

## 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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 1014, Gemarkung Stockach-Winterspüren,
- die Extensivierung und Entwicklung zur artenreichen Fettwiese mit Obsthochstämmen auf einer 1.384 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 1015, Gemarkung Stockach-Winterspüren,
- die Entwicklung einer Obsthochstamm-Streuobstwiese auf einer 5.890 m<sup>2</sup> 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 Industriebauanleitung (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 Fremd Beimengungen 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

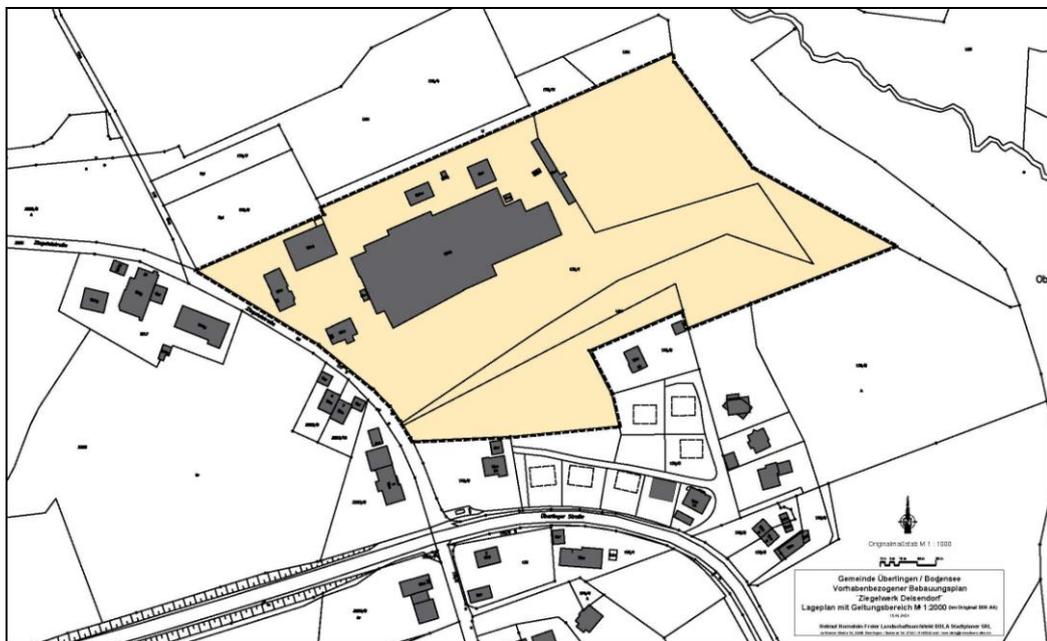
### 1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

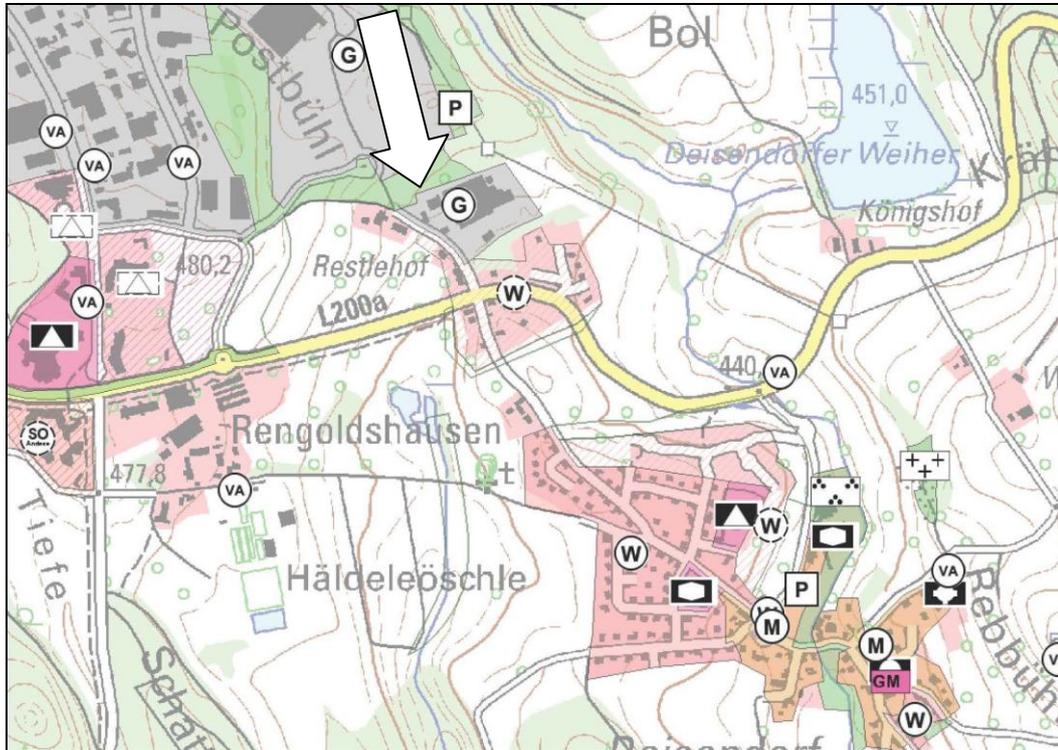
Das Plangebiet ist seit ca. 100 Jahren Standort eines Ziegelwerks, das Ziegelsteine für das Bauhandwerk und die Bauindustrie herstellt. Das über viele Jahrzehnte als Familienbetrieb geführte Unternehmen wurde 2014 von den jetzigen Mitinhabern übernommen und seither in vielen Bereichen umfassend modernisiert. 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)

