

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, Uhdingen-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.

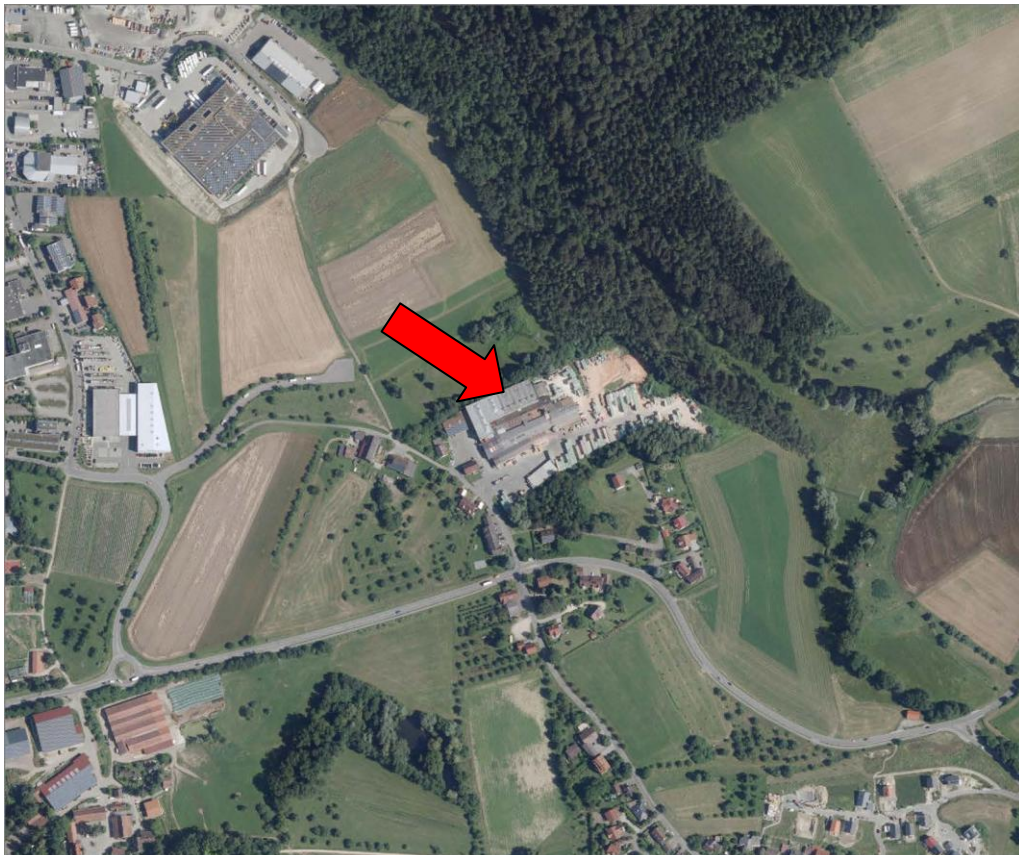
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

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

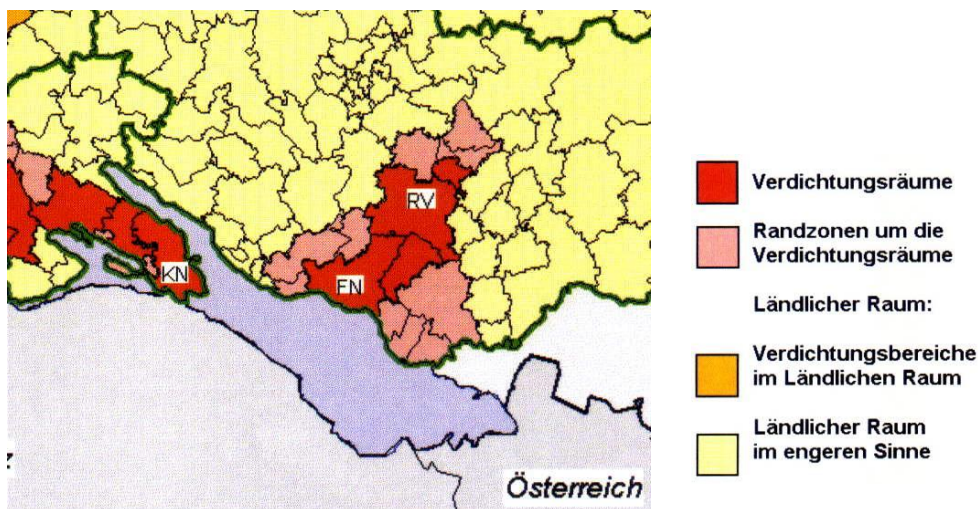
1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

