisendorf, beschrieben als:

„Buchen-Kiefern-Trockenwald auf steilem nach SW exponiertem Hang mit gehäuftem Vorkommen von Orchideen (Hainsimsen-Buchenwald).“

Landschafts-
schutzgebiet

Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Bodenseeufer‘.



Landschaftsschutzgebiet (ohne Maßstab), Quelle: LUBW

FFH-Gebiete

Nördlich und des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ mit der Schutzgebietsnummer 822131.



FFH-Gebiet (ohne Maßstab), Quelle: LUBW

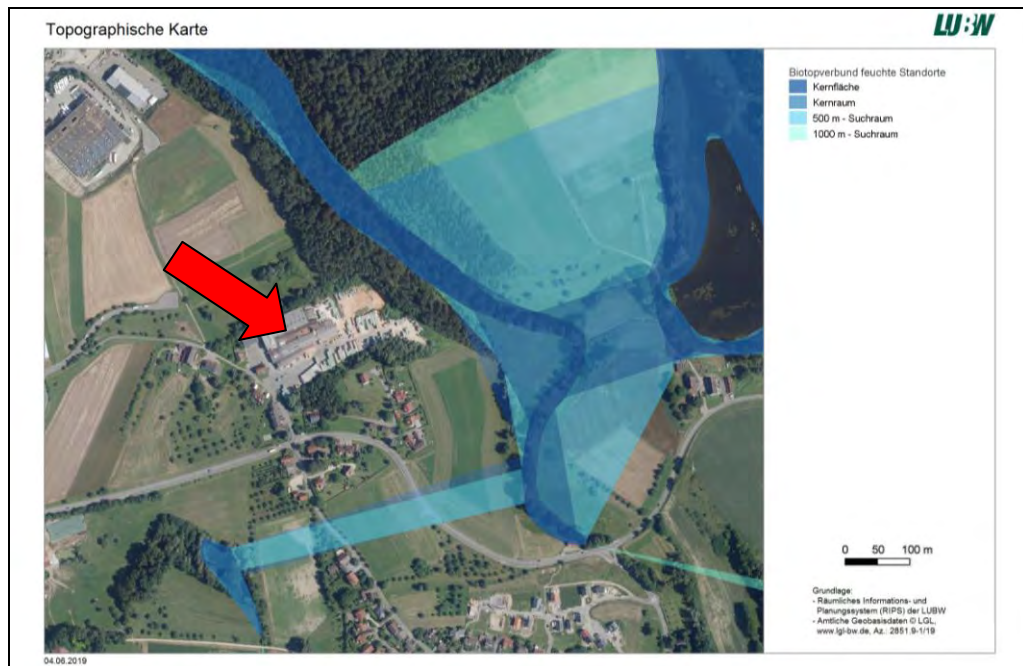
Kurzbeschreibung: *"Eiszeitlich geprägte Landschaft mit tief eingeschnittenen Tobeln, naturnahen Fließgewässern, Wiesen und Weihern."*

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

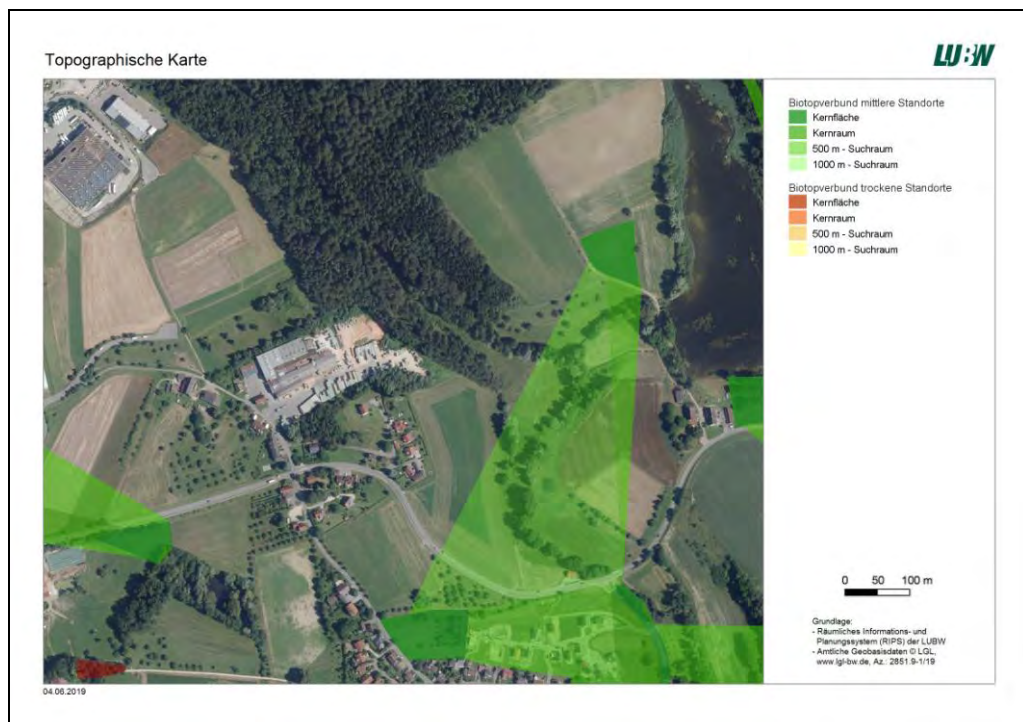
Südlich, südöstlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Kern- und Suchräume für trockene und mittlere Standorte. Diese sind ca. 200 – 400 m vom äußeren Rand des Plangebietes entfernt.

Östlich in Richtung des Hühnerbachs und des Deisendorfer Weihers sowie südlich des Plangebietes befinden sich Kernflächen und –räume sowie Suchräume für feuchte Standorte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vernetzungsstrukturen.



Fachplan Biotopverbund feuchte Standorte (Quelle LUBW)



Fachplan Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle LUBW)

2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Die erste Einschätzung des Plangebietes lässt folgende Wirkungen der Planung erwarten, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert sind:

Bau- und anlagebedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbes- serung	Wahr- schein- lich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung				+	
Versiegelung, Überbauung					+
Reliefveränderung			-		
Entnahmestellen, Abgrabungen		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen		-			
Dammbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase				+	
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)				+	
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)			-		
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)			-		
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten			-		
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)			-		
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung			-		
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		-			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen		-			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau			-		

Betriebsbedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbes- serung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen			-		
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW				+	
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln			-		
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			-		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall			-		
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			-		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme (siehe auch 5.2.1)			-		
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ -strukturen			-		
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen		-			

2.1 Fläche

Nach § 1a (2) BauGB sind bei der Flächen-inanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang.

Bestand	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 3,8 ha, die derzeit überwiegend als Betriebsfläche der Ziegelei Deisendorf genutzt wird. Etwa 1 ha des Plangebietes besteht aus Wald und Wiesenflächen.
Planung	Die Planung sieht eine Betriebshalle am Standort der aktuellen Halle vor. Die momentan als Lager für Ziegeleiprodukte genutzten Flächen sollen auch weiterhin entsprechend genutzt werden. Die bisher unbefestigten Lagerflächen werden im Zuge der Planung asphaltiert. Zusätzliche Fläche wird lediglich für die Anlage von zwei Retentionsmulden in Anspruch genommen.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der untergeordneten Neu-Inanspruchnahme von Flächen von geringer Wirkungsintensität.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

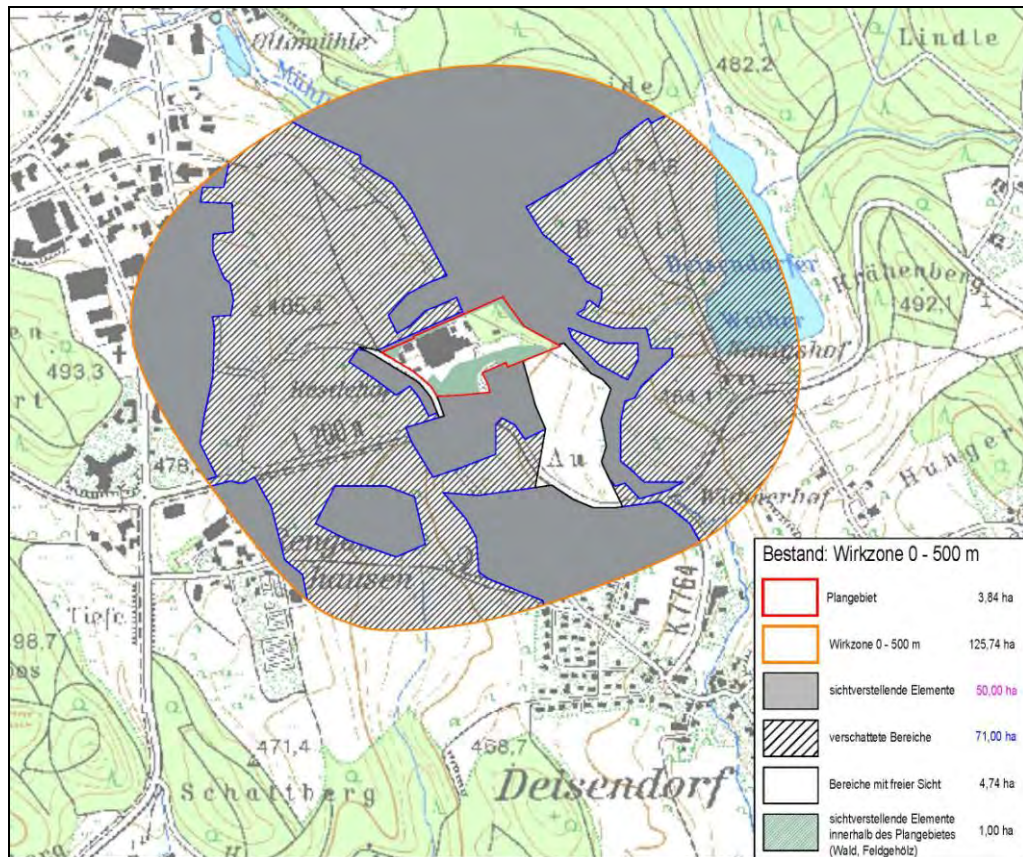
Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

<i>Nutzung</i>	Die ausgewiesenen Baukörper und der Betriebshof sind am Bestand und dem tatsächlichen Bedarf der Ziegelei Deisendorf ausgerichtet. Die Maßnahme stellt insofern lediglich die Umstrukturierung bereits genutzter Fläche dar.
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von Grünflächen entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Landschaft

Bestand	Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Deisendorf nordöstlich von Überlingen. Es grenzt im Süden an teils bebaute, teils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich verläuft die Landesstraße 200a. Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Ziegeleistraße. Anschließend daran befindet sich der Weiler Ziegelei. Nördlich befinden sich ein Feldgehölz und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten grenzt ein Wald aus Nadel- und Laubbäumen an die Fläche an. Ein Teil des Waldes liegt innerhalb des Plangebietes.
<i>Einsehbarkeit</i>	Die Fläche ist von Westen her eingeschränkt einsehbar. Im Süden, Norden und Osten wird sie überwiegend von Gehölzbeständen (Feldhecke, Wald) verdeckt. Im Bestand befindet sich im Südosten des Plangebietes eine freie Fläche, die über die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche eingesehen werden kann.
<i>Bedeutung</i>	Das Plangebiet besteht überwiegend aus der Betriebsfläche der Ziegelei mit den dazugehörigen Gebäuden und Lagerflächen. Es ist an drei Seiten von Gehölzen eingegrünt.
<i>Empfindlichkeit</i>	Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung im Bereich der Betriebsfläche der Ziegelei bereits vorbelastet. Die randlichen

Gehölzstrukturen und die hügelige, kleinteilige Landschaft der Umgebung verdecken das Plangebiet überwiegend.



Wirkzone 0 – 500 m im Bestand: Bereiche mit freier Sicht befinden sich südöstlich und westlich des Plangebietes



Blick von Norden: das Plangebiet ist durch das Feldgehölz bzw. Bäume abgeschirmt und nicht einsehbar

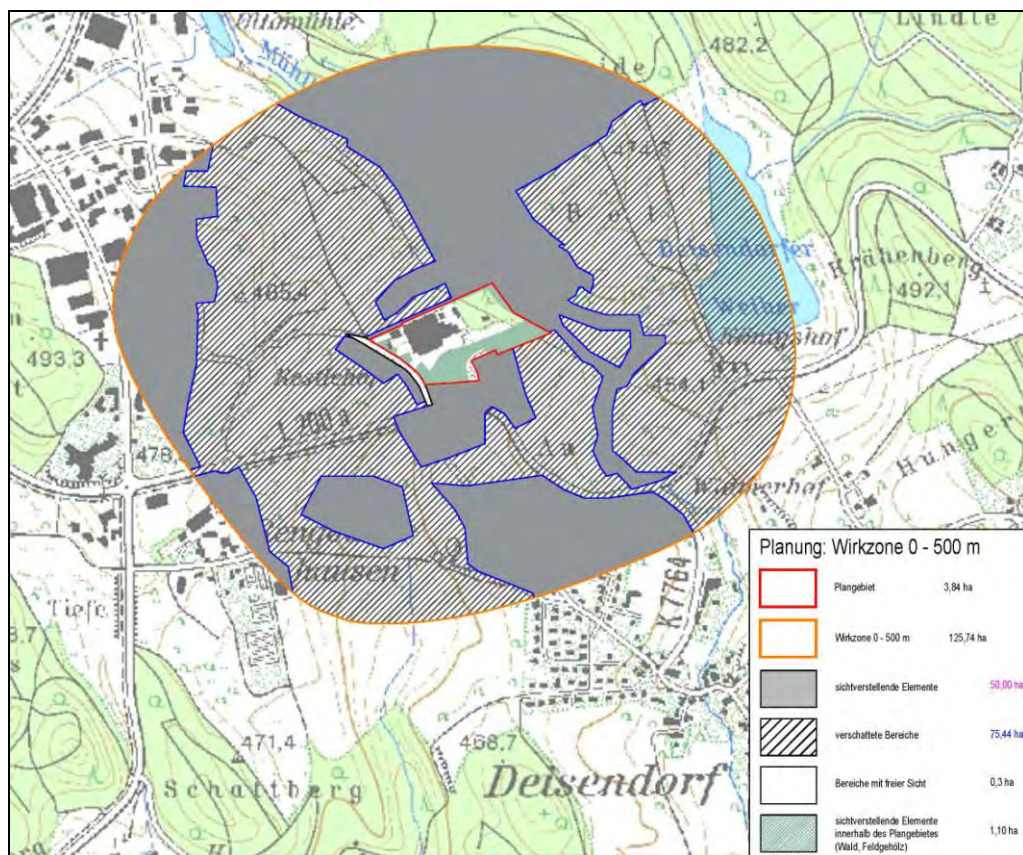
Planung

Inhalte

Die Planung sieht die Ausweisung einer Betriebsfläche für den Ziegeleibetrieb inklusive am Bedarf und dem Bestand angepasster Baufenster vor. Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten. Im südlich gelegenen Wald werden zwei Retentionsmulden angelegt, die die Einsehbarkeit des Plangebietes aufgrund ihrer Lage jedoch nicht beeinflussen.

Für den westlichen Rand des Plangebietes sind mehrere kleine Grünflächen und die Neupflanzung von insgesamt 10 Bäumen zur weiteren Eingrünung vorgesehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser 2.330 m² großen Fläche sollen Feldgehölze sowie eine Rohbodenfläche entwickelt werden und somit der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Die Fläche bildet im Bestand eine Lücke in den das Plangebiet umgebenden Gehölzen. Mit der Begrünung verringern sich die Flächen mit freier Sicht auf das Plangebiet bzw. die Betriebsfläche des Ziegelwerks erheblich.



Wirkzone 0 – 500 m in der Planung: die geplante Renaturierungsfläche verschattet die Sicht von Südosten auf das Plangebiet



Blick von Westen, hier entstehen kleine Grünflächen mit Baumpflanzungen

Wirkungen

Mit der Planung verändert sich die Anordnung der Gebäude auf dem Betriebshof der Ziegelei. Zudem werden vormals unversiegelte Flächen versiegelt und die vorhandene Ruderalvegetation entfernt. Mit den umgebenden Gehölzen und ihrer Ergänzung im Südosten bleibt das Plangebiet lediglich von Westen weiterhin gut einsehbar.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und der Höhe der umliegenden Bäume. Hier ist keine Veränderung bezüglich des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind von geringer Wirkungsintensität. Mit der zusätzlichen Eingrünung wird das Plangebiet weiter in die Landschaft integriert.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Bauhöhen

Festlegung maximaler Gebäudehöhen in Anlehnung an vorhandene Bebauung und die Bestandshöhe der vorhandenen Gehölze,

Grünflächen

Ausweisung von Grünflächen entlang der Ränder des Plangebietes,

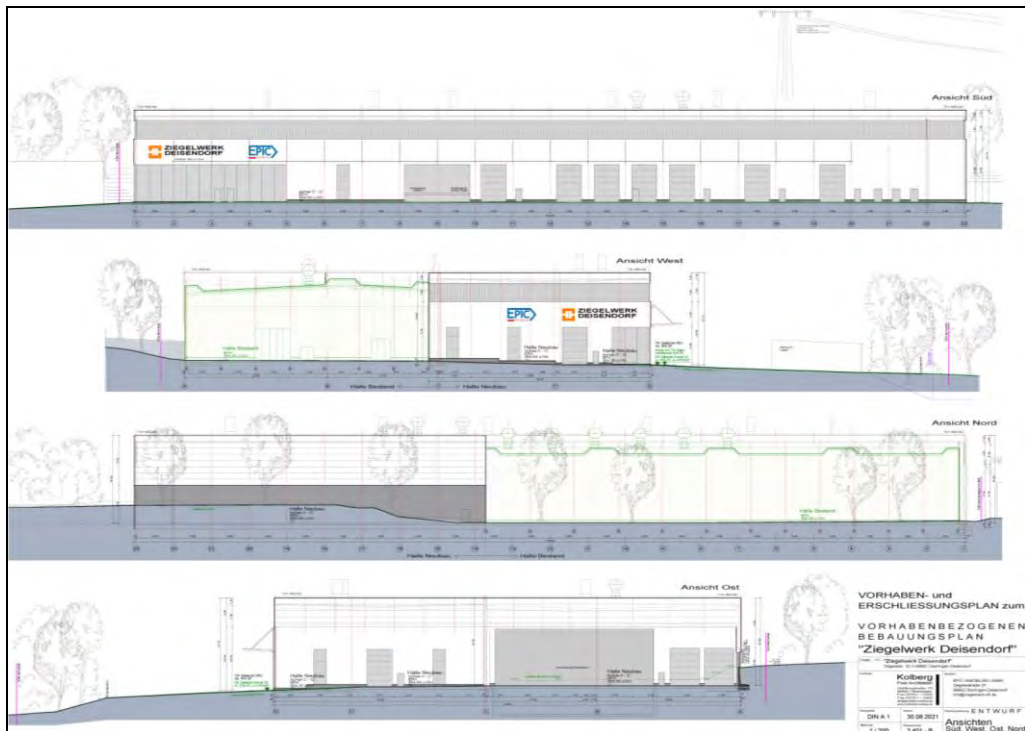
Bäume

Pflanzgebote für Bäume,

Örtliche

Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen.



Schnitte von Norden nach Süden durch die geplante neue Betriebshalle und das angrenzende Bestandsgebäude (Quelle: AB Kolberg, Überlingen)

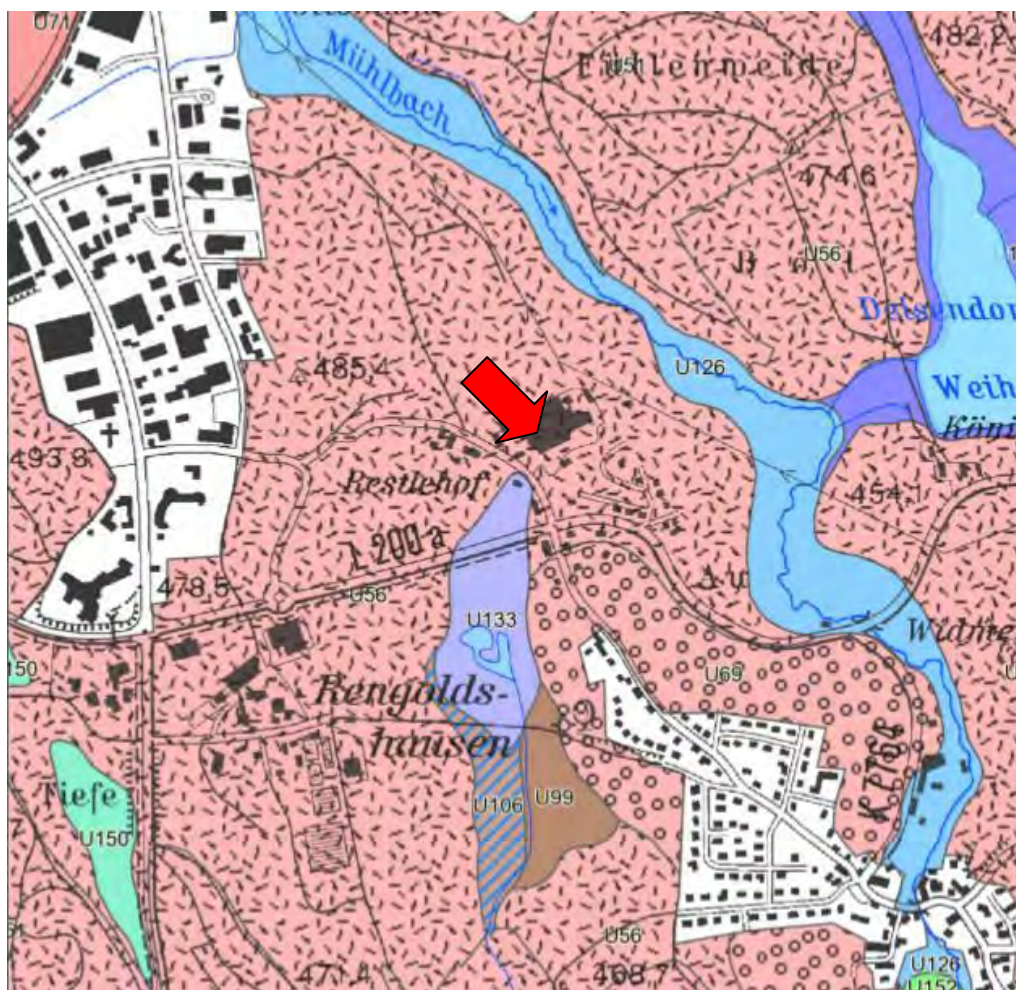
2.3 Boden

Bestand

Böden

Die Flächen im Plangebiet sind zum größten Teil bebaut, versiegelt oder in wassergebundener Decke befestigt. Diese Flächen gehören zum Betrieb der Ziegelei. Mit den umgebenden Waldflächen sind auch unversiegelte Böden vorhanden.