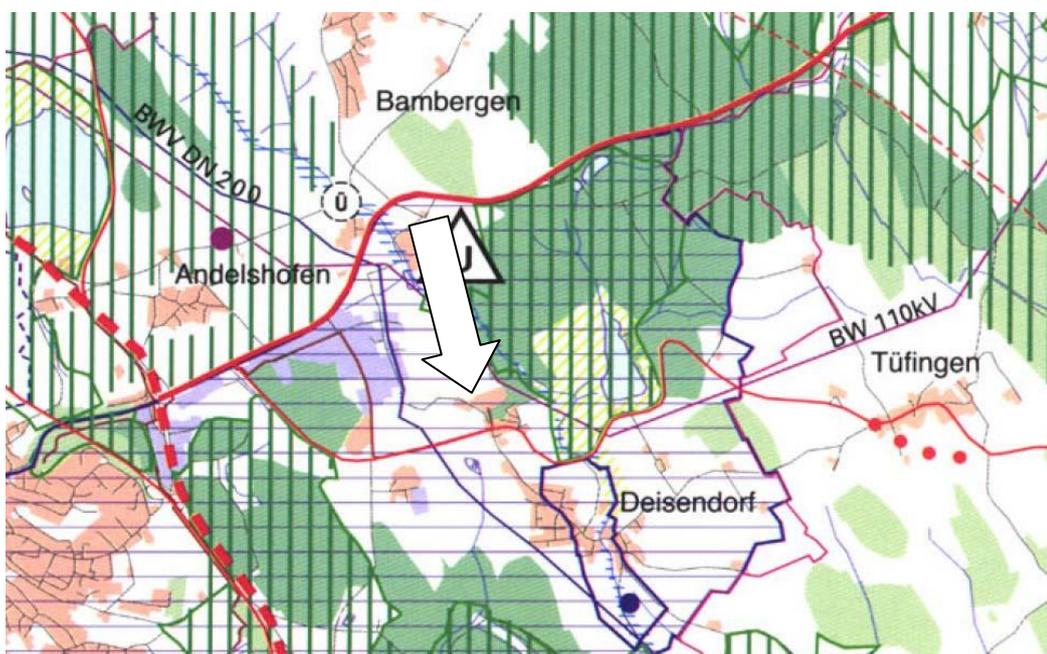
Nördlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Oberried V – 2. Teiländerung` (rechtskräftig seit dem 22.02.2019). Er schließt an die nördlich des Ziegleiareals gelegenen Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft an.



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

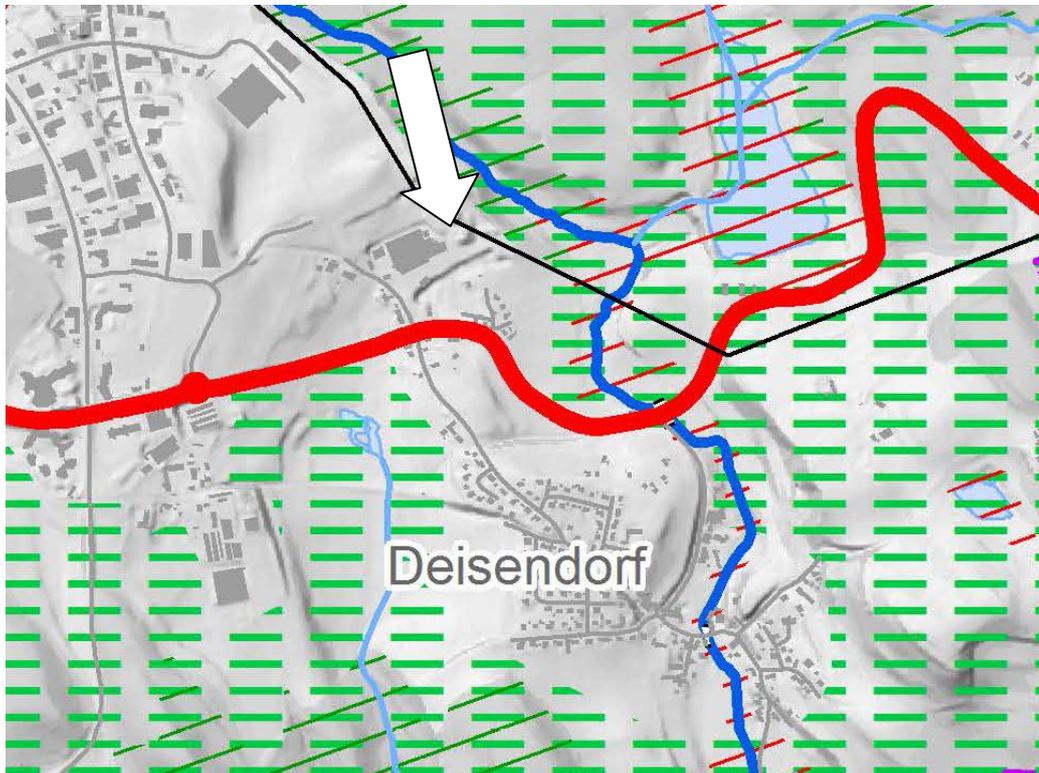
### 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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 Landespflanze' 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 Biotop- und Gewässer. Es ist von Überflutungsflächen nicht betroffen. Östlich des Plangebietes verlaufen der Nußbach und ein Waldbiotop. Weitere geschützte Biotop- und Gewässer 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.