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*

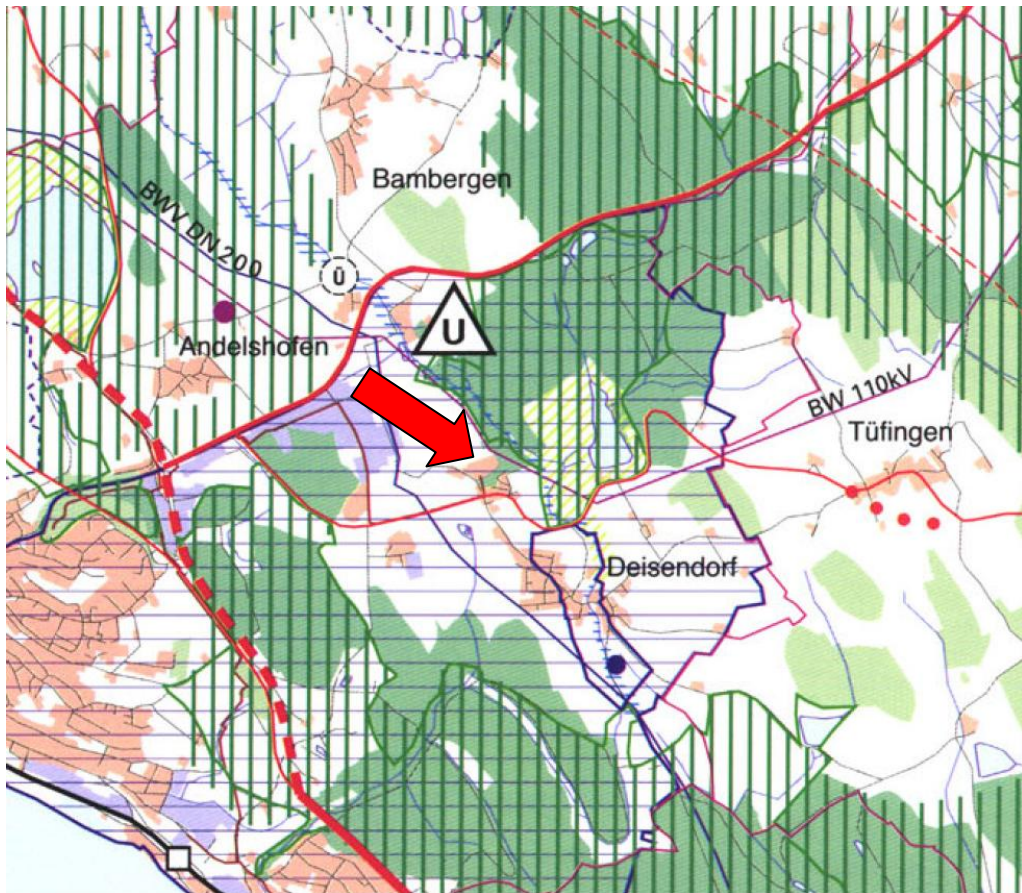
hier ist die gemeinsame Entwicklung und Nutzung von Gewerbegebieten anzustreben.

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

Zielsetzungen

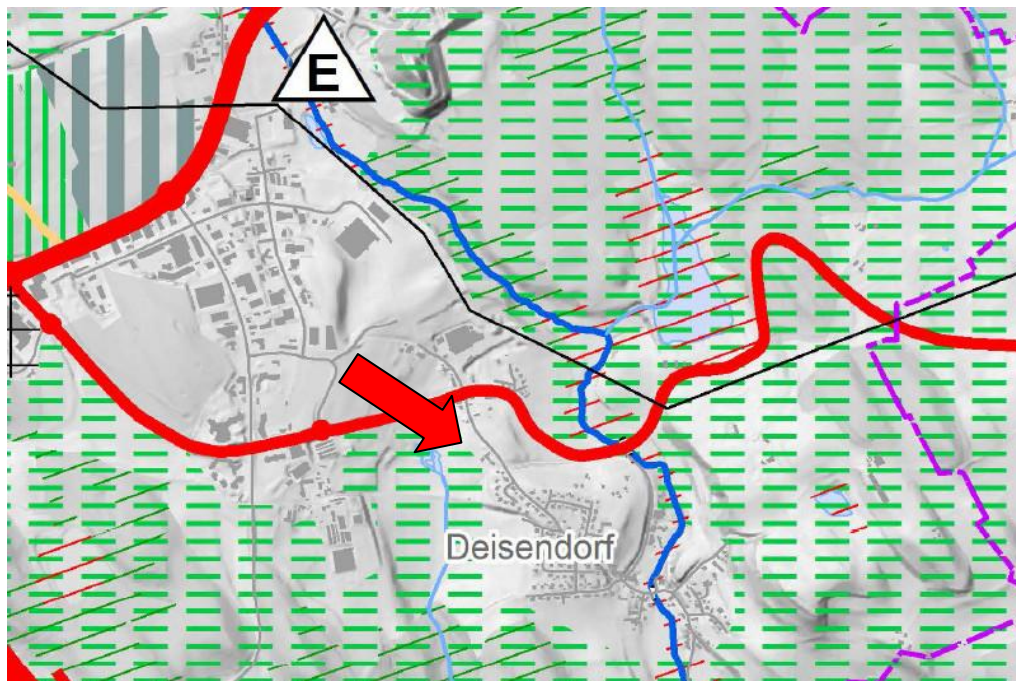
Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- 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.