Die vorherrschenden Böden sind erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus sandig-schluffigem Geschiebemergel.

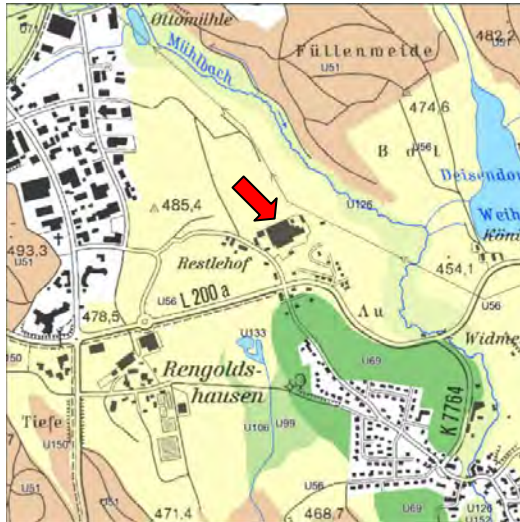


BK50: Bodenkundliche Einheiten

GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten

- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließberden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen
- Anmoorgley, Nassgley, Humus- und Moorgley aus Abschwemmmassen, Auen- und Hochflutsediment sowie glazigenen Ablagerungen
- Gley über Niedermoor aus Auenlehm, teilweise aus holozänen Abschwemmmassen, über Torf
- Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmmassen über Fließberden
- Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abschwemmmassen
- Parabraunerde und podsolige Bänderparabraunerde aus Beckensedimenten
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment

Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer für Schadstoffe



Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Bodenfunktionen

In den dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (gelb)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (grün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel - hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Aufgrund der Nutzung liegen für das Plangebiet keine Werte der Bodenschätzung vor. Für die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wird daher auf die allgemeinen Werte der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 zurückgegriffen.

Für die folgende Bewertung des Schutzgutes Boden wird die südöstlich des Betriebshofs gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nicht einbezogen, da es sich hier um die Wiederherstellung des Ursprungszustandes handelt. Die Fläche ist damit nicht Teil des Untersuchungsbereichs für die Quantifizierung des Biotopwerts.

Tab. 2: Bodenbewertung im Bestand

Fl. St. Nr.	Fläche m ²	Klassenzeichen	Bodenfunktionen			Wert-stufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Biotopwert-punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
	3.552	U56 (LN)	2,5	2	3,5	2,67	10.67	37.890
	7.503	U56 (Wald)	2,5	3	3,5	3	12	90.036
	1.956	Betriebshof Ruderalvegetation auf wassergeb. Decke	1	1	1	1	4	7.824
	5.231	Betriebshof wassergeb. Decke	0	1	1	0,67	2,67	13.967
	17.846	Betriebshof Asphaltiert / Gebäude	0	0	0	0	0	0
Gesamt	36.088							149.717

Planung

Inhalte

Das Plangebiet besteht grundsätzlich aus zwei Teilbereichen: das Betriebsgelände der Ziegelei einerseits und die umgebenden Gehölze und Grünflächen andererseits.

Im Bereich der Betriebsfläche der Ziegelei wird die bisher unbefestigte Lagerfläche asphaltiert. Zudem entstehen neue Gebäude und ein Parkplatz. Hier werden noch wahrgenommene Bodenfunktionen (wassergebundene Decke, Ruderalvegetation) weiter eingeschränkt. Die Anlage zweier Retentionsmulden in der südlich gelegenen Waldfläche hat ebenfalls negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Wirkungen

In die vorhandenen Grünflächen wird lediglich im absolut notwendigen Maße eingegriffen. Der Betriebshof der Ziegelei wird vollständig versiegelt. Die Baufenster sind am Bestand bzw. Bedarf orientiert.

In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Vollständig versiegelte Flächen

Bebauung	10.500 m ²
Betriebshof und Parkplatz	<u>15.000 m²</u>
	25.500 m²

Grünflächen innerhalb des Plangebietes

Waldflächen	7.578 m ²
Grünflächen	<u>3.010 m²</u>
	10.588 m²

Gesamtfläche Untersuchungsbereich: 36.088 m²

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Tab. 3: Bodenbewertung nach dem Eingriff

Fläche m ²	Be- zeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotop- wert- punkte	Bilanzwert (Punkte)	
		Natürliche Boden- fruchtbar- keit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe				
7.578	U56 (Wald)	2,5	3	3,5	3	12	90.936	
24.710	Betriebshof asphaltiert / Gebäude	0	0	0	0	0	0	
190	Betriebshof Ruderal- vegetation auf wasser- geb. Decke	1	1	1	1	4	760	
790	Wassergeb. Decke	0	1	1	0,67	2,67	2.109	
554	Retentions mulden	1	1	1	1	4	2.216	
2.266	U56 (LN)	2,5	2	3,5	2,67	10.67	24.178	
		Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten						-2.418
36.088							117.781	

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 31.936 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Baufenster

Baufenster an Bedarf und Bestand ausgelegt, keine Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen,

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

*Bodenverwertungs-
Konzept*

mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungs-konzept vorzulegen,

Baubetrieb

der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

Der Betriebshof der Ziegelei besteht aus einer bereits asphaltierten Fahr- und Lagerfläche im Westen und unbefestigten Flächen im Osten. Im Bereich der unbefestigten Flächen ist Ruderal- bzw. Pioniervegetation entstanden.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die Teil eines nordöstlich anschließenden Waldes ist, der als Galeriewald teilweise als Biotop kartiert ist (vgl. Kap. 1.2.2.4).

Südlich der Betriebsfläche des Ziegelwerks befindet sich ein Sukzessionswald aus Laubbäumen (überwiegend Buchen, Erlen und Weiden) mit dichtem Unterwuchs, der sich im Bereich einer aufgelassenen Tongrube entwickelt hat. Den Übergang zu den südlich gelegenen bebauten Grundstücken bildet eine extensiv genutzte Wirtschaftswiese. Nach Osten hin schließt eine unbefestigte Lagerfläche des Ziegelwerks mit randlicher Pioniervegetation an. Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Da die Begrünung dieser Fläche die Wiederherstellung des Ursprungszustands darstellt, wird diese explizit nicht in die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung mit einbezogen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Feldhecke, die ebenfalls von größeren Bäumen durchsetzt ist. Diese Struktur setzt sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück fort.

Im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes der Ziegelei soll ein Mitarbeiter- und Kundenparkplatz entstehen. Südlich des geplanten Parkplatzes wurde bereits ein Betriebsgebäude neu errichtet. Aufgrund der schon seit 2019 andauernden Bauarbeiten für das Betriebsgebäude ist nicht mehr genau nachzuvollziehen, wie die Fläche vorher aussah. Nach den vorhandenen Luftbildern handelte es sich um eine Grünfläche und wird im Folgenden entsprechend bilanziert.



Lageplan Schutzgut Flora / Fauna - Bestand

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen	19	6.547	124.393
58.20	Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen	19	956	18.164
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	678	11.526
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	11	1.956	21.516
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	2	5.231	10.462
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	7.209	7.209
60.50	Kleine Grünfläche	4	1.415	5.660
60.21	Versiegelte Straße, Weg, Platz	1	10.637	10.637
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.459	18.967
Gesamt			36.088	228.534

Planung

Inhalte

Die Planung ist im Bereich der östlichen Lagerfläche der Ziegelei mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem Verlust der vorhandenen Pionier- und Ruderalvegetation verbunden. Hinzu kommen der geplante Parkplatz und Erschließungsflächen.

Die Wald- und Gehölzflächen werden überwiegend erhalten. Lediglich im Bereich des südlich gelegenen Sukzessionsgehölzes werden zwei Retentionsmulden angelegt. Hier entfallen Bäume und Unterwuchs zugunsten zweier ausreichend dimensionierter Mulden zur Oberflächenentwässerung des Betriebshofs und der Dachflächen der Produktionshalle.

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 22.060 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

*Baumschutz-
maßnahmen*

Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gehölze während der Bauphase,

Baumpflanzungen

Neupflanzung von 10 Laubbäumen innerhalb des Plangebietes.

2.4.2 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der

Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der

Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen bau-bedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Von der Biologin J. Opitz, Markdorf, wurde im Auftrag des Verfassers des Umweltberichts eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Plangebietes vorgenommen, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

Zudem wurden zwischen Februar und Juli 2021 ergänzende Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen dem Umweltbericht in Form von Fachgutachten (Büro SeeConcept, UHdingen-Mühlhofen und Tanja Irg – Umweltkonzept, Schwendi / Kleinschafhausen) bei.

Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus den Betriebsflächen (Gebäude und Lager-/ Verkehrsflächen) der Ziegelei sowie von Gehölzen (Wald, Feldhecke) bestehenden Flächen.

Das Betriebsgelände der Ziegelei besteht im westlichen Teil aus einer asphaltierten Fläche mit einer großen Produktionshalle, einem überdachten Lagerbereich und zwei Verwaltungsgebäuden. Der östliche Teil des Betriebsgeländes ist mit wassergebundener Decke befestigt und weist insbesondere in den randlichen Bereichen Ruderal- und Pioniervegetation auf.

An das Betriebsglände angrenzend befindet sich im Osten eine Waldfläche, die überwiegend von Nadel- und Laubbäumen (Kiefern, Fichten, Pappeln, Weiden) bestanden ist. Das südlich gelegene Waldstück hat sich als Sukzessionsgehölz im Bereich einer aufgelassenen Lehmgrube entwickelt. Hier dominieren Buchen, Ahorn und Stieleichen. Das nördlich angrenzende Feldgehölz setzt sich auf den nördlichen, nicht zum Plangrundstück gehörenden Grundstücken Fl. St. Nr. 179/11 und 179/4 fort.

Vögel

An mehreren Gebäuden konnten nistende Mehlschwalben und Feldsperlinge beobachtet werden.

Die umgebenden Gehölze und ihre Randstrukturen bilden Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten. Beobachtet wurden unter Anderem Haussperling, Mehlschwalbe, Rotmilan (überfliegend), Turmfalke und Weißstorch (überfliegend).

<i>Gebäudebrüter</i>	An der Südfassade der Produktionshalle sowie an einem ehemaligen Bürogebäude befindet sich eine beträchtliche Anzahl von Mehlschwalbennestern.
<i>Insekten</i>	Für Insekten sind insbesondere das südexponierte nördliche Gehölz und die Ruderalfläche im Osten des Plangebietes von Interesse. Aufgrund des hohen Totholzanteils innerhalb des Gehölzes ist das Vorkommen von xylobionten Käfern wahrscheinlich. Das Gehölz wird im Zuge der Planungen in seinem aktuellen Zustand erhalten, die Beeinträchtigung hier vorkommenden Arten ist somit auszuschließen.
<i>Fledermäuse</i>	Prinzipiell weisen die vorhandenen Gebäude geeignete Strukturen für Fledermäuse auf. Die Rahmenbedingungen sind allerdings nicht optimal (Hitze, Lärm, Staub, Vibrationen etc.). Im Rahmen einer abendlichen Begehung im Jahr 2020 konnten keine jagenden Tiere beobachtet werden. Zwei weitere abendliche Detektorbegehungen im Juni 2021 ergaben, dass sich im Bereich der Gebäude keine Hinweise auf Fledermausvorkommen finden. Dies gilt auch für Fortpflanzungsquartiere. In der Nähe der Gebäude wurde insgesamt wenig Fledermausaktivität festgestellt, diese kann überwiegend den umgebenden Gehölzen zugeordnet werden. Wichtige Jagdlebensräume für Fledermäuse finden sich nördlich des Geltungsbereichs.
<i>Reptilien</i>	<p>Der östliche Lagerbereich und dessen Ränder bilden mögliche Habitate für Zauneidechsen, Bergeidechsen u Schlingnattern. Die artenschutzrechtliche Untersuchung im Jahr 2021 ergab ein teilweise syntopes Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) sowie der Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>). Habitate beider Arten befinden sich im Bereich der nördlich des Betriebshof gelegenen Böschungen und in den Ruderalstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes. Die Zauneidechse wurde zudem in der südlich des Betriebshofs gelegenen Fläche nachgewiesen.</p> <p>Das Vorkommen der Mauereidechse (streng geschützt gem. FFH-Richtlinie) innerhalb des Plangebietes ist als allochthon zu charakterisieren. Gem. Leitfaden der EU-Kommission zur FFH Richtlinie (Europäische Kommission, Februar 2007) sind die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen somit als nicht unter die Richtlinie fallend zu erachten (vgl. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro SeeConcept).</p>
<i>Amphibien</i>	Für Amphibien (insb. Gelbbauchunke) bilden sporadisch auftretende episodisch wassergefüllte Mulden, Fahrspuren etc. geeignete Strukturen. Permanente Wasserflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Während der Begehungen in den Jahren 2020 und 2021 konnten keine Gelbbauchunken beobachtet werden. Das Plangebiet bildet in seinen randlichen Bereichen ein Nahrungshabitat der

Erdkröte (*Bufo bufo*), die in den Abendstunden hier beobachtet werden konnte. Als Laichgebiet wird der östlich gelegene Deisendorfer Weiher vermutet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Ausweisung von Grünflächen im Bereich des Betriebshofs der Ziegelei,

Baumpflanzungen

Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Grünflächen,

Gehölze

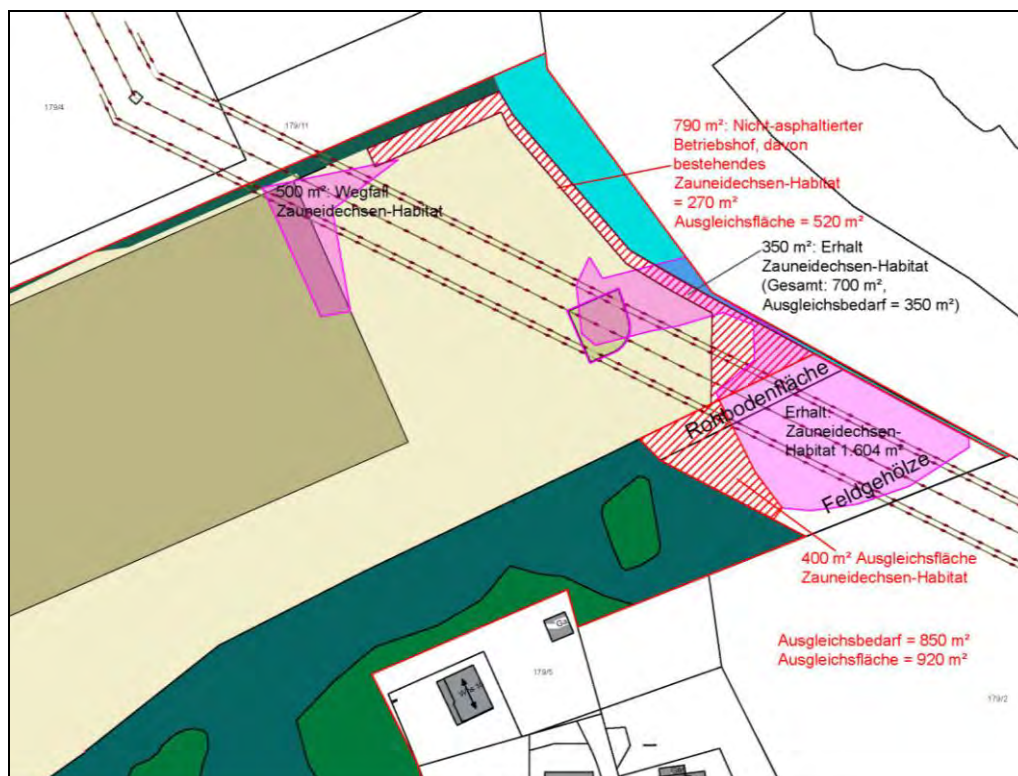
überwiegender Erhalt der Wald- und Gehölzflächen,

Baumschutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gehölze während der Bauphase,

Habitate Zauneidechse

Ausgleich der nördlichen und zentralen Zauneidechsenhabitate durch Schaffung eines unbefestigten Verzahnungsbereichs zwischen asphaltiertem Betriebshof und Waldrand. Zudem entstehen im Bereich der südlichen Renaturierungsfläche Rohbodenflächen sowie locker bewachsene Bereiche, die ebenfalls Habitate für Zauneidechsen darstellen und über die Verzahnungsbereiche im Osten und Südosten des Plangebietes mit den nördlich gelegenen Böschungen verbunden sind (vgl. Abbildung).



Planausschnitt: Kartierte Zauneidechsen-Habitate und Ausgleichsflächen

<i>Mehlschwalben</i>	Anbringung von Ersatzquartieren für Mehlschwalben in einem mehrstufigen Verfahren mit Monitoring der Akzeptanz der Quartiere (vgl. artenschutzrechtliches Gutachten),
<i>Rohbodenfläche</i>	Anlage einer Rohbodenfläche am Rand des Betriebsareals,
<i>Renaturierung</i>	Renaturierung der südöstlichen Lagerfläche, Pflanzung einer Feldhecke,
<i>Nistkästen</i>	Anbringung von Nistkästen als Ersatz für entfallende Nester von Mehlschwalben,
<i>Baumfällungen</i>	Baumfällungen außerhalb von Ausschlusszeiten, Überprüfung der zu fällenden Bäume auf Nester / Höhlen etc.,
<i>Beleuchtung</i>	Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen (für Insekten wirkungsarmes Spektrum, geringe Lichtpunkthöhe, keine Abstrahlung nach oben und außerhalb des Betriebsgeländes).

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Der asphaltierte Betriebshof der Ziegelei ist aufgrund seiner Strukturarmut von untergeordneter Relevanz für Flora und Fauna. Eine Ausnahme bilden die Gebäude mit ihren Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter.

Die östlich gelegene, unversiegelte Lagerfläche bildet mit ihrer Ruderalvegetation, dem Wechsel aus besonnten und beschatteten Abschnitten sowie den in den Unterwuchs des Waldes und der Feldhecke übergehenden Randbereichen eine abwechslungsreiche Abfolge von Strukturen. Die sich unmittelbar auf dem Betriebshof befindlichen Böden und Pflanzen werden im Zuge der Planung entfernt bzw. versiegelt. Die sich südlich der Zufahrt befindliche Lager- und Ruderalfläche hingegen wird mit renaturiert und bildet zukünftig ein verbindendes Element zwischen der Waldfläche im Osten und derer im Süden.

Die nördlich und östlich an den Betriebshof angrenzenden Gehölze werden vollumfänglich erhalten. Bei der südlichen Waldfläche kommt es durch die Anlage zweier Retentionsmulden zu Rodungen. Um die Retentionsmulden herum bleibt das Gehölz intakt.

Die Strukturen um das Plangebiet herum (Waldflächen, Magerrasen, geschütztes Biotop), die von hoher Bedeutung

für die Artenvielfalt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung von Grünflächen, Pflanzgebote und das Anbringen von Nistkästen kann die Bedeutung der Betriebsfläche der Ziegelei für die Biodiversität aufrecht erhalten werden.

2.5 Klima, Luft

Bestand

Klima

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,5°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 914 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten.

Funktionen

Die nicht bebauten und begrüneten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima. Durch die bereits bebauten und teils versiegelten Flächen des Ziegelwerks ist dieser Effekt im Bestand bereits beeinträchtigt.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar.

Planung

Wirkungen

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Durch den überwiegenden Erhalt der umgebenden Waldflächen und Gehölzstrukturen sowie die Ausweisung von Grünflächen und Baumpflanzungen wird dieser Effekt abgemildert.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen,

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' kann mit den genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.5.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' werden den direkten und indirekten Folgen des Klimawandels (u.a. Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse) mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

Pflanz- und

Erhaltungsgebote

Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen. Durch die Erhaltungsgebote für Gehölzflächen, die Ausweisung einer Renaturierungsfläche sowie die Anlage von kleinen Grünflächen mit Baumpflanzungen an der Westseite des Betriebsgeländes werden positive Effekte erzielt.

Klimaanpassung:

Grünflächen

Festsetzung von privaten Grünflächen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion. Die Retentionsmulden für Regenwasser tragen zur Grundwasserneubildung bei.

2.6 Wasser

Bestand

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im östlich angrenzenden Wald verläuft der Mühlbach in südlicher Richtung. Weiter östlich befindet sich der Deisendorfer Weiher. Zwei kleinere Weiher befinden sich außerdem südlich des Plangebietes. Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die vorhandenen Oberflächengewässer.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes ‚Nußdorf‘.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsgebieten.



Gewässernetz (Quelle: LUBW)



Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet ‚Nußdorf‘ (Quelle: LUBW)

Planung

Wirkungen

Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Betriebsfläche der Ziegelei zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.

In der südlich gelegenen Waldfläche ist die Anlage zweier Retentionsmulden für die Versickerung von Regenwasser geplant.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Anlage und Erhalt von Grünflächen,

Regenwasser

Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Retentionsmulden südlich des Betriebsgeländes.

Die Wirkungsintensität des Eingriffs in das Schutzgut 'Wasser' ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der zu erhaltenden Wald- und Grünflächen als mittel einzustufen. Der Eingriff kann durch die genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes weist eine vergleichsweise hohe Erlebniswirkung auf. Die Mischung aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit dörflicher Bebauung und kleineren Wasserflächen bildet die für das Umfeld der Stadt Überlingen typische Natur- und Kulturlandschaft ab. Der Ziegeleibetrieb existiert am aktuellen Standort seit ca. 100 Jahren und bietet innerhalb Deisendorfs wohnortnahe Arbeitsplätze.