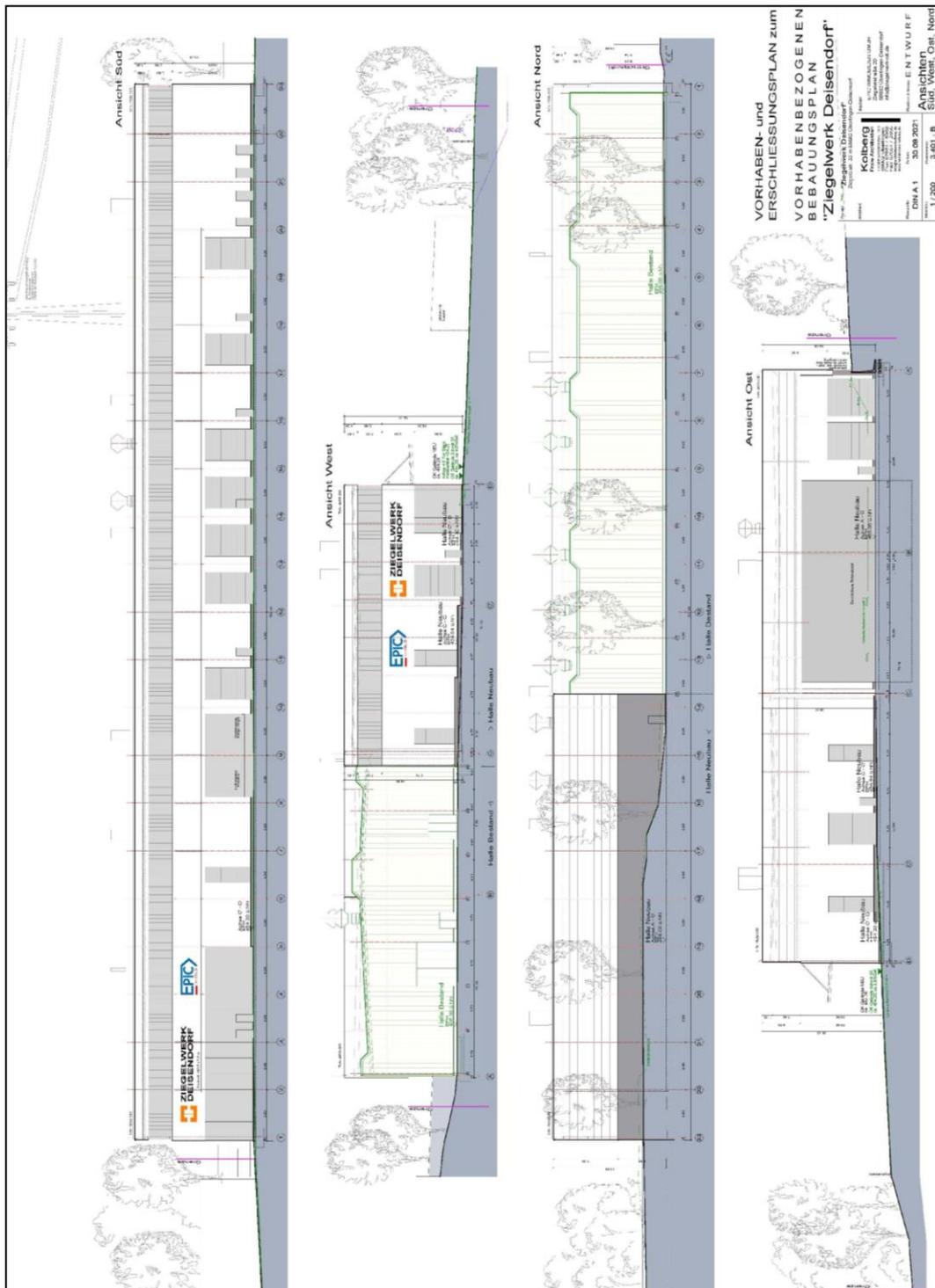
Die vorhandene Produktionshalle soll teilweise abgebrochen und neu errichtet werden. Ein Großteil des nicht überbauten Areals wird als befestigte Verkehrs- und Lagerfläche genutzt. Eine südöstlich gelegene, bisher als Lagerplatz genutzte Fläche wird überwiegend als Rohbodenfläche erhalten, um Ausgleichsflächen 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.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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.