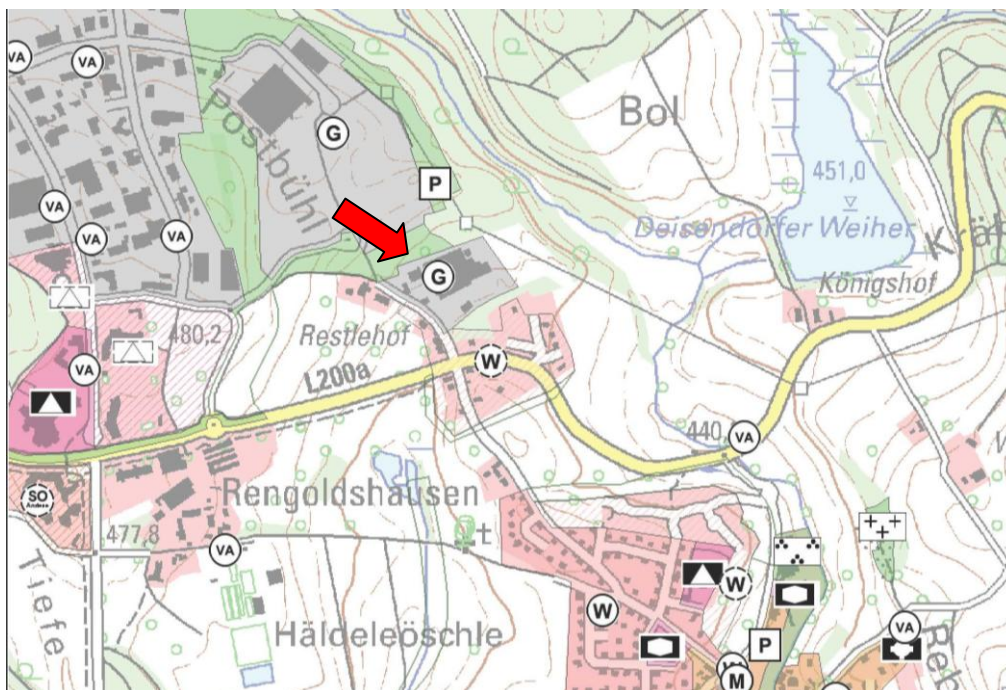


Ausschnitt aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung

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.



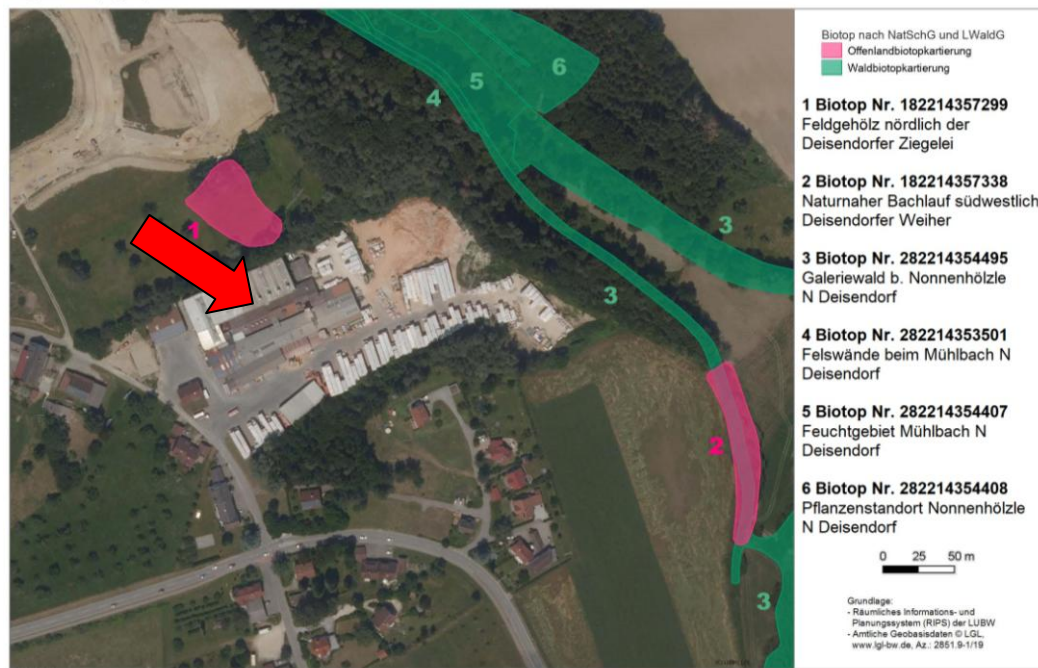
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

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 kluftreich. 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