Der westlich angrenzende Weiler Ziegelei ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Trotz der unmittelbaren Lage neben dem Betriebsgelände sind die Auswirkungen des Ziegeleibetriebes bisher als eher unproblematisch zu bewerten.

Planung

Wirkungen

Die Planung ist mit der Aufgabe einer Waldfläche im Bereich der Versickerungsmulden und der Befestigung der vormals unbefestigten östlichen Betriebsfläche verbunden. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Gesundheit – Bevölkerung ergeben sich daraus nicht.

Durch die Möglichkeit der Modernisierung und Neustrukturierung des Betriebsgeländes der Ziegelei kann der Betrieb am traditionellen Standort verbleiben.

Wegeverbindungen

Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung bereits vorbelastet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Ziegelwerk Deisendorf‘ sind die folgenden Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt:

- Die West-Außenwand der Produktionshalle muss ein Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res}$ von 41 dB aufweisen,
- im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) dürfen an der Westfassade der bestehenden Produktionshalle und an der West- und Südfassade der geplanten neuen Betriebshalle (Produktionsbereich) alle Tore, Türen und Fenster nur kurzzeitig geöffnet werden (keine längeren Öffnungszeiten für Lüftungszwecke o. ä.),
- im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) sind die westlich gelegenen Dachoberlichter der Produktionshalle geschlossen zu halten,
- im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) dürfen keine Anlieferungen mit Lkws, Be- / Entladevorgänge oder sonstige geräuschintensive Vorgänge auf dem Betriebsgelände stattfinden.

Mit den vorgenannten Festsetzungen sollen die Auswirkungen des Ziegeleibetriebs auf den westlich angrenzenden Weiler Ziegelei minimiert werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut ‚Mensch / Bevölkerung‘ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Wegebeziehungen

Erhalt bestehender Wegeverbindungen,

Grünflächen

Ausweisung von privaten Grünflächen, Erhalt von Wald und Feldgehölzen,

Bäume

Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen,

Lärmschutz

Festsetzungen zum Lärmschutz zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbauflächen.

Der Eingriff in das Schutzgut ‚Mensch / Bevölkerung‘ ist nicht erheblich.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das Betriebsgelände der Ziegelei sowie die angrenzenden Waldflächen sind als Sachgut zu bewerten.

Planung

Die Planung hat positive Auswirkungen auf den Ziegelei-Betrieb. Das Betriebsgelände kann neu strukturiert und der Betrieb mit seinen Gebäuden modernisiert werden. Mit der Planung wird die Produktion der Ziegelei langfristig am derzeitigen Standort gesichert.

Der Eingriff in den südlich gelegenen Wald durch die Anlage zweier Retentionsmulden ist als erheblich zu bewerten. Der Verlust von Waldflächen wird in Abstimmung mit der höheren Forstbehörde ausgeglichen (vgl. Pkt. 3.2).

2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' enthält Festsetzungen zum Lärmschutz (s. Pkt. 2.7). Zudem gelten die unter Pkt. 1.2.1 aufgeführten Fachgesetze und die einschlägigen technischen Bestimmungen. Aufgrund der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, der bisherigen Nutzung und der örtlichen Lage sind negative Auswirkungen / Belästigungen für Wohngebiete nicht zu erwarten.

2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und

Verwertung

<i>Schmutzwasser</i>	Das Plangebiet verfügt bereits über ein ausreichend dimensioniertes Kanal- und Leitungsnetz.
<i>Regenwasser</i>	Für das Plangebiet ist die Anlage zweier Retentionsmulden in der südlich gelegenen Waldfläche vorgesehen. Nicht verunreinigtes anfallendes Wasser kann hier abgeleitet werden.
<i>Müll</i>	Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.
<i>Energie</i>	Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Holz - ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung mit Silofahrzeugen gewährleistet.

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes führt zur Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der dort vorhandenen Randstrukturen aus Ruderal- und Pioniervegetation. Die Bodenfunktionen werden in diesem Bereich stark beeinträchtigt. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird an dieser Stelle weiter reduziert. Dies gilt ebenso für die Anlage der Retentionsmulden innerhalb des südlich gelegenen Waldes. Mit der Anlage kleiner Grünflächen auf dem Betriebsgelände, den geplanten Baumpflanzungen und dem überwiegenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden.

2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Neubau der Produktionshalle soll eine energetische Optimierung des Betriebes erzielen. Durch die Verlagerung der gesamten Produktion in den Innenraum und die befestigte Lagerfläche kann die mit der Produktion und Logistik einhergehende Staubbildung deutlich reduziert werden.

Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in erhöhten Anforderungen an die Gebäudehüllen (Temperatur-, Sonnenschutz, Kühlung) sowie bei der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume (vgl. Pkt. 2.5.1).

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der geplanten und der aktuellen Nutzung ist nicht von Auswirkungen auszugehen. Der Vorhabenträger strebt die Entwicklung des Betriebes zu einem modernen, energieeffizienten Ziegelwerk auf dem neuesten Stand der Technik an.

3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauhöhen

(§§ 18, 20 BauNVO)

Durch die Festlegung maximal zulässiger Bauhöhen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der Höhe der angrenzenden Gehölze werden die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung minimiert.

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Anlage privater Grünflächen,

Zweckbestimmung:

- Begrünung des Betriebsgeländes mit Baumpflanzungen,
- Bestehende Feldhecken und Feldgehölze,
- artenreiche Fettwiese

Die am westlichen Rand des Betriebsgeländes ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Gliederung des Areals entlang der Ziegeleistraße. Sie sind mit Pflanzgeboten für Laubbäume versehen.

Bestehende Feldhecken und Feldgehölze schirmen das Betriebsgelände des Ziegelwerks nach Norden hin ab und tragen zur Gliederung des Landschaftsbildes bei. Sie sind daher mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Flächen für Wald

(§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Flächen für Wald festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten. Entfallende Bäume sind gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Insbesondere am südlichen Rand des Betriebsgeländes gelegene Waldfläche hat eine hohe Bedeutung für das Siedlungsbild, weil sie den Betrieb der Ziegelei und die ausgedehnten Lagerflächen zum Weiler 'Ziegelei' hin fast vollständig abschirmt. Das Areal ist damit auch von der Landesstraße 200a kaum einsehbar. Die östlich der Lagerfläche gelegene Waldfläche gehört zu einem ausgedehnten Waldgebiet, das mehrere geschützte Biotope beinhaltet.

Pflanzgebote

Baumpflanzungen auf den Grünflächen im westlichen Teil des Betriebsgeländes der Ziegelei.

Die Bäume tragen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes bei. Gleichzeitig bilden sie neue Lebens-, Brut- und Nahrungsräume für Tiere. Darüber hinaus sind sie

	<p>Filter für Staub und Schadstoffe, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Abstrahlungshitze.</p>
<p><i>Außenbeleuchtung</i></p>	<p>(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) 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 keine Abstrahlung nach oben außerhalb des eigentlichen Betriebsareals aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiete und nicht nach Norden in die Richtung des dort gelegenen geschützten Biotops abstrahlen.</p>
<p><i>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i></p>	<p>Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anlage einer Rohbodenfläche sowie von Feldgehölzen / Feldhecken.</p> <p>Die Fläche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird momentan als Lagerfläche genutzt, soll jedoch als Grünfläche rekultiviert und standortgerecht bepflanzt werden. Sie bildet einen ‚Lückenschluss‘ zwischen den beiden Waldflächen. Die Einsehbarkeit des Plangebietes von Süden bzw. Südosten wird somit weiter reduziert.</p> <p>Der am östlichen Grundstücksrand gelegene Waldrand wird ebenfalls als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und soll als Waldsaum entwickelt werden.</p>
<p><i>Lärmschutz</i> (§ 9 (1) Nr. 24 + (6) BauGB)</p>	<p>Festlegung räumlich begrenzter Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die südlich und westlich gelegenen Wohngebäude:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die West-Außenwand der Produktionshalle muss ein Schalldämm-Maß von erf. R_w,res. von 41 dB aufweisen,• im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) dürfen an der Westfassade der bestehenden Produktionshalle und an der West- und Südfassade der geplanten neuen Betriebshalle (Produktionsbereich) alle Tore, Türen und Fenster nur kurzzeitig geöffnet werden (keine längeren Öffnungszeiten für Lüftungszwecke o. ä.),• im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) sind die westlich gelegenen Dachoberlichter der Produktionshalle geschlossen zu halten,• im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) dürfen keine Anlieferungen mit Lkws, Be- / Entladevorgänge oder

sonstige geräuschintensive Vorgänge auf dem Betriebsgelände stattfinden.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage (Wohngebäude und Waldflächen grenzen unmittelbar an das Betriebsareal an) werden mit den Maßnahmen zum Lärmschutz negative Auswirkungen auf die Umgebung minimiert.

Bodenschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Mit den Bauanträgen ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Die Neubauten werden mit einem nicht unerheblichen Ausmaß an Bodenaushub verbunden sein. Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit den begrenzten Deponieräumen in der Region und zur Vermeidung langer Transportwege ist mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Pflanzenliste

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste beizufügen. Dabei soll die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten angestrebt werden, um eine nachhaltige ökologisch sinnvolle Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

3.1.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW

Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5,0 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig. Sich bewegende, leuchtende oder blinkende Werbeanlagen, beleuchtete Attika bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu Gehweghinterkanten ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen

Als Abstand zu öffentlichen und privaten Straßenbegrenzungslinien sowie zu Gehweg-Hinterkanten sind mindestens 0,50 m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Die Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten (15 cm Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaun-Unterkante).

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Rechtsgrundlage

Gemäß § 1a (3) BauGB sind in Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Weiter heißt es in § 15 BNatSchG:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Boden	
Kompensationsbedarf	= - 31.936 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna	
Kompensationsbedarf	= - <u>22.060 Biotopwertpunkte</u>

Kompensationsbedarf	53.996 Biotopwertpunkte
----------------------------	--------------------------------

Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll über die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen erfolgen.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gemeindegebiet Stockach auf der Gemarkung Winterspüren nördlich von Frickenweiler.

Hierbei handelt es sich um Teile der Flurstücke Nr. 1010/1 (südlich der Tongrube), 1014 und 1015 (nördlich der

Tongrube). Insgesamt umfassen die Teilbereiche der Flurstücke eine Fläche von 10.495 m².

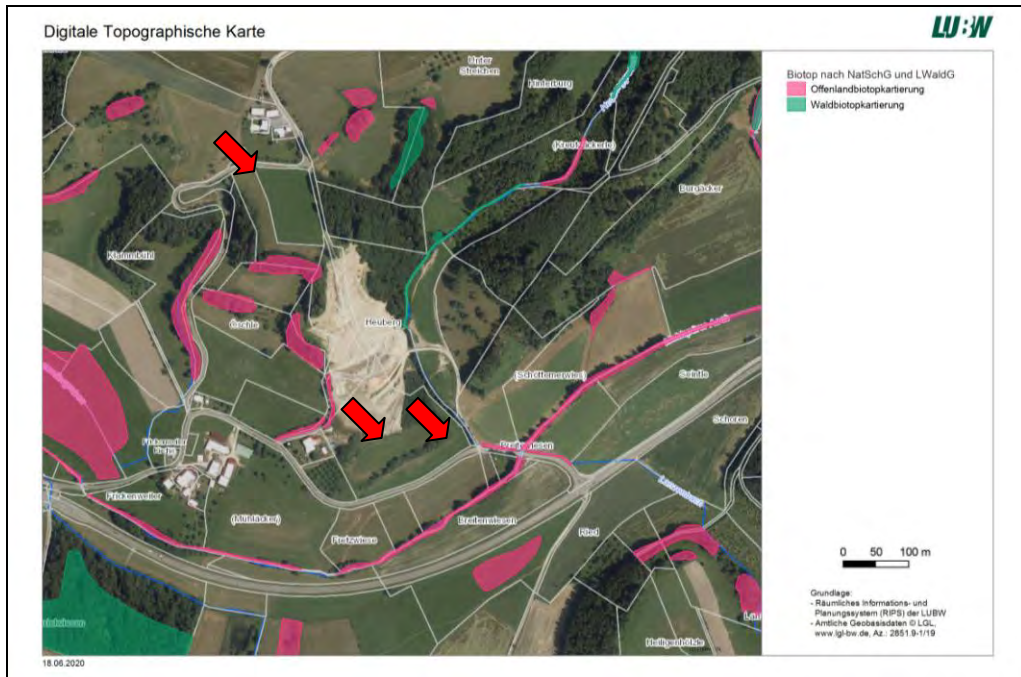
Die Teilfläche auf Fl. St. Nr. 1014 wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Lediglich ein kleiner Streifen entlang der Straße ist bereits extensiviert und mit Bäumen bepflanzt. Hier sind die Extensivierung der gesamten Fläche und die Entwicklung einer Hochstamm-Streuobstwiese geplant. Die auf dem Plan markierte Teilfläche des Flurstücks Nr. 1015 wird bereits als extensives Wirtschaftsgrünland genutzt. Hier soll im Zuge der Ausgleichsmaßnahme eine Hochstamm-Streuobstwiese entwickelt werden.

Auf dem Grundstück Fl. St. 1010/1 befindet sich parallel zur angrenzenden südlich verlaufenden Straße eine süd-exponierte Böschung, für die als Kompensationsmaßnahme für die Tongrube Weidenutzung festgesetzt ist. Hier soll ebenfalls eine Hochstamm-Streuobstwiese entwickelt werden. Die Weidenutzung wird hierdurch nicht eingeschränkt. Nördlich der Weidefläche befindet sich im Anschluss an bereits aufgeforstete Waldflächen eine als extensives Grünland genutzte Freifläche. Sie soll in Abstimmung mit der höheren Forstbehörde für den notwendigen Wald-Ausgleich herangezogen werden.

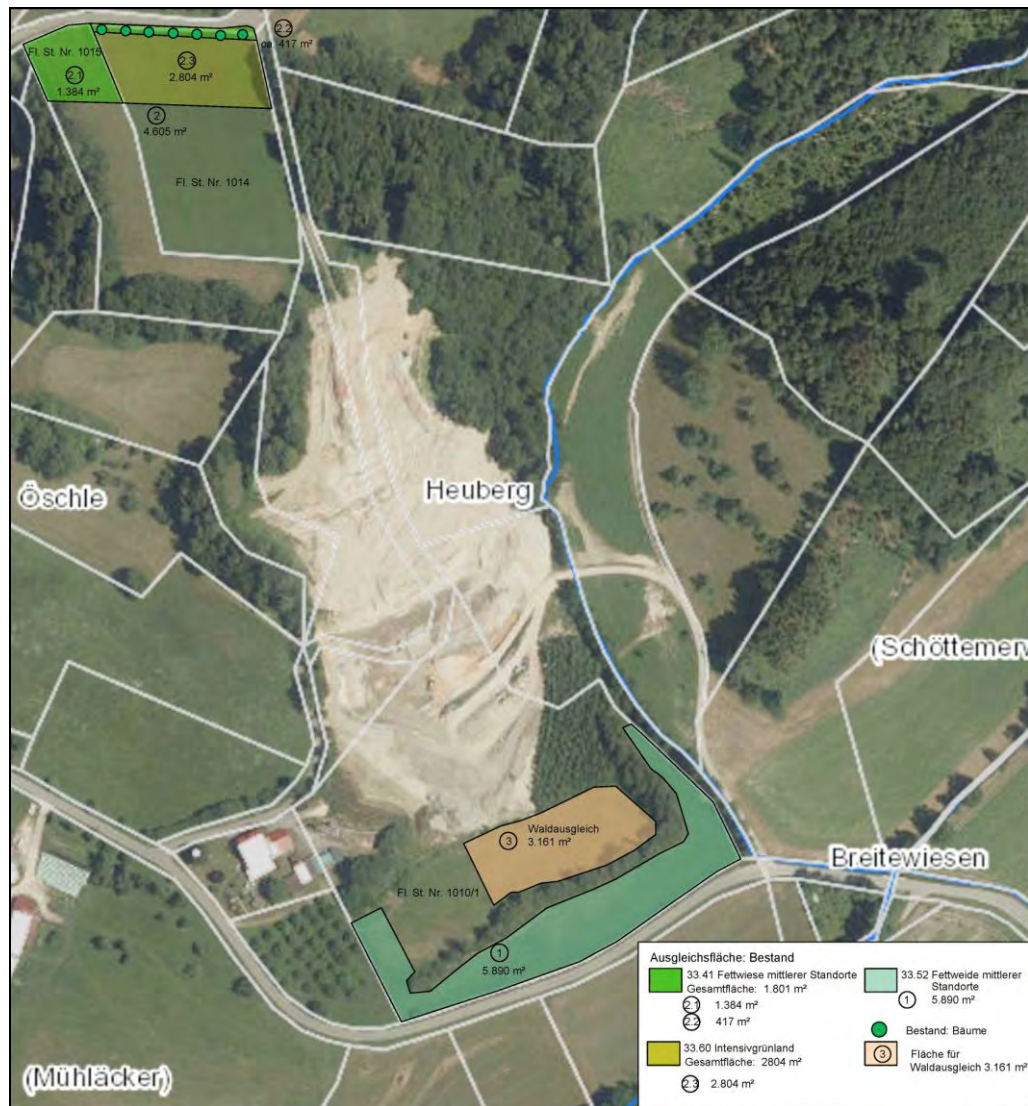
Die Ausgleichsflächen liegen im Billafinger Tal nördlich und südlich einer Tagebaugrube zum Abbau von Lehm. Das Billafinger Tal ist insgesamt durch eine Abfolge vielfältiger Nutzungsstrukturen mit einem großen Anteil extensiv bewirtschafteter Flächen geprägt. Im unmittelbaren Umfeld der Ausgleichsflächen befinden sich mehrere geschützte Biotope, welche überwiegend als Feldhecken, Feldgehölze oder Waldbiotope kartiert sind. Die geplante Extensivierung und die Entwicklung von zwei Streuobstwiesen ergänzen die bereits im direkten Umfeld vorhandenen Streuobstwiesen sowie die umgebenden Gehölze und Offenlandschaften. Die Streuobstwiesen bilden ökologisch wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Sie gliedern und bereichern das Landschaftsbild und tragen zum Erhalt der für die Umgebung typischen Natur- und Kulturlandschaft bei.

Die Maßnahmen wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Konstanz vorabgestimmt.

Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die sach- und fachgerechte Pflege der Flächen werden in einem Durchführungsvertrag vereinbart.



Lage der Ausgleichsflächen mit umgebenden Biotopen (Quelle: LUBW)



Lageplan Ausgleichsflächen – Bestand

Tab. 6: Ausgleichsmaßnahme im Bestand

Fl. St. Nr.	Biotop Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
1014	33.60	Intensivgrünland	6	2.804	16.824
1014	33.41 + 45.40	Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbestand	19	417	7.923
1015	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.384	17.992
1010/1	33.52	Fettweide mittlerer Standorte	13	5.890	76.570
Gesamt				10.495	119.309



Lageplan Ausgleichsflächen – Planung

Tab. 7: Ausgleichsmaßnahme in der Planung

Fl. St. Nr.	Biotop Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
1014	33.41 + 45.40	Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbestand	17	2.804	47.668
1014	33.41 + 45.40	Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbestand	19	417	7.923
1015	33.41 + 45.40	Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbestand	17	1.384	23.528
1010/1	33.52 + 45.40	Fettweide mittlerer Standorte mit Streuobstbestand	17	5.890	100.130
Gesamt				10.495	179.249

Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 61.004 Biotopwertpunkten. Der Kompensationsbedarf von 53.996 Biotopwertpunkten ist somit rechnerisch ausgeglichen.

4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Das Plangebiet dient der langfristigen Sicherung des traditionellen Betriebsstandortes des Ziegelwerks Deisendorf. Der Betrieb existiert an diesem Standort seit ca. 100 Jahren. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse des Betriebes abgestimmt. Eine Verlagerung des Standortes wäre daher nicht sinnvoll.

5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Potentielle Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei Havarien durch Schadstoffaustritte in die Luft oder in das Grundwasser. Baubedingt können diese durch eine geordnete Bauabwicklung sowie betriebs- und anlagebedingt durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsstandards (technischer Umweltschutz) vermieden werden. Schadstoffeinträge in die östlich und südlich gelegenen Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes und der dazwischen liegenden Grünflächen nicht zu erwarten.

6.0 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben örtlichen Erhebungen die vorliegenden Unterlagen des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus wurden Kartierungen der LUBW, des LGRB und des Geoportal Baden-Württemberg herangezogen. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Minimierung der Eingriffe wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn (EPIC-Immobilien GmbH) und dem beauftragten Architekturbüro Kolberg entwickelt. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Stadt Überlingen überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten planungsrechtlichen, landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren zu überprüfen:

die Umsetzung der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren,

die Umsetzung, Entwicklung und fachgerechte Pflege der externen Kompensationsmaßnahme,

die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes und Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,

Umsetzung und Entwicklung der Pflanzgebote, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

6.3 Zusammenfassung

Bebauungsplan Die Stadt Überlingen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Ziegelwerk Deisendorf' beschlossen. Mit der Planung soll der Standort der Ziegelei Deisendorf umstrukturiert und planungsrechtlich gesichert werden.

Planungen Das langjährige Betriebsgelände der Ziegelei wird umstrukturiert und eine Produktionshalle abgebrochen. An dieser Stelle entsteht ein Neubau, der sich am Bestand orientiert. Weiterhin entsteht ein Büro- und Sozialgebäude.

Bestand Das Plangebiet besteht aus der Betriebsfläche der Ziegelei sowie nördlich, östlich und südlich angrenzenden Gehölzen.

Inhalte Zulässige Nutzungen:

- Ziegelwerk mit Produktionshallen, Büro- und Sozialgebäuden, Lagerflächen,
- Gewerbebetriebe zur Gewinnung, für den Transport und für die Verarbeitung von Ziegelei-Rohstoffen, für die Wartung, Instandhaltung und die Modernisierung von Ziegelei-Produktionsanlagen, für den Vertrieb von Ziegeleiprodukten, für die kaufmännische Führung von Ziegelwerken, für die Rohstoffanalytik und Produktionsprüfung von Ziegeleiprodukten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Ziegeleistraße.

südlich der Betriebsfläche der Ziegelei sind zwei Retentionsmulden für die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vorgesehen.

Renaturierung einer Teilfläche des Ziegeleibetriebes.

Wirkungen 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

sowie das Schutzgut 'Flora / Fauna' zu erwarten sind. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung als Betriebsfläche ist ein Teil des Plangebietes bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich, durch den Erhalt des traditionellen Betriebsstandortes werden wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' sind Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, um die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu schützen. Ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter' entsteht mit der Anlage von zwei Retentionsmulden in der südliche gelegenen Waldfläche. Inwieweit der Eingriff in den Wald nach dem Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) ausgeglichen werden muss, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Geschützte Arten

Grundsätzlich bietet das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten. In die Gehölze selbst wird lediglich in geringem Umfang eingegriffen, die umgebenden Gehölze dienen der weiteren Funktionserfüllung an dieser Stelle. Zu fällende Bäume sind auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Dies gilt auch für Gebäude, die rückgebaut werden. Amphibien konnten trotz prinzipiell vorhandener Habitate im Zuge der Begehungen nicht beobachtet werden.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kern- und Suchräumen des Fachplans landesweiter Biotopverbund.

Den möglichen Eingriffen steht die Neustrukturierung und Erhaltung des traditionellen Betriebsgeländes der Ziegelei Deisendorf mit der Sicherung der wohnortnahen Arbeitsplätze und einer energieeffizienteren Produktion gegenüber.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Planung Architekturbüro Kolberg, Überlingen
- Fotos Plangebiet Büro Hornstein
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Gelände der Ziegelei Ott (Flst. 179/1), Gemarkung Deisendorf, Stadt Überlingen, Bodenseekreis (25.05.2020, J. Opitz, Markdorf)
- Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“ (02.09.2021, SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“ - Fledermausuntersuchung bzgl. Abbruch der Bestandsgebäude sowie Nutzung der angrenzende Grünstrukturen (09.08.2021, Tanja Irg – umweltkonzept, Schwendi / Kleinschafhausen)



**Biologin (M.Sc.) und
Landschaftsökologin**

Judith Opitz

Fitzenweiler 10a

88677 Markdorf

Mobil 0176/56978793

Steuer-Nr.: 87283/36231

Markdorf, 25. Mai 2020

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Gelände der Ziegelei Ott (Flst. 179/1), Gemarkung Deisendorf, Stadt Überlingen, Bodenseekreis

1. Aufgabenstellung

Das Ziegelwerk Ott plant, den seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Betrieb zu modernisieren. Es sollen die vorhandene Produktionshalle erweitert/umgestaltet, ein Verwaltungsgebäude abgerissen und bestehende, überdachte Lagerplätze abgebrochen werden. Bisher im Freien gelagertes Material soll zukünftig vorwiegend im überdachten Bereich untergebracht werden.

Da strukturell geeignete Lebensräume, v.a. für Vögel, aber auch Fledermäuse, Reptilien und Amphibien innerhalb und angrenzend an das Gelände vorhanden sind, ist zu prüfen, ob Konflikte mit den Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG entstehen.

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert am 13.5.2019) verlangt, dass bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst die Arten des FFH-Anhangs IV und alle europäischen Vogelarten.

Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§44 Abs. 1 Nr.2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44Abs. 1 Nr.3). Die Vorgaben von §44, 1, Abs. 1 und 3 gelten auch für die besonders geschützten Arten.

Vor diesem Hintergrund wurden am 03.03. (zeitweise gemeinsam mit Herrn Sorms, Ansprechpartner seitens Ziegelei vor Ort) am 09.04. und 05.05.2020 im Auftrag des Architekturbüros Hornstein Überlingen die vom geplanten Eingriff betroffenen Strukturen (Gebäude, Lagerflächen, Randstrukturen) auf dem Grundstück besichtigt und ihre artenschutzrechtliche Relevanz beurteilt.

2. Lage

Das etwa 2,6 ha große Grundstück (Flst. 179/1) der Ziegelei Ott liegt nordöstlich von Überlingen im Ortsteil Deisendorf umgeben von Wald im Nordosten, Straßen und Industrieflächen im Norden und einzelnen Wohnhäusern im Südwesten (Abb.1). Dazwischen und in der weiteren Umgebung finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und wenige kleinere Streuobstbestände (Südwesten).



Abb. 1: Übersichtskarte. Rot umrissen: Lage Ziegelei-Gelände nordöstlich von Überlingen (Kartengrundlage: LUBW, abgerufen 15.05.20).

Unmittelbar an das zu beurteilende Flurstück grenzt im Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ (Nr. 4.35.031), welches im genannten Bereich das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ (Nr. 8221341) und mehrere Waldbiotop einschließt. Etwa 50-100 Meter nordöstlich des Grundstücks fließt der Nussbach in einem Tobel im Wald. Innerhalb der zu bewertenden Fläche liegen keine nach §30 BNatSchG oder §33 NatSchG geschützten Biotop. Sie liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Nußdorf (Nr. 435.111; Zone IIIB). Die genannten Bereiche sind in Abbildung 2 dargestellt.

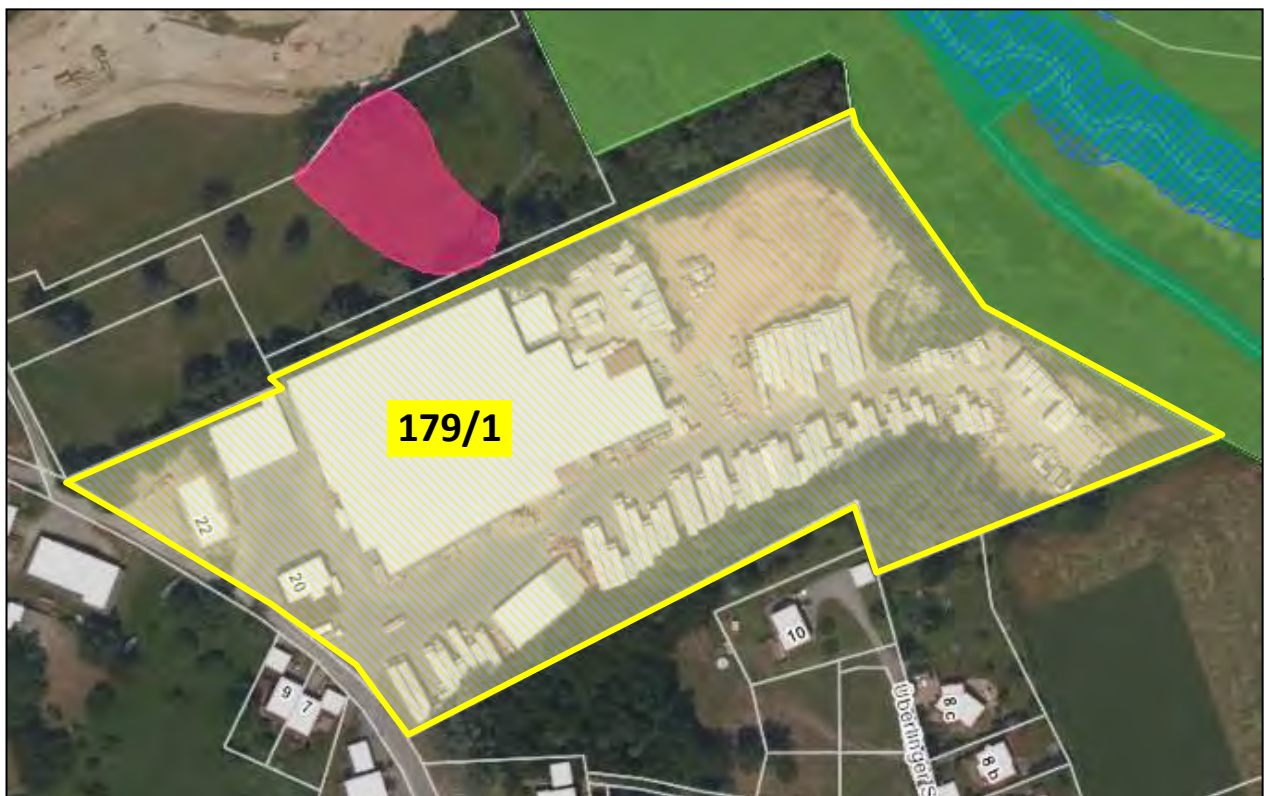


Abb. 2: Blick auf die überplante Fläche (gelb umrissen). Im Westen des Flurstücks bestehende Gebäude, im Süden und Osten Material-Lagerflächen. Hellgrün: LSG; blau schraffiert: FFH-Gebiet; pink: Biotop; dunkelgrün: Waldbiotop (Kartengrundlage: LUBW, 15.05.20).

3. Beschreibung vorhandener Strukturen (Fotodokumentation: Abb. 3 bis 26)

Gebäude:

Die Gebäude haben größtenteils ein Metaldach und gemauerte Wände. Viele Stellen an den Außenfassaden der älteren Bauten sind marode. Am östlichen Ende der Produktionshalle wurde nachträglich ein größeres Vordach angebracht, ein kleineres am Südostteil. Am Südrand des Grundstücks gibt es einen halboffenen, überdachten Lagerbereich. Im Südwesten das bisherige Verwaltungsgebäude (Haus-Nr. 20) mit Ziegeldach und nördlich davon ein entstehender Neubau (Haus-Nr. 22).

Lagerfläche(n), Wege, Asphaltierte Flächen:

Die Flächen südlich und östlich der großen Produktionshalle werden als Lagerflächen (teils asphaltiert, teils offener Boden) für Material (Palettenware) genutzt. Hier wird viel transportiert, um- und abgelagert und bewegt, so dass ein stetiger Wechsel zwischen Besonnung und Beschattung von Teilflächen stattfindet. In zeitweise vorhandenen Pfützen und Vertiefungen kann sich nach mehreren Tagen andauerndem Regen Wasser sammeln. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks wird Ziegelbruch gelagert, dessen Volumen und somit Lagerhöhe sich ständig ändert, woraus sich ebenfalls häufig wechselnde Lichtverhältnisse (v.a. für den nördlich gelegenen Waldrand) ergeben.

Randstrukturen:

Das Grundstück ist bis auf die westliche Flurstücksgrenze, die an eine asphaltierte Durchfahrt und in eine Straße mündet, von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Die Zusammensetzung der Arten ist sehr durchmischt und verschiedene (teilweise sehr hohe) Altersstufen sind vertreten. Hauptarten sind: Kiefer *Pinus sylvestris*, Graupappel *Populus x canescens*, verschiedene Weidenarten *Salix spec.*, Rotbuche *Fagus sylvatica*, Kirsche *Prunus avium* und Birke *Betula spec.*. Dazwischen auch Zitterpappel *Populus tremula*, Fichte *Picea abies*, Berg- und Spitzahorn *Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*, Eschenschößlinge *Fraxinus excelsior*, einzelne Schwarz-Erlen *Alnus glutinosa*, Hainbuchen *Carpinus betulus* und Stieleichen *Quercus robur*. Weiter im Wald vermehrt Rotbuchen *Fagus sylvatica*. An lichten Stellen stehende, alte zerfallene Baumstümpfe am nördlichen Waldrand weisen viele Spechthöhlen/-spuren auf. Insgesamt relativ hoher Anteil an Totholz.

Es gibt mehrere Holz- und Palettenlagerflächen mit eingeschweißten Ziegeln und anderem Material (teilweise dauerhaft von angrenzenden Bäumen beschattet). Im Nordosten ist die Strauch- und Krautschicht sehr dicht und das Gelände wird etwas abschüssig, bevor es dann in den Wald wieder ansteigt. Etwa mittig der östlichen Flurstücksgrenze gibt es einen mehrjährigen Ruderalbereich mit sehr viel Riesen-Goldrute *Solidago gigantea*, dazwischen in unterschiedlichen Dichten und mosaikartig auftretend Wiesen-Arten wie Wicken *Vicia spec.*, Stumpfer Ampfer *Rumex obtusifolia*, Kleearten *Trifolium spec.*, Hornklee *Lotus corniculatus*, Kleiner Wiesenknopf *Sanguisorba minor*, und andere Kräuter. Unter den ruderalen Arten sind Königskerze *Verbascum spec.*, Kleines Habichtskraut *Hieracium pilosella*, Wilde Karde *Dipsacus fullonum*, Acker-Schachtelhalm *Equisetum arvense*, Gewöhnliche Kratzdistel *Cirsium lanceolatum*, Mandel-Wolfsmilch *Euphorbia amygdaloides*, und stellenweise Magerkeitszeiger wie Wundklee *Anthyllis vulneraria* vertreten. Der Untergrund hier ist eine Mischung aus Lehm, Kies, Sand und größerem Schotter.

Sonstige/Umgebung:

Nördlich der Produktionshalle (Flurstück 179/4) im und um den Biotop wachsen mehrere zum Teil gefährdete Magerrasenarten (u.a. Golddistel *Carlina vulgaris* RL V, Hornklee *Lotus corniculatus*, Margarite *Leucanthemum vulgare*, Helm-Knabenkraut *Orchis militaris* RL V, Schwertblättriges Waldvögelein *Cephalanthera longifolia* RL V).

4. Geplante Eingriffe

Aus den erhaltenen Unterlagen (Vorbereitender Umweltbericht, Bebauungsplanentwurf und Bau-/Lagepläne des Architekturbüros Hornstein Überlingen und deren Architekten) geht hervor, dass der gesamte Arbeitshof um die Gebäudeanlagen asphaltiert werden soll. Damit entfallen, bis auf wenige kleine Grünflächen, sämtliche Offenboden- und Schotterflächen auf dem Gelände.

Die große Produktionshalle wird erneuert und nach Süden erweitert. Hierzu sollen laut Erschließungsplan `Verkehr` vom 4.2.2020 rund 4.350 m² der alten Hallenflächen abgerissen und anschließend knapp 7.900 m² neu bebaut werden. Das bisherige Verwaltungs- und Bürogebäude (Haus-Nr. 20) wird abgerissen.

Der aktuelle Ablage- und Sammelplatz für Ziegelschutt im nordöstlichen soll weiterhin als Lagerfläche genutzt und nicht bebaut werden. Die dort nach Südosten angrenzende kleine Ruderalfläche soll während der Bauarbeiten und Geländeangleichungen in Anspruch genommen, nach Fertigstellung jedoch wieder hergestellt werden.

Südlich der Halle, innerhalb des angrenzenden Waldes werden Baumfällungen notwendig für die Anlage des wegen der Bodenversiegelung erforderlichen Retentionsbeckens. In den Wald und die Gehölze nördlich und östlich der Gebäude sowie in vorhandene Randstrukturen wird laut Plänen nicht eingegriffen.

Der momentan als Lagerbereich genutzte Bereich im Südosten soll nach Materialumlagerung in seinen ursprünglichen Zustand vor Nutzung durch die Ziegelei versetzt werden. Demnach wird eine Wiese angelegt und durch Feldhecken-Pflanzung eine Verbindung der südlichen und östlichen Waldränder geschaffen.

5. Bewertung/potentielle Konflikte

Vögel/Fledermäuse:

An den meisten Gebäuden nisten Mehlschwalben (*Delichon urbica*, RL BaWü V) unter den Dachvorsprüngen an den Wänden. Ebenso wurden Feldsperlinge am Verwaltungsgebäude beobachtet, die unter diese Strukturen ein- und ausfliegen und sehr wahrscheinlich dort nisten. Die Produktionshalle bietet stellenweise am Gemäuer und im oberen Dachteil Strukturen (Ritzen, Hohlräume), die von einzelnen Fledermäusen (alle Arten streng geschützt) als Tagesquartier genutzt werden könnten. Jedoch ist es in diesem Bereich sehr dunkel, staubig, laut und vibrationsreich und im Sommer sehr warm. Betreten ist wegen der Konstruktion schwierig. Der untere Bereich ist vermutlich zu hell und zugig, um für Fledermäuse attraktiv zu sein. Gebäudebrütende Vögel sind dort nicht auszuschließen. Der umgebende Baumbestand und der angrenzende Wald sind Lebensräume verschiedener Vogelarten (reich an Spechtspuren, Höhlenstrukturen, Faulstellen und Totholz) und gut geeignet für höhlenbrütende Vögel und als Winter-/Tagesquartier für Fledermäuse. Bei der abendlichen Begehung wurden keine jagenden Tiere in Gebäudenähe beobachtet, eine Nutzung der Waldrandstrukturen und der nahegelegenen Streuobstwiesen ist jedoch wahrscheinlich.

Bei den Begehungen 2020 (zu unterschiedlichen Tageszeiten und auch bei schlechter Witterung) wurden im Gebiet die folgenden Vogelarten beobachtet:

Tabelle 1: Liste der 2019 im Gebiet und seiner unmittelbaren Umgebung beobachteten Vogel-Arten. BNatSchG: Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz, b – besonders geschützt, s – streng geschützt. RL BW: Rote Liste Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016); RL D: Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2016). V - Vorwarnliste.

Rote Liste		§	Dt. Name	Wiss. Name	Bemerkungen
D	BW				
-	-	b	Amsel	<i>Turdus merula</i>	
-	-	b	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	
-	-	b	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	
-	-	b	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Wald Norden
-	-	b	Elster	<i>Pica pica</i>	
V	V	b	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Brutverdacht Bürogebäude
-	-	b	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	
-	-	b	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Gebäudenähe
V	V	b	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Heckenstrukturen
-	-	b	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	
-	-	b	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	
V	V	b	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Nistend an mehreren Gebäuden
-	-	b	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	

Rote Liste		§	Dt. Name	Wiss. Name	Bemerkungen
D	BW				
-	-	b	Rabenkrähe	<i>Corvus c. corone</i>	
-	-	b	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	
V	-	s	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	überfliegend
-	-	b	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	
-	-	b	Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	
-	V	s	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Paarung nördlicher Strommast
-	-	b	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	
3	V	s	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	überfliegend
-	-	b	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	

Da nicht nach Nestern gesucht wurde und keine Reviere ermittelt wurden, ist eine genaue Aussage über Brutpaare im Planbereich nicht möglich. Die Artenliste ist aufgrund der wenigen Begehungen als unvollständig zu betrachten.

Reptilien/Amphibien:

In den Randbereichen (v.a. im Nordosten und Osten) gibt es Strukturen, die von der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Bergeidechsen (*Lacerta vivipara*) und womöglich auch der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) genutzt werden können. Bei den Begehungen (eine davon bei gut geeigneter Witterung) wurde keine der genannten Arten, weder auf dem eigentlichen Gelände noch in den Rand- und Lagerbereichen, beobachtet. Nach stärkeren Regenfällen sammelt sich zeitweise Wasser in den kleineren, sporadisch durch Arbeiten auf dem Gelände auftretenden Bodenvertiefungen und Fahrspuren. Es wurden in solchen Pfützen keine Amphibien beobachtet oder rufende Tiere gehört. In der näheren Umgebung sind außer dem Tobel im Norden, der tief in den Wald einschneidet, keine Gewässer. Nördlich wurde für den aktuellen Erweiterungsbau des Industriegebiets ein Retentionsbecken angelegt, das zeitweise Wasser enthält. Auch hier wurden keine Tiere beobachtet.

Insekten:

Da der Wald im Norden südexponiert liegt und reich an Totholz ist, sind Vorkommen besonders geschützter Käferarten im Wald wahrscheinlich. Auf der Ruderalfläche zwischen den Lagerplätzen und dem im Norden angrenzenden Magerrasenbereich sind Vorkommen von anspruchsvolleren Tagfalter- und Heuschreckenarten nicht auszuschließen.

6. Hinweise, Fazit

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt):

Da die Produktionshalle über kleine Öffnungen zugänglich ist, ist eine sporadische Nutzung durch Einzeltiere nicht auszuschließen, größere regelmäßig genutzte Vorkommen oder Wochenstuben sind aufgrund der Hitzeentwicklung und starken Unruhe in der Produktionshalle sehr unwahrscheinlich. Um in Bezug auf Fledermäuse Verstöße gegen das Tötungsverbot (§44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (... Nr. 3) sicher ausschließen zu können, ist abzuklären, ob die abzureißenden Gebäude (-teile) von Fledermäusen genutzt werden (mind. drei Detektorbegehungen, Ausflugskontrollen). Der Abriss darf nicht während der Aktivitätsphase der Tiere stattfinden (Anfang März bis Mitte Oktober).

Die im Süden zu fällenden Bäume müssen vor dem Eingriff auf für Fledermäuse nutzbare Strukturen geprüft werden (ggf. endoskopisch, Einsatz Hubsteiger evtl. nötig).

Vögel:

Unter der Voraussetzung, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit (also wie ohnehin nach §39 BNatSchG vorgeschrieben zwischen 1. Oktober und 29. Februar) durchgeführt wird, sind Verstöße gegen das Tötungsverbot in §44, 1, Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu erwarten. Der Verlust an einzelnen Mehlschwalbennestern kann durch die Anbringung mindestens der gleichen Anzahl von geeigneten Nisthilfen an einer der neuen Gebäudewände kompensiert werden. Dazu sollten die künstlichen Nester (z. B. der Firma Schwegler, Schorndorf) mit freier Anflugmöglichkeit und Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung angebracht werden. Die Erfahrung zeigt, dass derartige Nisthilfen gerne angenommen werden.

Da im Rahmen der Umstrukturierung in das südliche Gehölz eingegriffen wird, kann eine Beeinträchtigung von dort lebenden Vögeln (und Fledermäusen) durch Baumfällungen nicht ausgeschlossen werden, weshalb auch hier (s.o.) zeitliche Rahmenvorgaben beachtet und Höhlenkontrollen direkt vor der Fällung durchgeführt werden sollten. Auf Schlupflöcher und Mulm in Höhlen (Insekten-v.a. Käferarten) ist dabei außerdem zu achten.

Bei der neuen Nutzung der jetzigen Ziegelbruch-Lagerfläche ist darauf zu achten, gelagertes Material nicht höher zu schichten, als es die bisherigen Schutthaufen waren. Dadurch wird eine dauerhafte Beschattung des wertvollen Waldrands vermieden.

Des Weiteren sind beim Bau auf folgende Punkte zu beachten:

Große Verglasungen an neuen Gebäuden können Kollisionen von Vögeln fördern.