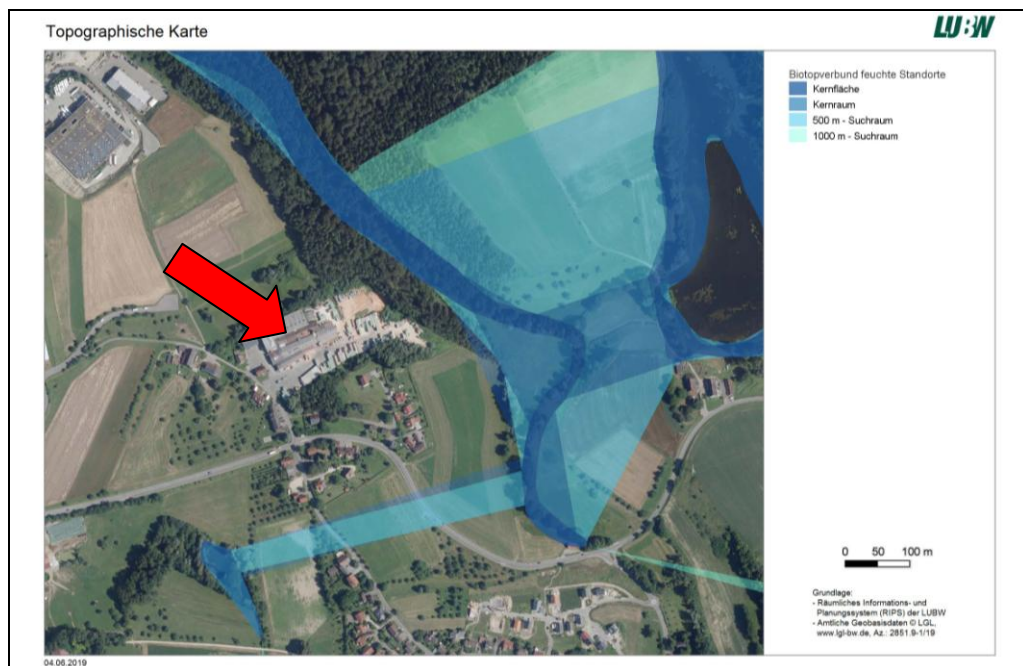
Kurzbeschreibung: *"Eiszeitlich geprägte Landschaft mit tief eingeschnittenen Tobeln, naturnahen Fließgewässern, Wiesen und Weihern."*

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

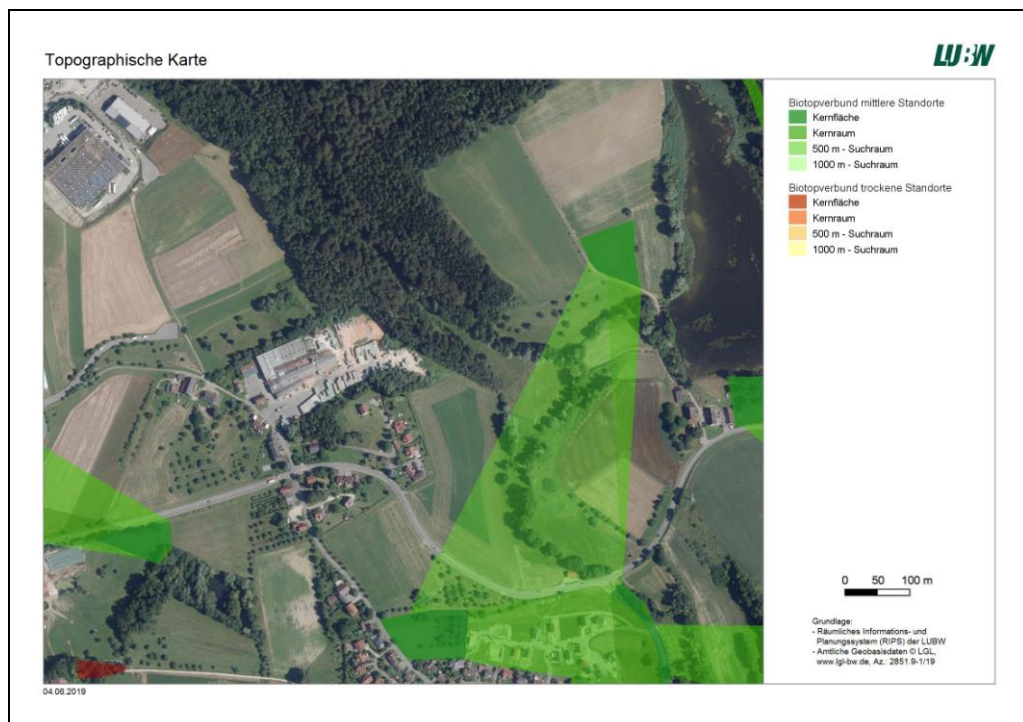
Südlich, südöstlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Kern- und Suchräume für trockene und mittlere Standorte. Diese sind ca. 200 – 400 m vom äußeren Rand des Plangebietes entfernt.