Vorgeschriebene Mindestabstände der Neuanlagen zum südlichen Waldrand sind einzuhalten. Zukünftige Beleuchtungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass Störungen von Tieren vermieden werden.

Reptilien:

Vorkommen der Zauneidechse sind nicht vollständig auszuschließen und vor Eingriff nochmals zu prüfen, da eine (unbeabsichtigte) Zerstörung von strukturreichen Randbereichen während der Asphaltierung mit schweren Maschinen nicht auszuschließen ist. Vorkommen der streng geschützten Schlingnatter sowie der besonders geschützten Arten Blindschleiche und Bergeidechse sind an sonnigen Waldrandstrukturen ebenfalls nicht auszuschließen.

Die Tiere sind es gewohnt, sich zwischen den temporär gelagerten Materialien und Paletten zu verstecken, weshalb frühzeitig an das Abräumen der Fläche gedacht werden muss. Bereiche, in denen Tiere leben (v.a. Randstrukturen im Südosten) müssen während den Eingriffen so abgesperrt werden, dass keine Habitate durch Maschinen zerstört, oder aufgeschreckte Tiere in den Baubereich geraten können.

Durch diese Vermeidungsmaßnahmen werden Verstöße gegen das Tötungsverbot in §44, Abs. 1, Nr. 1 und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen in § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen.

Die endgültige Entscheidung über weitere Bestandsaufnahmen und Untersuchungen liegt bei der zuständigen Naturschutzbehörde.

Markdorf, 25.05.2020

Literatur

- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. - Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015, Berichte zum Vogelschutz 52:19-67.

Anhang: Fotodokumentation

Fotodokumentation (alle Bilder vom Verfasser, ansonsten Verweis)



Abb. 3: Blick von Süden in den Innenhof zwischen Verwaltungsgebäuden und der Produktionshalle (rechts im Bild).



Abb. 4: Blick von Norden auf die entlang der Südgrenze gelegenen überdachten Lagerbereiche.



Abb. 5: Anbau im Südosten der Halle.



Abb. 6: Anbau am Ostende der Halle.



Abb. 7: Blick ins Innere der Produktionshalle. Gut zu sehen die provisorische Holzkonstruktion des Zwischenbodens.

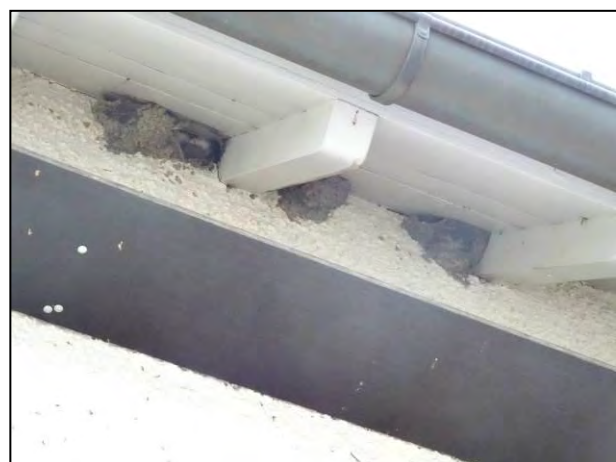


Abb. 8: Mehlschwalbennester unter einem der Dachvorsprünge.



Abb. 9 (links): Blick direkt unter das Dach der Halle (Foto Hr. Sorms, 13.3.20)

Abb. 10 (oben): Weiteres Schwalbennest am Verwaltungsgebäude.



Abb. 11: Blick von Südwesten Richtung Nordosten auf die bestehende Lagerflächen und den Waldrand dahinter.



Abb. 12: Blick von Südosten auf die südlichste der Lagerflächen.



Abb. 13: Blick von der Ziegelbruchlagerfläche Richtung Gebäude im Südwesten.



Abb. 14: Blick von der Ziegelbruchfläche auf den kleinen Ruderalbereich. Dahinter die südlichste Lagerfläche.



Abb. 15: Blick von Südosten (Ruderalbereich) auf den nordöstlichen Waldrand.



Abb. 16: Ruderalfläche. Blick nach Süden.



Abb. 17: Pfützenbildung innerhalb des Lagerbereichs.



Abb. 18: Weitere Pfützen im Bereich der Zuwegungen Nähe der Ruderalfläche.



Abb. 19: Wasseransammlung im Bereich der Ruderalfläche.



Abb. 20: Palettenlager am Rand der Ziegelbruchlagerfläche.



Abb. 21 (oben): Blick aus dem östlichen Waldrand auf die Ziegelbruchfläche (links im Bild).



Abb. 22 (rechts): Totholz im nördlichen Wald Richtung Tobel.



Abb. 23: Pfütze Blick in den Wald im Norden.



Abb. 24: Blick in den Tobel.



Abb. 25: Nordwestlicher Waldrand. Blick von Westen. Rechts dahinter die Gebäude der Ziegelei.



Abb. 26: Magerrasen im Norden des Geländes. Langblättriges Waldvöglein *Cephalanthera longifolia* links; Helm-Knabenkraut *Orchis militaris* rechts.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

§ 44 BNatSchG

Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“ in Überlingen

02.09.2021



ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG
Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“ in Überlingen

Auftraggeber

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Freier Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

Bearbeitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

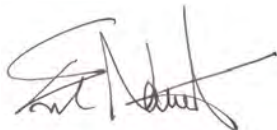
88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 02.09.2021



Frank Nowotne

TEXTTEIL

	Seite
I. EINLEITUNG	4
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	7
1.3 Methodik	8
II. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	9
2.1 Vegetationsstrukturen / Habitate	9
2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	16
2.3 Säugetiere	23
2.4 Amphibien und Reptilien	24
2.5 Insekten	29
III. BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ- FACHLICHER SICHT	32
3.1 Vögel	32
3.2 Säugetiere	32
3.3 Amphibien und Reptilien	33
3.4 Sonstige	33
IV. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN	34
V. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ	36
VI. FAZIT	37
VII. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	41

ANHANG

- Lageplan: Habitatstrukturen (im Text) M 1 : 1.000 (im Original)

I. EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Das Ziegelwerk Ott produziert seit ca. 100 Jahren am Werksstandort in Überlingen - Deisendorf. Der Betrieb soll nun modernisiert werden. Hierzu gehören der Neubau eines Bürogebäudes sowie die Erweiterung der Produktionshalle. Zukünftig sollen Produktion und Lagerung komplett überdacht stattfinden, um insbesondere Lärm- und Staubbelastung zu reduzieren. Die Produktion soll energieeffizienter und mitarbeiterfreundlicher gestaltet werden.

Von der Biologin J. Opitz, Markdorf, wurde im Auftrag des Verfassers des Umweltberichts eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (2020) des Plangebietes vorgenommen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG auszuschließen, wurden von Seiten der Genehmigungsbehörde zusätzlich weitere Untersuchungen zu planungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien (Gelbbauchunke) in den üblichen Kartierungszeiträumen und -häufigkeiten gefordert.

Im Zuge des bevorstehenden Bebauungsplan-Verfahrens wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (gem. § 44 BNatSchG) erforderlich.

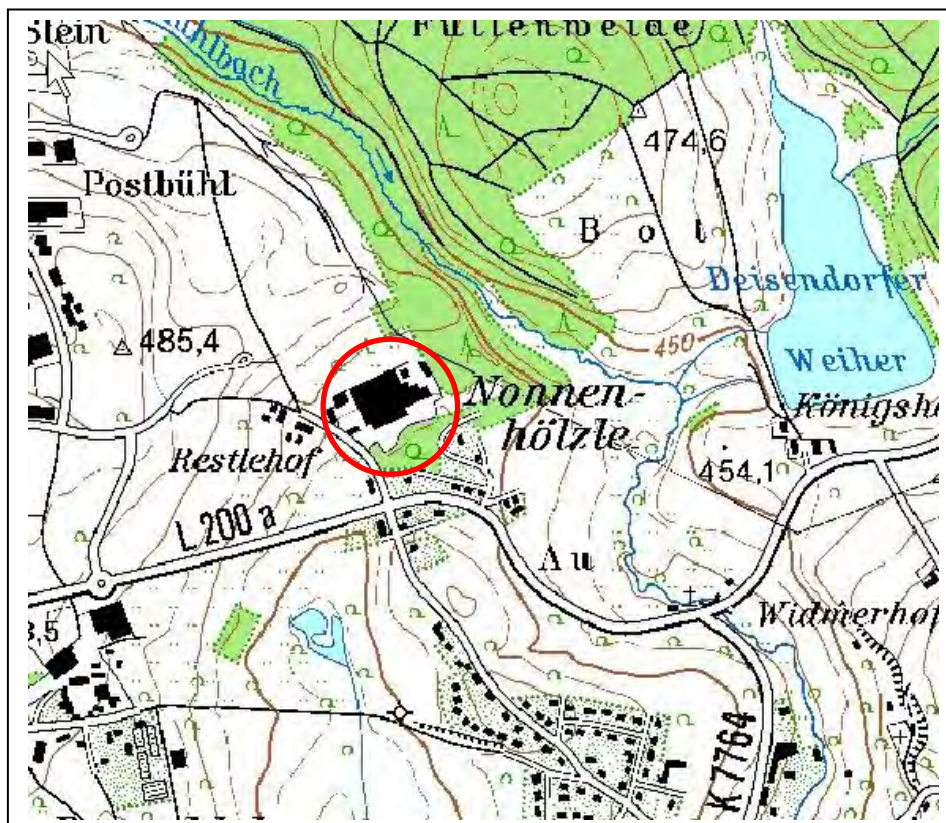


Abb. 1: Lageplan mit eingetragenem Plangebiet, M 1 : 25.000
(Ausschnitt aus der Topografischen Karte)



Abb. 2: Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“ (LUBW)

Aus den erhaltenen Unterlagen (Vorbereitender Umweltbericht, Bebauungsplanentwurf und Bau-/Lagepläne des Architekturbüros HORNSTEIN Überlingen und deren Architekten) geht hervor, dass der gesamte Arbeitshof um die Gebäudeanlagen asphaltiert werden soll. Damit entfallen, bis auf wenige kleine Grünflächen, sämtliche Offenboden- und Schotterflächen auf dem Gelände (vgl. OPITZ, J. 2020).

Die große Produktionshalle wird erneuert und nach Süden erweitert. Hierzu sollen laut Erschließungsplan `Verkehr` vom 04.02.2020 rund 4.350 m² der alten Hallenflächen abgerissen und anschließend knapp 7.900 m² neu bebaut werden. Das bisherige Verwaltungs- und Bürogebäude (Haus-Nr. 20) wird abgerissen.

Der aktuelle Ablage- und Sammelplatz für Ziegelschutt im nordöstlichen Bereich soll weiterhin als Lagerfläche genutzt und nicht bebaut werden. Die dort nach Südosten angrenzende kleine Ruderalfläche soll während der Bauarbeiten und Geländeangleichungen in Anspruch genommen, nach Fertigstellung jedoch wieder hergestellt werden.

Südlich der Halle, innerhalb des angrenzenden Waldes werden Baumfällungen notwendig für die Anlage des wegen der Bodenversiegelung erforderlichen Retentionsbeckens. In den Wald und die Gehölze nördlich und östlich der Gebäude sowie in vorhandene Randstrukturen wird laut Plänen nicht eingegriffen.

Der momentan als Lagerbereich genutzte Bereich im Südosten soll nach Materialumlagerung in seinen ursprünglichen Zustand vor Nutzung durch die Ziegelei versetzt werden. Demnach wird eine Wiese angelegt und durch Feldhecken-Pflanzung eine Verbindung der südlichen und östlichen Waldränder geschaffen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz behandelt. So werden im § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst.

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
(Zugriffsverbote).

Im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ gilt es daher den Erfüllungsgrad der Verbotstatbestände zu beurteilen.

1.3 Methodik

Das methodische Konzept der Artenschutzrechtlichen Prüfung im vorliegenden Fall des Bebauungsplans „Ziegelwerk Deisendorf“, gliedert sich in die vier folgenden wesentlichen Arbeitsschritte:

1. Bestandsbeschreibung

Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens erfolgt die Einholung aller verfügbaren Ausgangsdaten (z. B. Flächennutzungsplan, Fachliteratur) sowie die Erhebung eigener Daten Vorort.

So wurden am 19.02., 23.03., 29.03., 10.04., 21.04., 27.04., 06.06.20 und (Abendbegehung) 09.06.2021 im Plangebiet und der nahen Umgebung, im Rahmen von acht Begehungen, die Eignung der Biotopstrukturen des Plangebietes als potentieller Lebensraum (Nahrungs- und Bruthabitat) v.a. für Vögel (z.B. Mehlschwalbe) und Reptilien beurteilt.

2. Naturschutzfachliche Beurteilung des Plangebietes

Aufbauend auf die Beschreibung der Habitate und Arten des Plangebietes erfolgt eine Beurteilung des Gebietes aus naturschutzfachlicher Sicht. Bei dieser Bewertung wird die Wertigkeit des Plangebietes, auch im Zusammenhang mit der Umgebung, betrachtet.

3. Prognose der Beeinträchtigungen

Unter Berücksichtigung möglicher geeigneter Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Arten, erfolgt schließlich eine Beurteilung der Möglichkeit der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für die betroffenen Vogelarten und sonstige Artengruppen.

- 19.02.2021 14:00 – 16:00 sonnig, 4 °C, Wind 1
- 23.03.2021 14:00 – 16:00 bedeckt, 10 °C, Wind 1
- 29.03.2021 15:00 – 17:00 sonnig, 19 °C, Wind 0
- 10.04.2021 10:00 – 12:00 sonnig, 11 °C,
- 21.04.2020 14:30 – 16:30 sonnig, 17 °C, Wind 0
- 27.04.2020 10:00 – 11:30 heiter, 18 °C, Wind 1
- 06.06.2021 15:00 – 16:30 heiter, 16 °C, Regen
- 09.06.2021 21:30 – 23:30 heiter, 15 °C, Wind 0 (Abendexkursion)

II. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

2.1 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das Gebiet des Bebauungsplanes für das „Ziegelwerk Deisendorf“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Deisendorf, eines Teilortes der Stadt Überlingen (vgl. Abb. 1).

Das Plangebiet kann hinsichtlich seiner Flächennutzung bzw. Habitatstrukturen insgesamt in Lagerflächen, Gebäude und grob Randstrukturen dreigeteilt werden (vgl. Fototafeln 1, 2).

1. Lagerflächen, Wege, Asphaltierte Flächen:

Die Flächen südlich und östlich der großen Produktionshalle werden als Lagerflächen (teils asphaltiert, teils offener Boden) für Material (Palettenware) genutzt. Hier wird viel transportiert, um- und abgelagert und bewegt, so dass ein stetiger Wechsel zwischen Besonnung und Beschattung von Teilflächen stattfindet. In zeitweise vorhandenen Pfützen und Vertiefungen kann sich nach mehreren Tagen andauerndem Regen Wasser sammeln. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks wird Ziegelbruch gelagert, dessen Volumen und somit Lagerhöhe sich permanent ändert (vgl. OPITZ, J. 2020). Dies ist der aktuelle Lebensraum der Mauereidechse (*Podarcis muralis*).

2. Gebäude:

Die Gebäude des Plangebietes haben größtenteils ein Metaldach und gemauerte Wände. Viele Stellen an den Außenfassaden der älteren Bauten sind in einem kritischen Zustand. Am östlichen Ende der Produktionshalle wurde nachträglich ein größeres Vordach angebracht, ein kleineres am Südostteil. Am Südrand des Grundstücks gibt es einen halboffenen, überdachten Lagerbereich. Im Südwesten das bisherige Verwaltungsgebäude (Haus-Nr. 20) mit Ziegeldach und nördlich davon ein entstehender Neubau (Haus-Nr. 22) (vgl. OPITZ, J. 2020).

3. Randstrukturen:

Das Grundstück ist bis auf die westliche Flurstücksgrenze, die an eine asphaltierte Durchfahrt und in eine Straße mündet, von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Die Zusammensetzung der Arten ist sehr durchmischelt und verschiedene (teilweise sehr hohe) Altersstufen sind vertreten. Hauptarten sind: Kiefer *Pinus sylvestris*, Graupappel *Populus x canescens*, verschiedene Weidenarten *Salix spec.*, Rotbuche *Fagus sylvatica*, Kirsche *Prunus avium* und Birke *Betula spec.*

Dazwischen auch Zitterpappel *Populus tremula*, Fichte *Picea abies*, Berg- und Spitzahorn *Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*, Eschenschößlinge *Fraxinus excelsior*, einzelne Schwarz-Erlen *Alnus glutinosa*, Hainbuchen *Carpinus betulus* und Stieleichen *Quercus robur*. Weiter im Wald vermehrt Rotbuchen *Fagus sylvatica*. An lichten Stellen stehende, alte zerfallene Baumstümpfe am nördlichen Waldrand weisen viele Spechthöhlen/-spuren auf. Insgesamt relativ hoher Anteil an Totholz.

Es gibt mehrere Holz- und Palettenlagerflächen mit eingeschweißten Ziegeln und anderem Material (teilweise dauerhaft von angrenzenden Bäumen beschattet). Im Nordosten ist die Strauch- und Krautschicht sehr dicht und das Gelände wird etwas abschüssig, bevor es dann in den Wald wieder ansteigt. Etwa mittig der östlichen Flurstücksgrenze gibt es einen mehrjährigen Ruderalbereich mit sehr viel Riesen-Goldrute *Solidago gigantea*, dazwischen in unterschiedlichen Dichten und mosaikartig auftretend Wiesen-Arten wie Wicken *Vicia spec.*, Stumpfer Ampfer *Rumex obtusifolia*, Kleearten *Trifolium spec.*, Hornklee *Lotus corniculatus*, Kleiner Wiesenknopf *Sanguisorba minor*, und andere Kräuter. Unter den ruderalen Arten sind Königskerze *Verbascum spec.*, Kleines Habichtskraut *Hieracium pilosella*, Wilde Karde *Dipsacus fullonum*, Acker-Schachtelhalm *Equisetum arvense*, Riesen-Schachtelhalm *Equisetum telmateia*, Gewöhnliche Kratzdistel *Cirsium lanceolatum*, Mandel-Wolfsmilch *Euphorbia amygdaloides*, und stellenweise Magerkeitszeiger wie Wundklee *Anthyllis vulneraria* vertreten. Der Untergrund hier ist eine Mischung aus Lehm, Kies, Sand und gröberem Schotter (vgl. OPITZ, J. 2020).

Diesen Strukturen kann aus naturschutzfachlicher Sicht daher insgesamt eine durchschnittliche (z.T. hohe) Bedeutung zugewiesen werden.

Gemäß dem Biotoptypenschlüssel (vgl. LUBW) handelt es sich bei dem Plangebiet im Wesentlichen um folgende Biotoptypen:

1. Rohbodenfläche (21.60)
2. Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)
3. Anthropogene Gesteinshalde (21.41)
4. Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
5. Völlig versiegelter Platz (60. 21)

Fototafel 1: Habitatstrukturen im Plangebiet

	<p><u>Altes Bürogebäude-Nordseite:</u></p> <p>Blick auf das alte Betriebsgebäude aus nordwestlicher Richtung. Hier finden sich 9 komplette Nester der Mehlschwalbe sowie 2 Reste von einstigen Nestbauten der Mehlschwalbe, die aus Sicht des Artenschutzes von Interesse sind.</p> <p>Aufnahme: 23.03.2021</p>
	<p><u>Neues Bürogebäude:</u></p> <p>Entlang des neuen Betriebsgebäudes ergäben sich weitere Habitatstrukturen für die Mehlschwalbe.</p> <p>Aufnahme: 06.06.2021</p>
	<p><u>Altes Bürogebäude-Ostseite:</u></p> <p>Im oberen Bereich des alten Bürogebäudes befinden sich gegenwärtig 2 Nestbauten der Großen Lehmwespe (<i>Delta unguiculata</i>) (rote Pfeilsignatur).</p> <p>Aufnahme: 23.03.2021</p>
	<p><u>Blick nach Nordosten:</u></p> <p>Im nordwestlichen Grenzbereich prägen Lagerflächen die Habitatstrukturen. Im Hintergrund der Waldrand.</p> <p>Die anschließende Ziegelbruchlagerfläche stellt den Lebensraum der Mauereidechse dar.</p> <p>Aufnahme: 23.03.2021</p>

Alle Aufnahmen: Frank Nowotne / SeeConcept ®

Fototafel 2: Habitatstrukturen im Plangebiet

	<p><u>Blick nach Süden:</u></p> <p>In vielen Bereichen bestimmen temporär gelagerte Materialien und Paletten die Habitatstrukturen.</p> <p>Aufnahme: 29.03.2021</p>
	<p><u>Blick nach Nordosten:</u></p> <p>Ziegelbruchlagerfläche und Abbaukante quartärer Bänder-tone.</p> <p>Aufnahme: 23.03.2021</p>
	<p><u>Ruderal – bzw. Sukzessionsfläche im Südosten:</u></p> <p>Im Bereich eines Strommastes entlang der östlichen Plan- gebietsgrenze finden sich mehr oder weniger dichte Ruderalfluren. Hier ist der Lebensraum der „streng geschützten“ Zauneidechse.</p>
	<p><u>Angedachte Ausgleichsfläche:</u></p> <p>Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche für den Artenschutz befindet sich aktuell, ähnlich wie nördlich des Plangebietes, ein befahrener Dachsbau.</p>

Fototafel 3: Habitatstrukturen und Arten im Plangebiet

	<p><u>Ruderal – bzw. Sukzessionsfläche im Südosten:</u></p> <p>Entlang der Böschung im Osten prägen junge Gehölze (v.a. Espen, Schlehe) die Biotopstruktur.</p> <p>Aufnahme: 23.03.2021</p>
	<p><u>Ei des Nierenflecks oder Birkenzipfelfalters (<i>Thecla betulae</i>) an Schlehe im Bereich der Ruderal – bzw. Sukzessionsfläche (rote Pfeilsignatur):</u></p>
	<p><u>Ei des Nierenflecks oder Birkenzipfelfalters (<i>Thecla betulae</i>) an Schlehe:</u></p> <p>Die typischen Eier, fanden sich in der kalten Jahreszeit mit an Schlehen (<i>Prunus spinosa</i>) entlang der östlichen Grenze.</p>
	<p><u>Angedachte Ausgleichsfläche:</u></p> <p>Die v.a. von der Goldrute (<i>Solidago gigantea</i>) bewachsenen Dämme werden von der „streng geschützten“ Zauneidechse bewohnt.</p> <p>Aufnahme: 21.04.2021</p>

Alle Aufnahmen: Frank Nowotne / SeeConcept ©

Fototafel 3: Habitatstrukturen und Arten im Plangebiet

	<p><u>Mauereidechse (Weibchen adult):</u></p> <p>Mauereidechse im Bereich der Ziegelbruchlagerfläche.</p>
	<p><u>Mauereidechse (juvenil):</u></p> <p>Im nördlichen Grenzbereich der Ziegelbruchlagerfläche. Die Ziegelsteine stellen ideale Versteck- und Sonnenplätze für die wärmeliebende Art dar.</p> <p>Aufnahme: 29.03.2021</p>
	<p><u>Mauereidechse (Männchen adult):</u></p> <p>Es handelt sich um ein lokales Vorkommen nicht autochthonen Ursprungs.</p>
	<p><u>Mauereidechse (Männchen):</u></p> <p>Am 29.03.2021 konnte außerhalb ein Exemplar der Mauereidechse knapp außerhalb des Plangebietes im östlichen Wald entdeckt werden.</p> <p>Aufnahme: 21.04.2021</p>

Alle Aufnahmen 29.03.2021: Frank Nowotne / SeeConcept ©

Lageplan: Habitatsstrukturen

2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1, der Vogelschutzlinie

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse, hinsichtlich der Bedeutung einzelner Teilbereiche des Plangebietes für die vorkommenden Vogelarten, fanden im betroffenen Bereich insgesamt acht Begehungen hinsichtlich der Vogelwelt (auch pot. Fledermaushabitate) am 19.02., 23.03., 29.03., 10.04., 21.04., 27.04., 06.06. und 09.06.21 (Abendbegehung, Gebäude) statt.

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde an folgenden Terminen aufgesucht:

- 19.02.2021 14:00 – 16:00 sonnig, 4 °C, Wind 1
- 23.03.2021 14:00 – 16:00 bedeckt, 10 °C, Wind 1
- 29.03.2021 15:00 – 17:00 sonnig, 19 °C, Wind 0
- 10.04.2021 10:00 – 12:00 sonnig, 11 °C,
- 21.04.2020 14:30 – 16:30 sonnig, 17 °C, Wind 0
- 27.04.2020 10:00 – 11:30 heiter, 18 °C, Wind 1
- 06.06.2021 15:00 – 16:30 heiter, 16 °C, Regen
- 09.06.2021 21:30 – 23:30 heiter, 15 °C, Wind 0 (Abendexkursion)

Im Rahmen der Kartierungen konnten für das Plangebiet und die nahe Umgebung folgende **26 Vogelarten** nachgewiesen werden (vgl. Tab. 1):

Tab. 1: Nachgewiesene Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	PLANGEBIET	UG	Bemerkungen
1.	Amsel				X		bes. geschützt	B	B	verbreitet
2.	Bachstelze				X		bes. geschützt	G	B	einzeln
3.	Buchfink				X		bes. geschützt	B	B	Waldflächen
4.	Buntspecht				X		bes. geschützt	G	B	Wald
5.	Eichelhäher				X		bes. geschützt	-	G	nördlich
6.	Feldsperling	V			X		bes. geschützt	G	G	Altes Bürogebäude
7.	Girlitz				X		bes. geschützt	G	G	Am 21.04.21 im Bereich der Kiefern
8.	Graugans				X		bes. geschützt	G	G	überfliegend
9.	Graureiher				X		bes. geschützt	G	G	Am 23.03.21 überfliegend
10.	Grünfink				X		bes. geschützt	G	B	Gehölze
11.	Grünspecht				X		streng geschützt	G ?	G	regelmäßiges Lachen weiter nördlich
12.	Hausrotschwanz				X		bes. geschützt	B	B	Lagerflächen
13.	Kohlmeise				X		bes. geschützt	B	B	verbreitet
14.	Kleiber				X		bes. geschützt	G	B	verbreitet
15.	Mäusebussard				X		streng geschützt	G	G	überfliegend
16.	Mehlschwalbe	3			X		bes. geschützt	B	G?	Brutvogel
17.	Mönchsgrasmücke				X		bes. geschützt	G	B	v. a. nördliche Gehölze
18.	Rabenkrähe				X		bes. geschützt	B	B	Nest im Süden
19.	Ringeltaube				X		bes. geschützt	G	G	südlich
20.	Rotmilan				X		streng geschützt	G	G	Nahrungsgast
21.	Rotkehlchen				X		bes. geschützt	?	B ?	Wald
22.	Schwarzmilan				X		streng geschützt	G	G	20.05.kreisend
23.	Singdrossel				X		bes. geschützt	-	B	Im Nordosten
24.	Turmfalke	V			X		streng geschützt	G	G	Gerne auf Strommast
25.	Weißstorch	V			X		streng geschützt	-	G	Gerne auf Strommast
26.	Zilpzalp				X		bes. geschützt	G	B	Randbereich
Gesamt								6 (B) 16 (G)	13 (B)	

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2016) LUBW

*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet:

UG = Umgebung

B = Brutverdacht / **Brutvogel**

G = Nahrungsgast

Konkret nachgewiesene Vogelarten (Untersuchungsgebiet)

Amsel

Ein insgesamt häufiger Vogel im Naturraum. Es kann für das Plangebiet von einem Status als Brutvogel im Bereich der Gehölzstrukturen ausgegangen werden.

Bachstelze

Im Bereich des Plangebietes. Nur einmal beobachtet.

Buchfink

Der Buchfink wurde überwiegend einzeln im Bereich der umgebenden Gehölze gefunden.

Buntspecht

Im Bereich des nördlichen Waldes.

Eichelhäher

Eine verbreitete Art in Waldgebieten. So wurde der Eichelhäher im Bereich der nördlichen Waldung nachgewiesen.

Feldsperling, RL V

Die Art brütet wahrscheinlich nicht im Plangebiet.

Girlitz

Am 21.04.2021 im Bereich der Kieferngruppe nördlich.

Graugans

Das Gebiet überfliegend.

Graureiher

Am 23.03.2021 überflog ein Tier das Gebiet. Eine Kolonie befindet sich am nahegelegenen „Killenweiher“.

Grünfink

In den Gehölzstrukturen nördlich und südlich des Plangebietes. Hier gegebenenfalls auch Brutvogel.

Grünspecht

Ab Mitte Februar regelmäßiges Lachen weiter nördlich, z.B. am 21.04.2021 nördlich rufend. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für den Grünspecht.

Hausrotschwanz

Der Hausrotschwanz brütet vermutlich im Bereich der Produktionshallen. Am 06.06.2021 konnte die Art im hinteren Bereich der Lagerflächen nachgewiesen werden.

Kohlmeise

Eine regelmäßige Art im Gehölzbereich des nördlichen und südlichen Randbereichs des Plangebietes.

Kleiber

Verbreitete Art der Gehölzstrukturen und Gehölze, im Gebiet gelegentlicher Nahrungsgast.

Mäusebussard

Die allgemein verbreitete und häufige Art nutzt das weitere Offenland als gelegentlicher Nahrungsgast.

Mehlschwalbe, RL 3

Nester der Mehlschwalbe finden sich vor allem am alten Betriebsgebäude. Hier konnten insgesamt 18 komplette Brutstätten (v.a. Nord- und Südseite) gezählt werden, dazu 5 Reste einstiger Nester. Am 06.06.2021 konnte ein Anflug mit offensichtlicher Fütterung in einem Nest beobachtet werden. Auch am Abend des 09.06.2021 befliegen mehrere Schwalben ihre Nester. Es kann von einer aktuell kompletten Belegung ausgegangen werden.

Ein weiteres komplettes Nest sowie 3 Reste finden sich entlang der West- und Südseite der alten Produktionshalle.

Mönchsgrasmücke

Die gebüschreichen Strukturen v.a. im Bereich der Gehölze im Norden des Plangebietes, bieten einen geeigneten Lebensraum.

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet insgesamt verbreitet auftretende Art. Im südlichen Randbereich befindet sich ein Nest in einer Silberweide.

Ringeltaube

Die Ringeltaube wurde vor allem südlich des Plangebietes nachgewiesen.

Rotmilan

Die Art fand sich regelmäßig kreisend im Bereich des Plangebietes und der nahen Umgebung, so z.B. am 23.03., 21.04., 20.05.2021. Bekannte Brutvorkommen existieren unter anderem im Umfeld des „Killenweiher“

Rotkehlchen

Nur gelegentlich in den gehölzreichen Randbereichen des Gebietes.

Schwarzmilan

Der Schwarzmilan wurde nur einmal kreisend am 23.03.2021 über dem Plangebiet beobachtet.

Singdrossel

Die Art wurde nordöstlich im Bereich des Waldrandes gefunden.

Turmfalke, RL V

Der Turmfalke fand sich vor allem im Bereich des Strommasten nördlich des Plangebietes. Hier konnten auch Paarungen festgestellt werden. Darüber hinaus dient die Spitze des Strommastes dem Turmfalken gerne als Ansitz. So konnten am 10.04.2021 und 21.04.2021 ein Männchen und ein Weibchen auf der Spitze (Ansitz), festgestellt werden.

Die Art tritt offensichtlich im Plangebiet lediglich als gelegentlicher Nahrungsgast auf.

Weißstorch, RL V

Der Weißstorch überfliegt das Gebiet häufig und nutzt den nördlichen Strommast als Ansitz. Der nächst gelegene Brutplatz befindet sich nur rd. 150 m südöstlich des Plangebietes.

Zilpzalp

Die verbreitete und häufige Art fand sich entlang der gebüschreichen Strukturen vor allem im Süden.

2.3 Säugetiere

Fledermäuse werden in einem separaten Gutachten (T. IRG in prep. 2021) behandelt. So bietet zum Beispiel die Produktionshalle stellenweise am Gemäuer und im oberen Dachteil Strukturen (Ritzen, Hohlräume), die von einzelnen Fledermäusen (streng geschützt) als Tagesquartier genutzt werden könnten (vgl. OPITZ, J. 2020).

Dachs

Im Gebiet wurden insgesamt zwei Dachsbauten nachgewiesen. Während sich der eine im nördlichen Teil der wechselfeuchten Wiese im Norden befindet, ist der zweite befahrene Bau zentral innerhalb der angedachten Ausgleichsfläche im Südosten angesiedelt. Hier fanden sich auch einige Wechsel. (vgl. Fototafel 2).

2.4 Amphibien und Reptilien

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des eigentlichen Plangebietes (Laichhabitate) kann infolge weitgehend fehlender Wasserflächen (Kleinstgewässer, Tümpel) ausgeschlossen werden. Nach länger anhaltendem Regen fanden sich im östlichen Bereich der Lagerflächen einige temporäre Kleinstgewässer (vgl. Abb. 3). Amphibien (z.B. Gelbbauunke) konnten hier allerdings nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen einer Nachtbegehung am 09.06.2021 konnten auf dem Gelände (Bereich Lagerflächen) insgesamt vier adulte bzw. subadulte **Erdkröten (*Bufo bufo*)**, **RL V**, auf Nahrungssuche gegen 22.30 Uhr angetroffen werden (vgl. Abb. 4). Das Plangebiet ist offensichtlich Teil ihres Sommerhabitates. Als Laichhabitat wird der nur rund 350 m östlich liegende Deisendorfer Weiher vermutet.

Aus dieser Richtung konnten an jenem Abend auch schwächere Chöre des **Laubfrosches (*Hyla arborea*)**, **RL 2**, vernommen werden. Das Plangebiet besitzt für diese Art jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen.



Abb. 3: Temporäres Kleingewässer nach anhaltendem Regen (Aufnahme: 06.06.2021)



Abb. 4: Erdkröte (*Bufo bufo*) im Bereich der Lagerflächen (Aufnahme: T. Irg 09.06.2021)

Reptilien

Unter den Reptilien konnten zwei Eidechsenarten nachgewiesen werden, die bereichsweise syntop vorkommen.

Mauereidechse (*Podarcis muralis*), RL-BW: 2, “streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Ein Vorkommen der Art ist bereits seit dem 17.02.2014 bekannt. So entdeckte DROPA M. (mündl. Mitt. 2021) , im Bereich der sechs Füße des Strommastes, unmittelbar nördlich des Plangebietes, im Bereich des wechselfeuchten geschützten Biotops, in den letzten Jahren an dieser Stelle immer wieder einzelne Tiere (2014, 2017, 2018, 2019). Hier sei auch das Vorkommen der ebenfalls „streng geschützten“ Zauneidechse bekannt.

Während am 19.02.2021 und am 29.03.2021 in diesem Bereich um den Strommasten, bei günstiger Witterung, jeweils keine Tiere gefunden werden konnten, wurden im Bereich des Plangebietes (Randbereich der Rohbodenfläche im Nordosten des Gebietes) am 29.03.2021 erstmals Mauereidechsen beobachtet. Dabei handelte es sich um insgesamt 9 Individuen (davon 3 Juvenile). Die Tiere hielten sich dabei vor allem unmittelbar im Grenzbereich der vorhandenen Böschungen aus Ziegelschutt auf. Ebenso konnten am 21.04.2021 bei günstigen Witterungsbedingungen mindestens 6 Tiere gefunden werden. Davon eines an sonniger Stelle, rd. 30 m im Bereich des östlich anschließenden Waldes.

Gemäß Aussagen auf Grundlage des vorhandenen Bildmaterials beurteilt der Eidechsen-Spezialist Dr. G. Deichsel, Biberach, daß die gefundenen Tiere typische Färbungs- und Zeichnungsmerkmale der in Teilen Baden-Württembergs heimischen Unterart *Podarcis muralis brongniardii* der ostfranzösischen Linie aufweisen. Die Unterart *P. m-maculiventris*-West der Südalpenlinie oder Hybriden unter ihrer Beteiligung kann allerdings, ähnlich wie in einem Vorkommen in Biberach, nicht ausgeschlossen werden, da diese Unterart häufig mit Garten- und Steinmaterial aus dem westlichen Oberitalien verschleppt wird, so auch auf der Insel Mainau.

Es könnte sich also vermutlich, ähnlich wie in Biberach, um eine Hybridkolonie (Mischkolonie beider Unterarten) *P.m. maculiventris*-West (Südalpenlinie) und *P.m. brongniardii* (Ost-französische Linie) handeln. Letzte Gewißheit kann hier nur eine genetische Analyse mehrerer Tiere verschaffen.

Auch LAUFER, H., M. WAITZMANN & P. ZIMMERMANN (2007) verzeichnen ein ausgesetztes Mauereidechsenvorkommen bei Überlingen, ohne die Unterart zu benennen.

Es muß in jedem Falle davon ausgegangen werden, daß die Überlinger Tiere also sicher nicht autochthonen Ursprungs sind.

Zum Umgang mit allochthonen Mauereidechsenvorkommen gibt es Empfehlungen des Amtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, verfasst von Schulte et al. (2021):

https://lfu.rlp.de/fileadmin/lfu/Naturschutz/Dokumente/Artenschutzprojekte/Mauereidechse/Mauereidechse_Bestimmungsschluessel.pdf

sowie für Niedersachsen von Blanke & Lorenz (2019):

https://lacerta.de/AF/Bibliografie/BIB_14316.pdf

Zum Themenkomplex „Mauereidechse und Artenschutz“ gibt es zusammenfassende Darstellungen von DEICHSEL, G. (in lit. 2021), die im Folgenden wiedergegeben werden:

Eine aktuelle Publikation über neue Vorkommen allochthoner Mauereidechsen in Stuttgart DEICHSEL, G. zusammen mit A. PIEH & H. PASSAGE in Zeitschrift "Die Eidechse" (in prep 2021). Hierin fassen wir eine Quintessenz aus SCHULTE ET AL. (2021) und FISCHER & LORENZ (2019) wie folgt zusammen:

Die Anwendung des Artenschutzrechts auf die Situation der Mauereidechse ist komplex und beinhaltet Widersprüche die in PIEH (2017), BLANKE & LORENZ (2019), SCHULTE ET AL. (2021) bereits dargelegt und ausführlich diskutiert und bewertet wurden.

Hier geben wir den im Tenor mit den anderen Autoren übereinstimmenden Auszug aus SCHULTE et al. (2021) für die Situation in Rheinland-Pfalz wieder:

„Einerseits unterliegt die Mauereidechse (inklusive all ihrer Unterarten und genetischen Linien) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der Europäischen Union als im Anhang IV aufgeführte Art dem strengen Schutz. Andererseits hat sich Deutschland im Zuge der Biodiversitätskonvention zum Erhalt der biologischen und damit auch der genetischen Vielfalt (d. h. genetischer Linien / Unterarten) verpflichtet.“

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Art „Podarcis muralis“ geschützt. Eine Unterscheidung nach Unterarten erfolgt nicht. Art. 12 der FFH-Richtlinie gibt den Mitgliedstaaten jedoch auf, ein Schutzsystem für die Anhang IV-Tierarten in deren natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Im Leitfaden der EU-Kommission zur FFH-Richtlinie (Europäische Kommission, Februar 2007) heißt es zum Begriff des natürlichen Verbreitungsgebiets, dass „Einzeltiere oder verwilderte Populationen von Tieren, die absichtlich oder unbeabsichtigt durch den Menschen an Orte gelangten, wo sie in historischer Zeit nicht von Natur aus vorkamen oder wohin sie sich in absehbarer Zeit nicht verbreitet hätten, als außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes auftretend und insofern als nicht unter die Richtlinie, fallend erachtet werden.“

Für alle in Stuttgart vorkommenden Populationen bzw. Unterarten und Hybriden kann – wie mehrfach dargelegt (LAUFER ET AL. 2007, SCHULTE ET AL. 2011, DEICHSEL ET AL. 2011) – mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass diese auf natürlichem Weg selbst eingewandert sind. Das deutsche Artenschutzrecht (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG – besonders und streng geschützte Arten) unterscheidet nur nach Arten, bzw. bei manchen Taxa übergeordnet nach Gattung oder Familie. Somit sind alle Mauereidechsenunterarten und ihre Hybriden nach den Vorschriften des § 44 f BNatSchG streng geschützt. Dieser umfassende und an sich positive Ansatz wird angesichts eines Unterartenkomplexes als nicht zielführend angesehen, zumal an keiner Stelle in Stuttgart eine Hybridisierung mit italienischen Unterarten mehr ausgeschlossen werden kann.

SCHULTE ET AL. (2021) führen weiter aus:

„Einschleppungen von Mauereidechsen in heimische Zaun- oder Waldeidechsen-Vorkommen können zur Verdrängung der Bestände führen. Ist eine Auftrennung des Lebensraums nicht möglich und die Ressourcen begrenzt, sind allochthone Mauereidechsen konkurrenzstärker und verdrängen dadurch heimische Zauneidechsen.“

BLANKE & LORENZ (2019) kommen zu derselben Schlussfolgerung und raten von Schutzmaßnahmen und Umsiedlungen von Mauereidechsen in Niedersachsen, das wie die Stadt Stuttgart außerhalb des natürlichen Verbreitungsgebiets von *Podarcis muralis* s.l. liegt, dringend ab.

Den Schriften von BLANKE & LORENZ (2019), SCHULTE ET AL. (2021) folgend sprechen wir uns dagegen aus, allochthone Mauereidechsen und Hybrid-Populationen umzusiedeln. Insbesondere Hybrid-Populationen aus mehreren genetischen Linien erweisen sich aufgrund ihrer höheren genetischen Diversität und Plastizität als besonders konkurrenzstark und expansiv. Die Folgen sind weder absehbar noch korrigierbar (siehe dazu auch MÜNCH 2001, MOLE 2008, SCHULTE 2009, DEICHSEL & ANSERMET 2012, HEYM ET AL. 2013, PIEH 2017, ENGELSTOFT ET AL. 2020).

Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW: V, “streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Im Zusammenhang mit der Artenerfassung zu o.g. Vorhaben im Frühjahr 2021 konnte die ebenfalls „streng geschützte“ Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Bereich des Plangebietes und der nahen Umgebung vor allem in zwei Teilbereichen nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes siedelt die Art im Bereich der Ruderalfluren im Umfeld des Strommasten, entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Dämme um die angedachte Ausgleichsfläche im Südosten (z.B. 10.04.2021 sechs juvenile Zauneidechsen).

Die zweite Teilfläche befindet sich nördlich des eigentlichen Plangebietes im Bereich der wechselfeuchten Wiese. Hier konnten, wie auch bei der südöstlichen Teilfläche auch Jungtiere nachgewiesen werden (z.B. 21.04.2021, 2 juvenile Zauneidechsen). Es handelt sich also um eine reproduktive Population. Mitte Mai wurde eine Zauneidechse im Bereich der sechs Füße des Strommastes gefunden (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007, vgl. Abb. Fototafel 2).

Es kann davon ausgegangen werden, daß im Bereich versiegelter Flächen des Plangebietes mit einem Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht zu rechnen ist.

2.5 Insekten

Tagfalter

Für Tagfalter ist das Plangebiet, aufgrund der Strukturausstattung ebenso von untergeordneter Bedeutung. Diese Einschätzung wird auch durch mangelnde Nachweise für das betroffene Kartenblatt bekräftigt (vgl. EBERT 1991).

Nierenfleck oder Birkenzipfelfalter (*Thecla betulae*)

Im Bereich der Ruderal – bzw. Sukzessionsfläche entlang der östlichen Grenze gedeihen auf Böschungen einige Schlehen. Hier fanden sich einige Eier des Nierenflecks oder Birkenzipfelfalters (*Thecla betulae*) (vgl. Fototafel 3). Die Art ist im Bodenseebecken vergleichsweise verbreitet, wird aber als Imago nur einzeln beobachtet und entgeht somit zumeist des Nachweises.