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

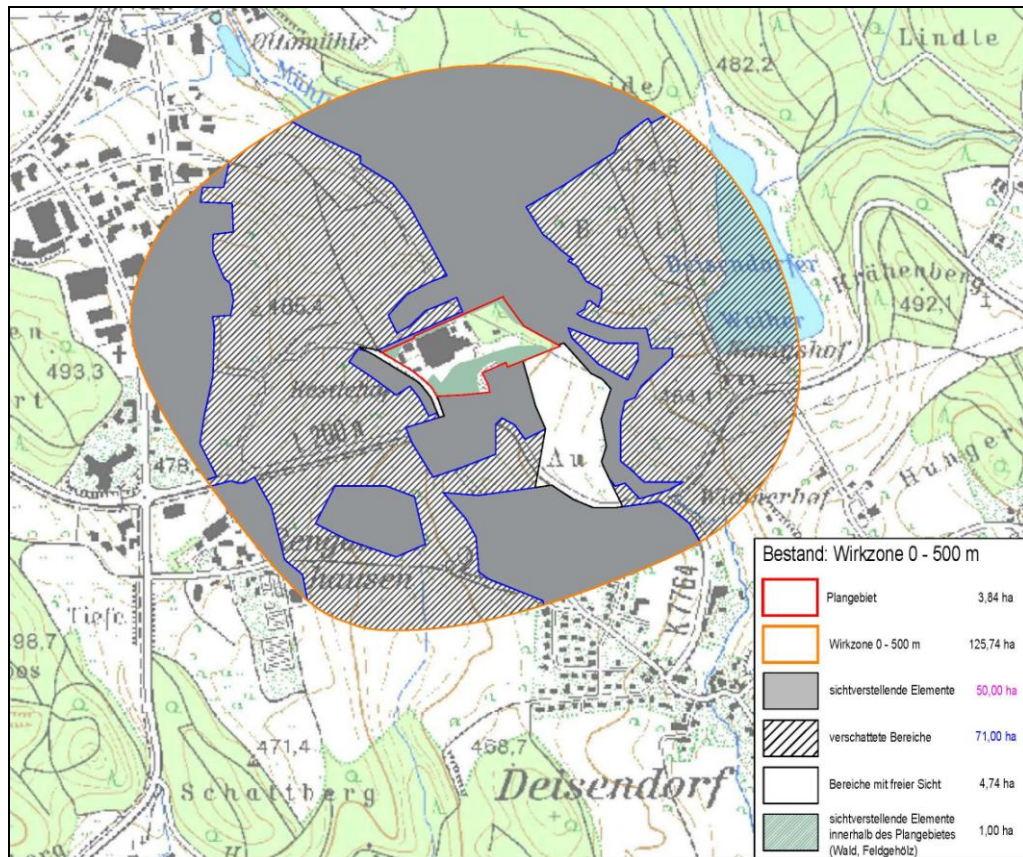
Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