Im Bereich der nördlich angrenzenden wechselfeuchten Wiese finden sich darüber hinaus einige für das weitere Untersuchungsgebiet interessante Tagfalter, wie z.B. *Melanargia galathea*, *Everes argiades*, RL V, *Polyommatus icarus* oder *Polyommatus semiargus*, RL 3 (vgl. DROPA, M. in lit. 2021). Das Plangebiet spielt, infolge der Habitatstrukturen, für diese Arten jedoch keine Rolle.



Abb. 5: Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), RL V, Aufnahme: F. Nowotne).

Große Lehmwespe (*Delta unguiculatum*)

Entlang der Außenfassaden des alten Bürogebäudes befinden sich auf der Ostseite derselben auffällige Nestbauten der Großen Lehmwespe (*Delta unguiculatum*), auch Delta-Lehmwespe genannt. So finden sich an der Ostseite in rd. 8,0 m Höhe mindestens 2 Bauten.

Die Große Lehmwespe, ist ein Hautflügler aus der Familie der Faltenwespen (Vespidae). Sie ist die einzige Art ihrer Gattung in Europa. Mit einer Körperlänge von 20 – 26 mm sind die Weibchen eine außerordentlich stattliche Erscheinung und somit die größte mitteleuropäische Faltenwespe. Ihr Körper ist schwarz und teilweise dunkelrot gefärbt, der Hinterleib trägt breite, gelbe Binden. Durch ihre Färbung und Größe ist sie leicht zu bestimmen.

Es gibt nur eine einzige Generation pro Jahr und ihre Flugzeit erstreckt sich von Anfangs Juni bis Ende August.

Die Große Lehmwespe kommt von Südeuropa bis nach Kleinasien vor, wobei die nördliche Grenze ihrer Verbreitung durch den Süden Deutschlands verläuft. Sie besiedelt vorrangig den Siedlungsbereich des Menschen (Synanthropie) und ist an sonnigen Mauern und frei liegenden Steinen zu finden. Die Tiere fliegen in einer Generation von Anfang Juni bis Ende August.

Die Weibchen legen ihre Lehmester an Steinen und Mauern, bevorzugt an hellen, rauen Oberflächen an. Die Nester findet man an Gebäuden bis in etwa 15 Meter Höhe. Sie bestehen aus bis zu sieben Zellen, die zum Abschluss mit einem lehmigen Mörtel überdeckt werden. Die Form des Nestes erinnert an einen getrockneten Lehmklumpen. Da die Nester in der Nähe des Menschen angelegt werden, sind sie von mutwilliger Zerstörung stark betroffen. Die Larven werden jeweils mit zwei bis drei Raupen von Spannern oder Eulenfallern versorgt. Die Larven ernähren sich etwa 12 Tage von ihrem Nahrungsvorrat und verpuppen sich in einem Kokon (vgl. MADER, D. 2002).

Feld-Sandlaufkäfer (*Cicindela campestris*)

Auf allen Rohböden im Bereich des Untersuchungsgebietes ist im Frühjahr der Feld-Sandlaufkäfer zu finden. Die Art ist hier relativ häufig.



Abb.: 6: Feld-Sandlaufkäfer (*Cicindela campestris*) im Bereich der Ziegelbruchlagerfläche (Aufnahme: S. Huber, 21.04.2021)

III. BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ-FACHLICHER SICHT

3.1 Vögel

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen bietet das Plangebiet, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, einer durchschnittlichen Zahl wild lebender Vogelarten entsprechenden Lebensraum (**geringe bis mittlere Bedeutung**).

Von Interesse sind hingegen in erster Linie die vorhandenen Habitatstrukturen im Bereich des alten Betriebsgebäudes v.a. für eine Mehlschwalbenkolonie (18 komplette Brutstätten, v.a. am alten Betriebsgebäude, dazu 5 Reste einstiger Nester) (**hohe Bedeutung**).

Zu den Nahrungsgästen gehören Arten wie z.B. Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan oder Turmfalke, RL V (vgl. Lageplan Habitatstrukturen).

3.2 Säugetiere

Für den Dachs ist das Untersuchungsgebiet von gewisser Bedeutung. So befinden sich zwei befahrene Bauten innerhalb (südöstlich) und nordwestlich des Plangebietes.

Fledermäuse

Vergleiche Gutachten Tanja Irg (2021).

3.3 Amphibien und Reptilien

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebietes (Laichhabitat) kann infolge fehlender Wasserflächen ausgeschlossen werden. Auch eine Bedeutung als Sommer- und Überwinterungsquartier kann ausgeschlossen werden. Die **Erdkröte (*Bufo bufo*)**, RL V, mit großem Aktionsradius, nutzt das Gebiet jedoch als Nahrungshabitat.

Reptilien

Für die „streng geschützte“ **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**, RL-BW. V und die ebenfalls „streng geschützte“ **Mauereidechse (*Podarcis muralis*)**, RL-BW: 2, „streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL stellen die Ruderalfluren im Grenzbereich der vorhandenen Böschungen aus Ziegelschutt dar. Diese Böschungen bleiben jedoch vom Vorhaben weitgehend ausgespart beziehungsweise werden besiedelte Zauneidechsenhabitate im Gebiet ausgeglichen (s.u.).

3.4 Sonstige

Für andere Artengruppen, wie z.B., Tagfalter, ist das Plangebiet ebenso insgesamt von durchschnittlicher Bedeutung.

Die Bedeutung des Plangebietes für xylobionte Käfer ist gem. der ergänzenden Untersuchungen als unterdurchschnittlich zu bewerten. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen im Bereich der Gebäude konnten ausgeschlossen werden (Vergleiche Gutachten Tanja Irg 2021).

IV. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Vögel

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) sollte ein Baubeginn prinzipiell nicht vor Mitte August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegen. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch Bautätigkeiten (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der besonders geschützten Arten nicht getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

In jedem Falle sind Maßnahmen für die vorhandene Kolonie der Mehlschwalbe vorzunehmen (s.u.).

Gebäude

Auch wenn die Mehlschwalbennester aktuell nicht alle besetzt sind, dürfen deren Fortpflanzungs und Ruhestätten prinzipiell nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Aus diesem Grunde sollte die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich einer Ausnahmegenehmigung hinzugezogen werden (Ausnahme im Einzelfall).

In jedem Falle müssen im Zuge der geplanten Neubauten geeignete Nisthilfen als Ersatzquartiere für Mehlschwalben an den Außenwänden angebracht werden, um so eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG zu vermeiden (vgl. Abb. 8).

Reptilien

Für die vor allem in Randbereichen lebende Zauneidechse müssen durch die Schaffung eines unbefestigten Verzahnungsbereichs (teilversiegelte Flächen mit Ruderalfluren) zwischen asphaltiertem Betriebshof und nördlichem Gehölzrand sowie der Anlage einer Rohbodenfläche im Südosten mit lückig bewachsenen Bereichen, die mit den nördlich gelegenen Böschungen funktional verbunden sind, müssen insgesamt keine erheblichen Auswirkungen befürchtet werden.

Die invasive und allochthone Population der Mauereidechse wird nach Abstimmung mit der Behörde als „Kuriosum“ im Bereich des Plangebietes betrachtet und toleriert, zumal geeignete Ausbreitungswege nicht vorhanden sind und es sich somit um ein isoliertes Vorkommen handelt.

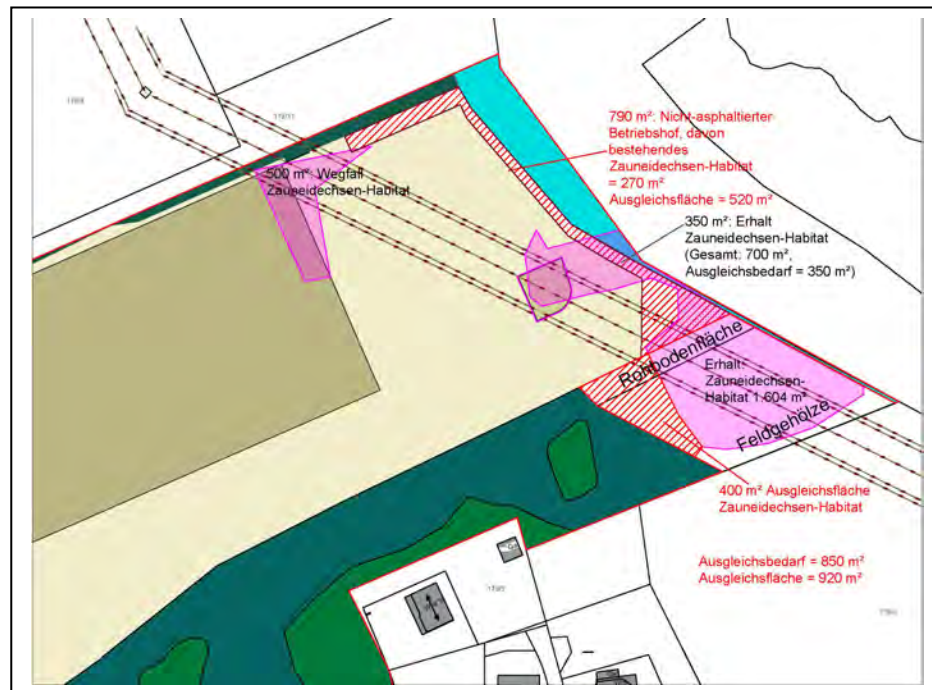


Abb.: 7: Gestaltete Habitats als Ausgleichsflächen für die Zauneidechse (HELMUT HORNSTEIN in lit. 2021)

Sonstige „besonders geschützte“ Arten

Erhebliche negative Auswirkungen (= Verschlechterung des Erhaltungszustandes) für sonstige „besonders und streng geschützte“ Arten müssen infolge des Planvorhabens nicht befürchtet werden.

V. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind in erster Linie an einer dauerhaften Verbesserung der Lebensraumsituation für Artenspektren im Bereich des Untersuchungsgebiet ausgerichtet, und haben insgesamt den Erhalt bzw. die Wiederherstellung entsprechender Strukturen (Erhaltung und ggf. Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für Arten des Offenlandes, z.B. Mehlschwalbe, Zauneidechse, Insekten) zum Ziel.

So könnte im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Bürogebäudes sowie der Erweiterung des „Ziegeleiwerts Deisendorf“ die Lebensraumsituation v.a. für dieses Artenspektrum u.a. durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese sind darüber hinaus dem eigentlichen Vorhabenbeginn z.T. zeitlich vorzuziehen (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind in erster Linie an einer dauerhaften Verbesserung der Lebensraumsituation für Mehlschwalben und anderen an Gebäuden bewohnende Arten ausgerichtet.

Mehlschwalbenkonzept

Beseitigung des alten Betriebsgebäudes und Produktionshalle

Für die Mehlschwalbenkolonie wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bodenseekreis ein Konzept erarbeitet, das ein mehrstufiges Vorgehen vorsieht.

Unter der Voraussetzung, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit (also wie ohnehin nach § 39 BNatSchG vorgeschrieben zwischen 1. Oktober und 29. Februar) durchgeführt wird, sind Verstöße gegen das Tötungsverbot in § 44, 1, Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu erwarten. Der Verlust von Mehlschwalbennestern kann durch die Anbringung mindestens der gleichen Anzahl von geeigneten Nisthilfen an einer der neuen Gebäudewände kompensiert werden. Dazu sollten die künstlichen Nester (z. B. der Firma Schwegler, Schorndorf) mit freier Anflugmöglichkeit und Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung angebracht werden. Die Erfahrung zeigt, dass derartige Nisthilfen gerne angenommen werden.

So sollen zunächst im Winterhalbjahr die vorhandenen Nester im Bereich der Produktionshalle sowie etwa 8 Nester am bisherigen Bürogebäude entfernt bzw. unbrauchbar gemacht werden.

Im Verhältnis 1: 1,5 bis 1:2 werden zeitgleich Ersatznester an den umliegenden Gebäuden (neues Bürogebäude sowie bestehendes Betriebsgebäude im Norden) sowie ggf. in Form eines ‚Mehlschwalbenhotels‘ ersetzt und stehen der Kolonie in der kommenden Saison zur Verfügung. Damit wird ein gewisser Druck für die Schwalben aufgebaut, sich neue Brutstätten zu bauen.

Im Fall der erfolgreichen Annahme der Ersatzquartiere durch die Mehlschwalben kann dieses Verfahren im folgenden Jahr wiederholt werden und so, nach dem „Vorsichtsgebot“ das alte Betriebsgebäude stufenweise abgetragen werden.

- **Anbringung von Nistkästen für die Mehlschwalbe** (vgl. Abb. 8)

Kunstnester können als Ausgleich für die Naturnester angebracht werden. Sie sollen möglichst an unproblematischen Stellen angebracht werden, d.h. möglichst nicht über Autoabstellplätzen, Fenstern, Türen oder Terrassen. Die Kunstnester sollen möglichst mindestens paarweise installiert werden, um dem Geselligkeitsbedürfnis der Mehlschwalben gerecht zu werden (Natura 2000 in Hessen 2016).

Die vorhandenen Naturnester können nach bzw. vor der Brutzeit vom alten Betriebsgebäude entfernt werden, wenn diese adäquat (d.h. mindestens „1 zu 1“) für die nächste Brutsaison durch Kunstnester an anderer Stelle ersetzt werden. Wenn ein Abschlagen von Naturnestern während der Brutzeit erfolgt, liegt ein Straftatbestand vor. Im vorliegenden Fall sind gemäß der Bestandssituation insgesamt mindestens 30 Kunstnester (1 : 1,5) im Vorfeld anzubringen.

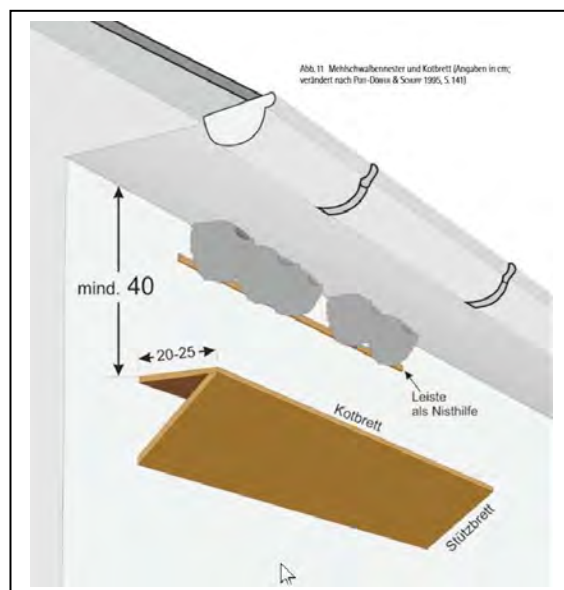


Abb. 8: Nisthilfen für Mehlschwalben (nach POTT- DÖRFER & SCHUPP 1996)

Das Aufstellen eines Schwalbenhauses (s.u.) oder ähnliche Artenschutzmaßnahmen in der Umgebung rechtfertigen das Entfernen der Nester im Nachhinein nicht. Daher sollten alle Maßnahmen im Vorfeld mit den Behörden abgestimmt und – falls erforderlich - eine Genehmigung eingeholt werden.

Den Schwalben sollten vor der Baumaßnahme Ersatzquartiere zur Verfügung gestellt werden (ggf. neues „Betriebsgebäude“). Störungen müssen im höchstmöglichen Umfang vermieden werden.

Grundsätzlich gilt: Die Sanierungs- bzw. Bauarbeiten müssen vor oder nach der Brutzeit durchgeführt werden. Für die Mehlschwalben liegt diese Zeitspanne von Ende September bis Mitte April (siehe Brutzeitkalender). Es gibt so genannte kritische Übergangszeiten (Mitte April bis Mitte Mai bzw. Anfang bis Ende September) in denen die Sanierungs- oder Bauarbeiten nicht zu empfehlen sind.

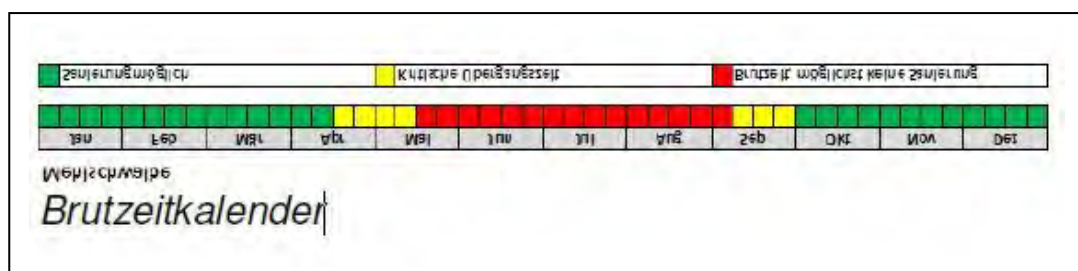


Abb. 9: Brutzeitenkalender Mehlschwalbe (grün: Abriß möglich), gelb: kritische Übergangszeit, rot: kein Abriß möglich

- Schwalben und Artenschutzhäuser

Schwalbenhäuser können eine sinnvolle Ergänzung sein, um den Schwalbenbestand zu sichern. Daneben führen Neubau, Modernisierung oder Abriss von Gebäuden oft zu Nest- oder gar Kolonieverlusten. Hier kann ein Schwalben- oder Artenschutz eine mögliche Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme sein (Natura 2000 in Hessen 2016).

Große Lehmwespe (*Delta unguiculatum*)

Die Nestbauten der Großen Lehmwespe sollten möglichst während ihrer Aktivitätszeit (Anfang Juni bis Ende August) beseitigt werden. Ansonsten könnten die noch besetzten Bauten ggf. im Bereich des Plangebietes integriert werden.

Zauneidechse

Für die im Gebiet vor allem in Randbereichen lebende Zauneidechse (drei Teilhabitate) müssen durch die Schaffung von Verzahnungsbereichen zwischen teilversiegelten Flächen mit Ruderalfluren und Brombeergestrüppen sowie der Ergänzung des Rohbodenbiotops im Südosten mit lückig bewachsenen Bereichen geeignete Ersatzhabitate entwickelt werden. Hierbei wird ein flächengleicher Ausgleich erreicht. Durch die Gestaltung von geeigneten Zauneidechsenhabitaten in einer Größenordnung von ca. 920 m² kann der vorhabenbedingte Wegfall von Zauneidechsenhabitaten in einer Größenordnung von ca. 850 m² ausgeglichen werden.

Die Ersatzhabitate sind funktional miteinander verbunden und schließen an weitere Habitate nördlich des Plangebietes (Orchideenwiese) an, so daß für die lokale Population der Zauneidechse insgesamt keine erheblichen Auswirkungen befürchtet werden müssen.

VI. FAZIT

Als Ergebnis von 8 Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2021 im Rahmen des Baugebietes „Ziegelwerk Deisendorf“ in Überlingen, Ortsteil Deisendorf, kann festgehalten werden, daß dieses aus naturschutzfachlicher Sicht, infolge der vorliegenden Habitatstrukturen (Gebäude, Lagerflächen, Wege), insgesamt eine unterdurchschnittliche Bedeutung (geringe bis mittlere Bedeutung) für wild lebende Tier- und Pflanzenarten besitzt.

Von überdurchschnittlichem (hohem) Interesse sind jedoch in erster Linie die vorhandenen Habitatstrukturen v.a. im Bereich des alten Betriebsgebäudes, für eine Kolonie der Mehlschwalbe (18 komplette Brutstätten, dazu 5 Reste einstiger Nester).

In jedem Falle müssen im Zuge der geplanten Neubauten geeignete Nisthilfen für Mehlschwalben an den Außenwänden angebracht werden (vgl. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). In deren Folge kann ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen bzw. erhalten werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Daraufhin kann die Beseitigung des alten Betriebsgebäudes stufenweise erfolgen.

So sollen zunächst im Winterhalbjahr die vorhandenen Nester im Bereich der Produktionshalle sowie etwa 8 Nester am alten Bürogebäude entfernt bzw. unbrauchbar gemacht werden. Zeitgleich werden etwa 30 Ersatznester (im Verhältnis 1: 1,5 bis 1:2) an den umliegenden Gebäuden (neues Bürogebäude sowie bestehendes Betriebsgebäude im Norden) angebracht.

Im Fall der erfolgreichen Annahme der Ersatzquartiere durch die Mehlschwalben kann dieses Verfahren im folgenden Jahr wiederholt und so, nach dem „Vorsichtsgebot“, das alte Betriebsgebäude stufenweise beseitigt werden, so daß Verstöße gegen das Tötungsverbot in § 44, 1, Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet lebende „streng geschützte“ Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW V und die ebenfalls „streng geschützte“ Mauereidechse (*Podarcis muralis*), RL-BW 2, stellen v.a. die Ruderalfluren im Grenzbereich der vorhandenen Böschungen aus Ziegelschutt geeignete Lebensräume dar. Diese Böschungen bleiben jedoch vom Vorhaben weitgehend ausgespart beziehungsweise sollen verlorengelassene (besiedelte) Zauneidechsenhabitate im Gebiet selbst ausgeglichen (s.u.) werden, so daß insgesamt eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand, für die lokale Population der Zauneidechse nicht befürchtet werden muß.

VII. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag
- BLUME, D. (1982): Schwarzspecht, Grauspecht, Grünspecht.- Neue Brehm-Bücherei Bd. 300, Westarp-Wissenschaften. Wittenberg Lutherstadt.
- EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag Stuttgart.
- GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands.-Gustav Fischer Verlag Jena.
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 32.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.
- HORNSTEIN, HELMUT (2021): Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ziegelwerk Ott“ in Überlingen-Deisendorf.- Überlingen.
- LAUFER, FRITZ & SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden – Württembergs.-Ulmer Verlag Stuttgart.
- MITSCHKE, A. & J. LUDWIG (2004): Monitoring häufiger Brutvögel in der Normallandschaft von Niedersachsen und Bremen. Vogelkdl. Ber. Niedersachs. 36: 69-7.
- ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE (1999): Die Vögel des Bodenseegebietes.- Ornithologische Jahreshefte für Baden – Württemberg, Bd. 14/15. Ludwigsburg.
- RUGE, K. (1993): Europäische Spechte – Ökologie, Verhalten, Bedrohung, Hilfen.- Beih. Veröff. Naturschutz Landschaftspflege Bad. – Württ. 67: 13-25.
- SÜDBECK ET AL. (2012): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.