<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

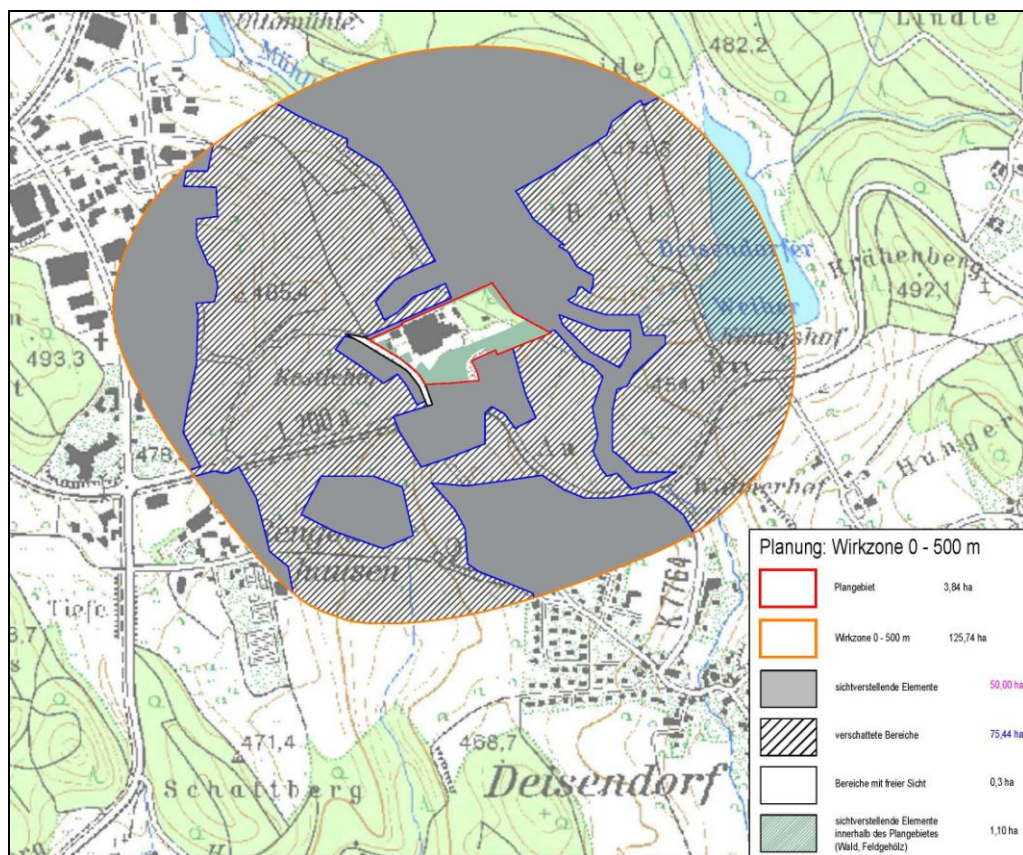
Planung

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,

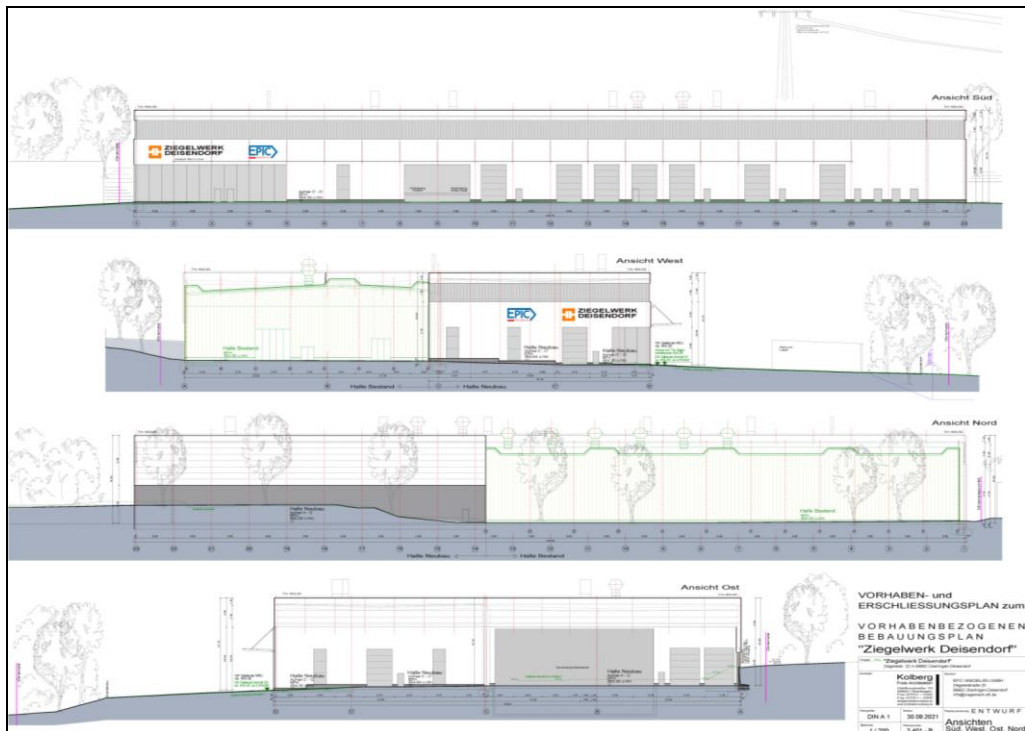
Bäume

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)

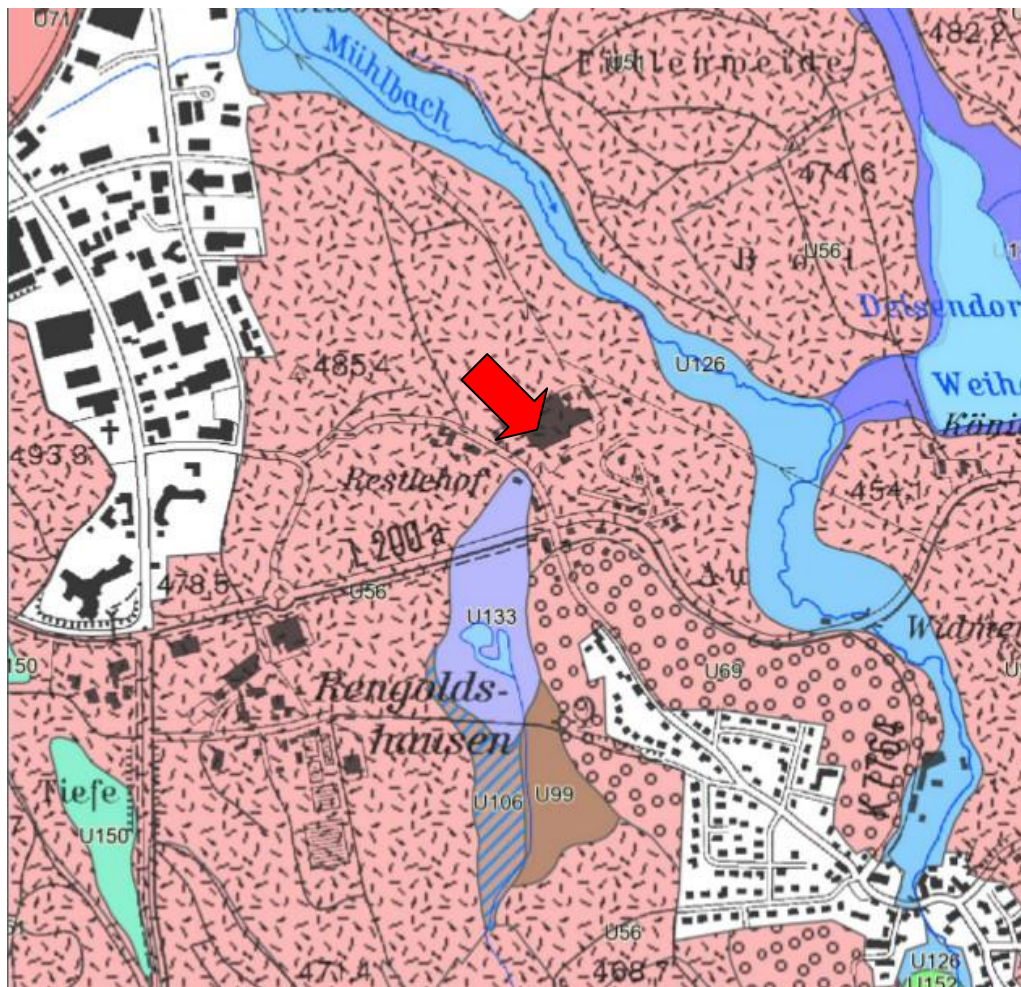
2.3 Boden

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.

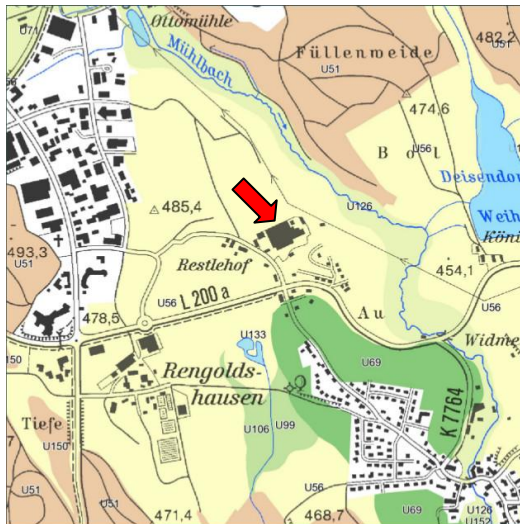


BK50: Bodenkundliche Einheiten

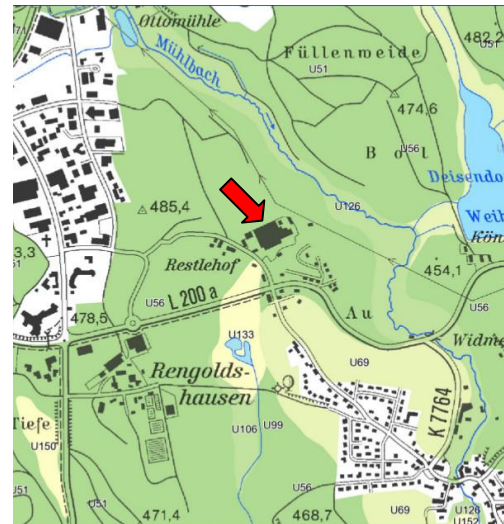
GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten

- 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

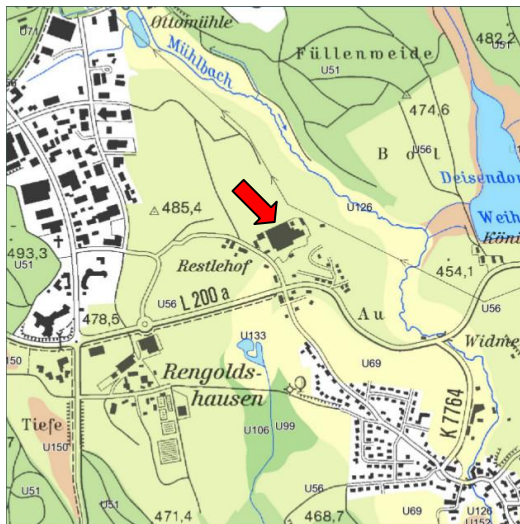
Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)



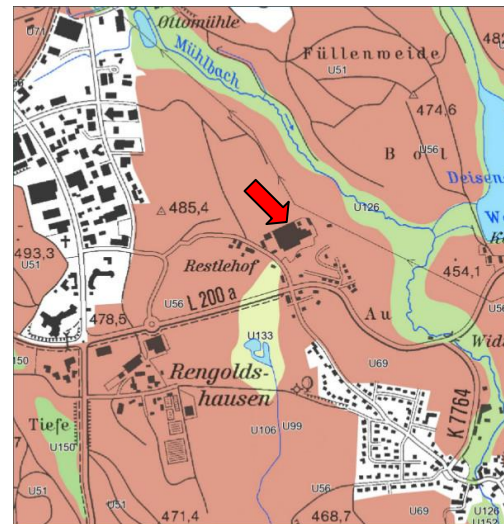
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



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

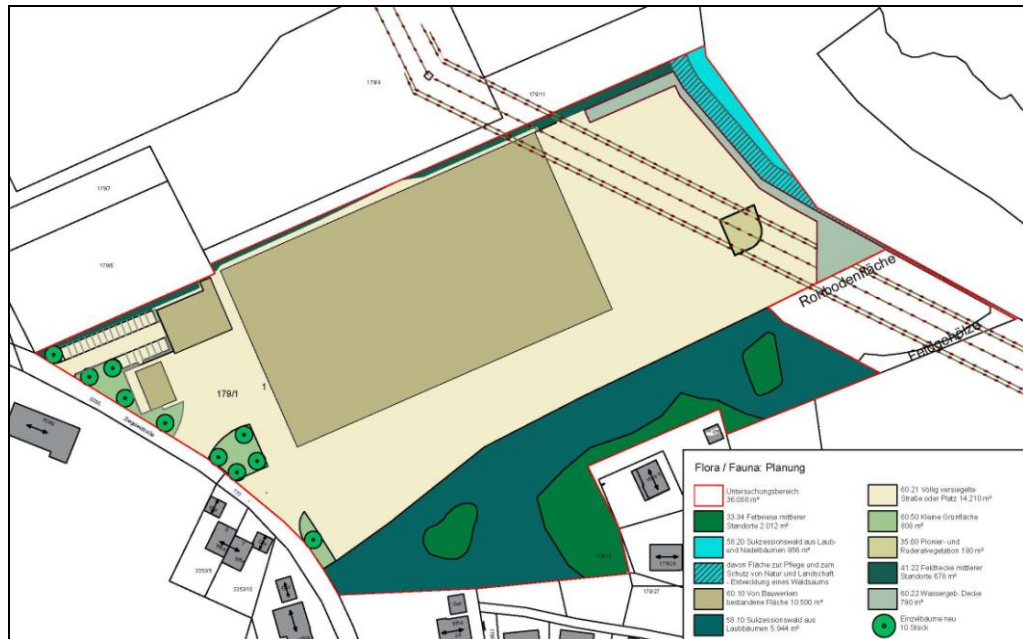
Die Planung ist im Bereich der östlichen Lagerfläche der Ziegelei mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem Verlust der vorhandenen Pionier- und Ruderalvegetation verbunden. Hinzu kommen der geplante Parkplatz und Erschließungsflächen.