HABITATSTRUKTUREN

Kernhabitate für streng geschützte Reptilien

- Mauereidechse (*P. muralis*)
- Zauneidechse (*L. agilis*)

Einzelnachweise für streng geschützte Reptilien

- /

 P. muralis / *L. agilis*

Vogelnester

- Ehemaliges Nest der Mehlschwalbe
- Rest eines Nestes der Mehlschwalbe

wertgebende Arten (Rote Liste BW)

- Mauereidechse, RL 2
- Zauneidechse, RL V
- Hausrotschwanz
- Mäusebussard
- Mehlschwalbe, RL 3
- Rotmilan
- Schwarzmilan
- Turmfalke, RL V
- Weißstorch, RL V

Überlingen - Deisendorf

Artenschutzrechtliche Einschätzung

"Ziegelwerk Deisendorf"

HABITATSTRUKTUREN



M 1 : 500 (im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne
Dipl.-Geologe

Datum: 07.06. 2021
geändert:

Gezeichnet: FN



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
Waldweg 28
D-88690 Uhldingen
Ruf (07556) 931911
Fax (07556) 931912
seeconcept@t-online.de

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Tanja Irg – umweltkonzept
Schützenstraße 17– 88477 Schwendi /Kleinschafhausen

Büro Helmut Hornstein

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

Diplom Biologin Tanja Irg

Telefon: 07353-75046-13

Mobil: 0176-24114165

E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de

Internet: www.irg-umweltkonzept.de

Datum: 09.08.2021

Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“

Fledermausuntersuchung bzgl. Abbruch der Bestandsgebäude sowie Nutzung der angrenzende Grünstrukturen

Das Ziegelwerk Ott plant, den seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Betrieb zu modernisieren. Es sollen die vorhandene Produktionshalle erweitert/umgestaltet, ein Verwaltungsgebäude abgerissen und bestehende, überdachte Lagerplätze abgebrochen werden.

Gebäude weisen häufig hervorragende Strukturen auf, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Hier können sich bedeutende Quartierorkommen entwickeln, die bei Sanierungen, Abriss und baulichen Veränderungen artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt i.S.d. BNatSchG. Für diese Tiere gilt das Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot und der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 BNatSchG.

Die Wald- und Gehölzflächen werden überwiegend erhalten. Lediglich im Bereich des südlich gelegenen Sukzessionsgehölzes werden Baumfällungen zur Anlage einer Retentionsmulde notwendig. Die Strukturen um das Plangebiet herum (Waldflächen, Magerrasen, geschütztes Biotop), die von hoher Bedeutung für die Artenvielfalt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Methode

Ermittlung des Artenspektrums / Aktivitätsschwerpunkte

Im Plangebiet wurde an zwei Terminen abendliche Begehungen mit dem Fledermausdetektor durchgeführt, um dort fliegende Tiere nachzuweisen bzw. deren Quartiere oder potentiellen Nahrungsflächen und Leitstrukturen bzw. Flugrouten festzustellen.

Zum Einsatz kommen professionelle Ultraschall-Erfassungsgeräte (Batlogger M und Echometer Touch Pro 2) nach aktuellem Stand der Technik, welche die sofortige Gattungs- bzw. Artansprache im Feld sowie die Archivierung von Rufen für nachträgliche computergestützte Analyse mittels moderner Software (BatExplorer und BatScope) ermöglichen.

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Die aufgezeichneten Rufsequenzen wurden anschließend mit Hilfe des Programms BatScope bzw. Batexplorer (Vers.: 3.2.0) analysiert und eine automatische Artbestimmung durchgeführt. Dabei verbleiben insbesondere für die Arten der Gattungen Myotis Unsicherheiten, so dass keine automatische Bestimmung auf Artniveau erfolgt. Entsprechende Rufe wurden, ebenso wie nicht einer Art zugeordnete Rufe, anschließend manuell durch Überprüfung und Vermessung der Sonogramme mit Hilfe des Lautanalyseprogramms überprüft. Die manuelle Auswertung erfolgte konservativ, d. h. es mussten bei Einzelrufen und Rufreihen mehrere Artmerkmale eindeutig erfüllt sein. Da in allen Ruftypengruppen und teilweise auch zwischen den Ruftypengruppen starke Ähnlichkeiten und Überschneidungen auftreten, ist nicht in allen Fällen eine Artansprache möglich. Grundlage für die manuelle Auswertung waren Literaturangaben zu Fledermausordnungsrufen (HAMMER & ZAHN 2009; SKIBA 2009; WEID 1988).

Die Reichweite der detektierbaren Rufe weicht stark von der Frequenz der ausgestoßenen Rufe ab und variiert von 10 m bis zu 80 m. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Geräte einzelne Rufsequenzen (Abfolge von Einzelrufen) aufzeichnen und damit nicht ausgewertet werden kann, ob die Sequenzen von einer Fledermaus oder von mehreren Fledermäusen verursacht wurden. Demnach kann aus der Anzahl der Rufsequenzen nicht direkt auf die Anzahl der Fledermäuse im Gebiet geschlossen werden.

Termine:

09.06.2021

02.08.2021

Ermittlung des Quartierpotentials

Alle Gebäude (bis auf ein neu errichtetes Gebäude im Nordwesten) wurden auf potentielle sowie tatsächlich vorhandene Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen untersucht. Unübersichtliche Bereiche im Inneren der Gebäude sowie Spalten im Außenbereich wurden mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden. Zusätzlich wurde auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, geachtet:

- Lebende Individuen
- Soziallaute in Fortpflanzungsquartieren (typisches Zwitschern)
- Mumien
- Kot
- Parasiten
- Typischer Geruch
- Fettablagerungen an Einflugstellen
- Insektenreste an Fraßplätzen

Um ggf. weitere Tiere festzustellen, die hinter der Fassadenverkleidung bzw. in Spalten am Gebäude sitzen und um ausfliegende Tiere zu zählen, wurden Ausflugskontrollen in der Dämmerung (ca. 30 Minuten vor Sonnenuntergang bis zur vollständigen Dunkelheit) durchgeführt.

Dabei wurden bei der Ausflugsbeobachtung 2 Beobachter so um die jeweiligen Gebäudeteile postiert, dass sich ausfliegende Tiere gegen den Himmel abheben. Zur akustischen Erfassung der Tiere wurden Ultraschalldetektoren eingesetzt. Weiter wurde bei jeder Begehung auf Soziallaute von Fledermäusen geachtet.

Termin:

09.06.2021 zusammen mit Herrn Sorms (Ziegelwerk)

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Ergebnisse der Begehungen

Gebäude (Abbildungen 1-7):

Wohngebäude/ alte Verwaltung Ziegeleistraße 20: neuer Dachboden, keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Bei Ausflugskontrolle keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Keine abendlichen Flugbewegungen.

Werkstatt: kein Dachboden, Blechbedachung bis unters Dach offen, Innenbeleuchtung, Arbeitsraum, keine Hangplätze möglich, Ungeeignet für Fledermäuse. Keine abendlichen Flugbewegungen.

Produktion und Lagergebäude: kein Dachboden, Blechbedachung bis unters Dach offen, hell auf Grund großer Oberlichter, Lärm, Ziegelstaub und Betriebsamkeit (Schichtbetrieb), Innenbeleuchtung, Arbeitsraum, Bereichsweise laufen Kräne direkt unter dem Dach, keine Hangplätze möglich. Ungeeignet für Fledermäuse. Keine abendlichen Flugbewegungen.

Einige der Lagergebäude weisen außen Spalten und Schadstellen auf. Im Rahmen der Ausflugskontrolle zur Wochenstubezeit wurden keine ausfliegenden Tiere festgestellt. Bereichsweise sind die Gebäude außen beleuchtet, was üblicherweise von Fledermäusen in Quartiernähe gemieden wird.

Die Gebäude beherbergen aktuell keine Fortpflanzungsquartiere von Fledermäusen. Dies wurde durch Überprüfen der relevanten Gebäudeteile und durch methodisch unterschiedliche Ansätze belegt (Ausflugskontrollen, Kotsuche, Detektorbegehungen in der Dämmerung zur Ausflugszeit, Akkustische Suche nach Sozillauten).

Im Bereich der Gebäude wurde insgesamt wenig Fledermausaktivität festgestellt. Die gebäudenah nachgewiesenen Tiere flogen entweder sehr spät – nicht in der Ausflugszeit- oder konnten eindeutig aus gehölzbestandenen Bereichen im Umfeld einfliegend beobachtet werden.

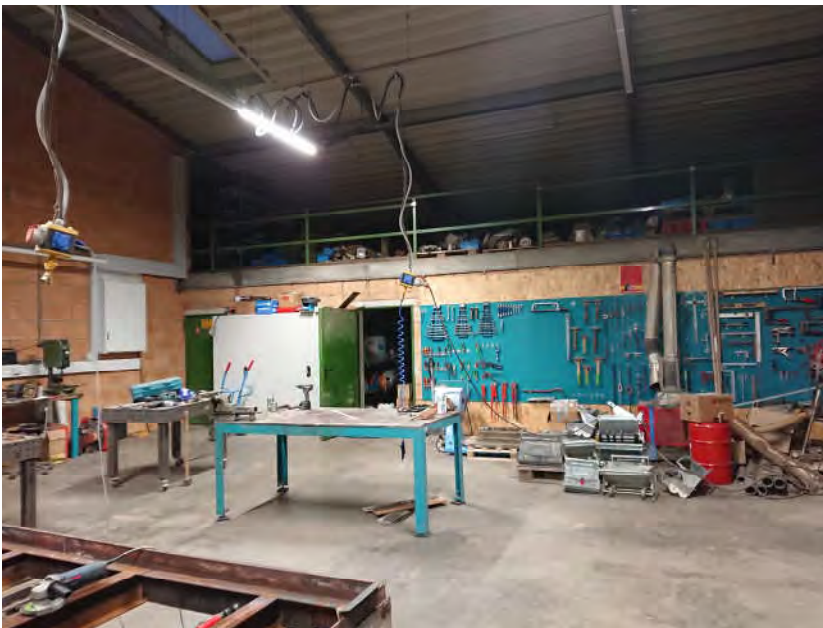


Abbildung 1: Werkstatt Innen

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



Abbildung 2: Kran an Decke im Rohstofflager



Abbildung 3: Nebengebäude



Abbildung 4: Zwischengang Innen



Abbildung 5: Fassade der Produktionshalle



Abbildung 6: Produktionshalle Innen



Abbildung 7: Produktionshalle Fassade Nord

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Artenspektrum und Flugaktivität:

Im Rahmen der Detektorbegehungen konnten im Plangebiet insgesamt mindestens 8 Fledermausarten akustisch sicher nachgewiesen werden.

Einen Überblick über das nachgewiesene Artenspektrum der Fledermäuse gibt Tabelle 1. Zusätzlich sind die Gefährdungskategorien angegeben. Alle Einzelnachweise sind in Abbildung 8 dargestellt.

Tabelle 1: Überblick über die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten

dt. Artname wiss. Artname	§	RL D	RL BW	FFH	Anzahl Nachweise/ Rufsequenzen	Bemerkung
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	s	3	2	IV	4	Sporadische Jagdflüge
Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i> und / oder Große Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i>	s	*	3 1	IV	3	Sporadische Nutzung des Bereichs nördlich außerhalb des Geltungsbereichs.
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	s	V	i	IV	3	kurze Aufnahmen deuten auf Transferflug hin
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	s	*	2	IV	3	Sporadische Nutzung des Bereichs nördlich außerhalb des Geltungsbereichs.
Unbestimmte Plecotus-Art <i>Plecotus spec.</i>	s	3 1	3 1	IV	3	Da leise rufend schwer nachzuweisende Art, möglicherweise methodisch bedingt wenige Registrierungen
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	s	*	3	IV	41	Sehr häufig nachgewiesen, ausgiebige Jagdflüge
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	s	D	G	IV	4	Sporadische Nutzung des Bereichs nördlich außerhalb des Geltungsbereichs.
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i> und / oder Weissrandfledermaus <i>Pipistrellus kuhlii</i>	s	*	I D	IV	11	Regelmäßige Nachweise bei Jagdflügen, Eine sichere Unterscheidung der Weißrandfledermaus und der Rauhautfledermaus ist anhand von Lautaufnahmen nicht immer sicher möglich. Im Bodenseekreis sind beide Arten sicher und vielfach nachgewiesen.
Unbestimmte Myotis-Art <i>Myotis spec.</i>	s				2	sehr leise bzw. von Störungen überlagerte und deshalb nicht eindeutig auswertbare Rufsequenzen. Die Rufsequenzen deuten jedoch überwiegend auf Jagdsequenzen der Bartfledermaus hin.

§ = Gesetzlicher Schutzstatus: b = besonders geschützt, s = streng geschützt.

RL D = Rote Liste Deutschland 2020, RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg; Rote Liste - Kategorien: * = Nicht gefährdet; 0 = Ausgestorben; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = Stark gefährdet; 3 = Gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; i = Gefährdete wandernde Art; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R = Extrem seltene Art; D = Daten mangelhaft

FFH II = Art geschützt entsprechend der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Anhang 2

FFH IV = Art geschützt entsprechend der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Anhang 4

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



Abbildung 8: Übersicht über die registrierten Fledermäuse im Untersuchungsbereich (Quelle Batexplorer)

Aufgrund der Lage im Übergang zwischen Siedlungsraum und parkartigen Flächen mit zusammenhängenden Gehölbereichen entspricht das Artenspektrum etwa dem Erwartungswert.

Aktivitätsschwerpunkte: Die Detektornachweise der Tiere fanden schwerpunktmäßig nördlich des Geltungsbereichs statt (Abbildung 8). Hier wurden oftmals auch längere Jagdflüge beobachtet. Diese halboffenen Bereiche bieten sehr hochwertige insektenreiche Jagdbereiche.

Leitlinien bzw. Flugrouten konnten im Untersuchungsbereich nicht abgegrenzt werden. Auf Grund der vielfältigen Strukturen sind Leitlinien bereichsweise auch diffuser und nicht als „gebündelte“ Flugroute ausgebildet, so dass sie nicht immer durch hohe Individuenzahlen auffallen. Insbesondere die angrenzenden Waldrandbereiche können potenzielle Flugstraßen darstellen.

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

FAZIT:

Durch die hier durchgeführte vertiefende Untersuchung zur Artengruppe der Fledermäuse lässt sich schlussfolgern:

- dass keine Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben betroffen sind.
- nördlich des Geltungsbereichs wichtige Jagdlebensräume vorhanden sind.

Folgende bereits im Umweltbericht genannte Maßnahmen müssen zur Vermeidung von direkten (Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen) und indirekten (Außenbeleuchtung) Auswirkungen für die Artengruppe der Fledermäuse umgesetzt werden:

Abriss:

Abrissarbeiten müssen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis spätestens 01. März) durchgeführt werden, da in diesem Zeitraum einzelne übertagende Fledermäuse (sowie Brutvögel) ausgeschlossen werden können.

Gehölzentfernung:

Da Gehölze oft auch kleine Spalten aufweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Fledermäuse während des Sommers kurzfristig dort aufhalten. Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüsch nur außerhalb Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (wie ohnehin nach §19 BNatSchG vorgeschrieben). Baumfällarbeiten nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September.

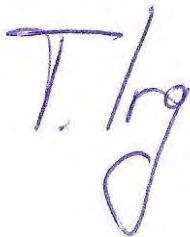
Beleuchtung:

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie 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, seitlich und in Richtung der freien Landschaft aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiete abstrahlen.

Bei Einhaltung der vorgegebenen Abriss- und Fällzeit, sowie Vermeidungsmaßnahmen zu Lichtemissionen, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 ausgelöst.

Diplom Biologin

Tanja Irg



Stadt Überlingen / Bodensee
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Ziegelwerk Deisendorf’

Vorhabenträger: EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen / Bodensee

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

Das Plangebiet ist seit ca. 100 Jahren Standort eines Ziegelwerks, das Ziegelsteine für das Bauhandwerk und die Bauindustrie herstellt. Das Werk beschäftigt mit seinen Tochterfirmen insgesamt ca. 50 Mitarbeiter und wird als fester Bestandteil des Überlinger Teilortes Deisendorf wahrgenommen.

Allerdings gibt es für die erforderlichen baulichen Weiterentwicklungen keine planungsrechtlichen Grundlagen. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet zwar zu einem großen Teil als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3. dargestellt, für die teilweise Erneuerung der Produktionshalle und den Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes wird jedoch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 30.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die Planung gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 29.10.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) fand vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 04.11.2020 bis zum 11.12.2020.

Am 05.05.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.05.2021. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand vom 25.05.2021 bis 30.06.2021 statt. Die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 20.05.2021 bis zum 30.06.2021.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung, die Billigung der Planung sowie der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen erfolgten am 17.11.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.11.2021. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) fand vom 06.12.2021 bis zum 20.12.2021 statt. Die erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) erfolgte vom 26.11.2021 bis zum 20.12.2021 statt.

Stadt Überlingen / Bodensee
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Ziegelwerk Deisendorf`

Vorhabenträger: EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen / Bodensee

Am 16.03.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Ziegelwerk Deisendorf` und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet `Ziegelwerk Deisendorf` als Satzung beschlossen.

Inhalte der Planung

Für das Plangebiet liegt eine Planung des Architekturbüros Kolberg, Überlingen vor, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB dient.

Beim Ziegelwerk handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage gem. § 1 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV), Anhang 1, Nr. 2.10.1 – Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse mit einer Produktionskapazität von 75 Tonnen oder mehr pro Tag.

Neben dem eigentlichen Produktionsbetrieb sind auch Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ziegelwerk stehen. Teilweise werden diese Tätigkeiten aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen in Tochterfirmen ausgelagert. Hierzu gehören Betriebe für die Gewinnung und den Transport der entsprechenden Rohstoffe, für die Qualitätsprüfungen und den Produktvertrieb sowie für die kaufmännische Führung der einzelnen Unternehmen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Ziegelwerk Deisendorf` sind Baufenster für die bestehende Produktionshalle mit einer geplanten Erweiterung, für ein neues Büro- und Sozialgebäude sowie ein weiteres Bestandsgebäude enthalten. Die Baufenster befinden sich innerhalb einer Freifläche, die als Betriebshof der Lagerung von Ziegeleiprodukten dient. Ein Teilbereich im Osten des Betriebshofs wird nicht asphaltiert und dient als Habitat für Zauneidechsen.

Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich überwiegend am Bestand und entsprechen der vorliegenden Planung.

Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über zwei südlich des Betriebshofs ausgewiesene Retentions- und Versickerungsmulden.

Die im Osten des Plangebietes verlaufende 110-kV-Freileitung der Netze BW ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen.

An den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern des Plangebietes sind private Grünflächen und Waldflächen zum Erhalt und der Anlage eines Sichtschutz- und Immissionsschutzwalds, eines Waldsaums, Feldhecken und Feldgehölzen, einer artenreichen Fettwiese sowie einer Rohbodenfläche ausgewiesen. Auf den privaten Grünflächen an der westlichen Abgrenzung des Plangebietes sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Stadt Überlingen / Bodensee
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Ziegelwerk Deisendorf’

Vorhabenträger: EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen / Bodensee

Schallschutz

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2019 vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die benachbarte Bebauung erarbeitet. Grundlagen waren die vorliegende Planung zum Vorhaben, die Beschreibung der zu erwartenden Betriebstätigkeiten bzw.- umfänge und eine Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 1995, die im Rahmen des Neubaus der jetzigen Produktionshalle erstellt wurde.

Um die Immissionsrichtwerte für die benachbarten Flächen des Weilers Ziegelei einhalten zu können, wurden die im Gutachten ermittelten notwendigen Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung enthalten sind. 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 sowie das Schutzgut ‘Flora / Fauna’ zu erwarten sind. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung als Betriebsfläche ist ein Teil des Plangebietes bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume.

Der Eingriff in das Schutzgut ‘Mensch / Bevölkerung’ ist nicht erheblich, durch den Erhalt des traditionellen Betriebsstandortes werden wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Ziegelwerk Deisendorf’ sind Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, um die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu schützen. Ein Eingriff in das Schutzgut ‘Kultur- / Sachgüter’ entsteht mit der Anlage von zwei Retentionsmulden in der südlich gelegenen Waldfläche.

Die von der Biologin J. Opitz, Markdorf, durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzbegehung ergab, dass das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten bietet. In die Gehölze selbst wird lediglich in geringem Umfang eingegriffen, die umgebenden Gehölze dienen der weiteren Funktionserfüllung an dieser Stelle. Zu fällende Bäume sind auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen.

Ergänzend hierzu fanden ab dem Frühjahr 2021 weitere Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Sandlaufkäfer statt. Für den Erhalt der im Plangebiet vorkommenden

Stadt Überlingen / Bodensee
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
'Ziegelwerk Deisendorf'

Vorhabenträger: EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen / Bodensee

Mehlschwalben-Kolonie wurde ein entsprechendes Konzept in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet, um den Rückbau der Gebäude ohne die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ermöglichen. In diesem Zuge wurden auch Ausgleichsmaßnahmen für innerhalb des Plangebietes vorhandene Zauneidechsen-Habitate festgelegt. In Bezug auf Fledermäuse konnten keine Fortpflanzungsquartiere im Bereich der Produktionshalle vorgefunden werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 1010/1, 1014 und 1015, Gemarkung Winterspüren. Hier sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert und Hochstamm-Streuobstwiesen angelegt werden.

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 Abwägungs-vorschlägen vorgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 05.05.2021, vom 17.11.2021 und vom 16.03.2022. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Ziegelwerks am gegenwärtigen Standort in Deisendorf. Der Betrieb ist hier seit ca. 100 Jahren ansässig und wird als fester Bestandteil des Überlinger Teilortes Deisendorf wahrgenommen. Eine Verlagerung des Standortes wäre daher nicht sinnvoll.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Weiterentwicklungen des Ziegeleibetriebes im Überlinger Teilort Deisendorf geschaffen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet, die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Stadt

Stadt Überlingen / Bodensee
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Ziegelwerk Deisendorf`

Vorhabenträger: EPIC-Immobilien GmbH, Ziegeleistraße 20, 88662 Überlingen / Bodensee

Überlingen daher am 16.03.2022 den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan `Ziegelwerk Deisendorf` als Satzung beschlossen.