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.

Wirkungen

Die unbefestigten und teils bewachsenen Lagerflächen entfallen und werden versiegelt. Im Bereich der Gehölze entfallen zudem die Flächen, die der Versickerung von Regenwasser dienen.

Der Erhalt der sonstigen Gehölzflächen, die Anlage von Grünflächen und die Neupflanzung von Bäumen erhalten und ergänzen die im Plangebiet vorhandenen Strukturen.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna – Planung

Tab. 5: Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr:	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen	19	5.944	112.936
58.20	Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen	19	956	18.164
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	11	190	2.090
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	678	11.526
60.10	Von Bauwerken bestehende Fläche	1	10.500	10.500
60.50	Kleine Grünfläche	4	808	3.232
60.21	Versiegelte Straße, Weg, Platz	1	14.210	14.210
60.22	Wassergeb. Decke	2	790	1.580
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	2.012	26.156
45.10-45.30b	Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen (Neupflanzung)	8 x 76 x 10*		6.080
Gesamt			36.088	206.474

*Planungswert x Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit (16 cm bei Pflanzung + 60 cm Zuwachs) x Anzahl der Bäume

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).

- Gebäudebrüter* An der Südfassade der Produktionshalle sowie an einem ehemaligen Bürogebäude befindet sich eine beträchtliche Anzahl von Mehlschwalbennestern.
- Insekten* 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.
- Fledermäuse* 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.
- Reptilien* 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 (*Lacerta agilis*) sowie der Mauereidechse (*Podarcis muralis*). 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.
- 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).
- Amphibien* 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

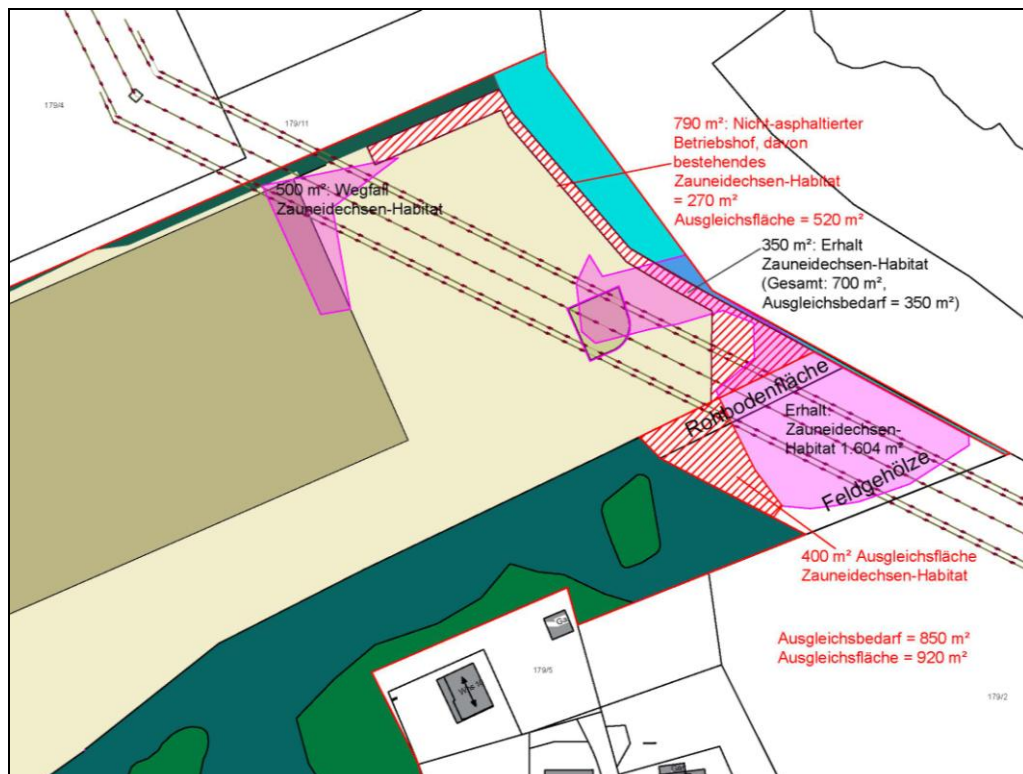
überwiegender Erhalt der Wald- und Gehölzflächen,

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.

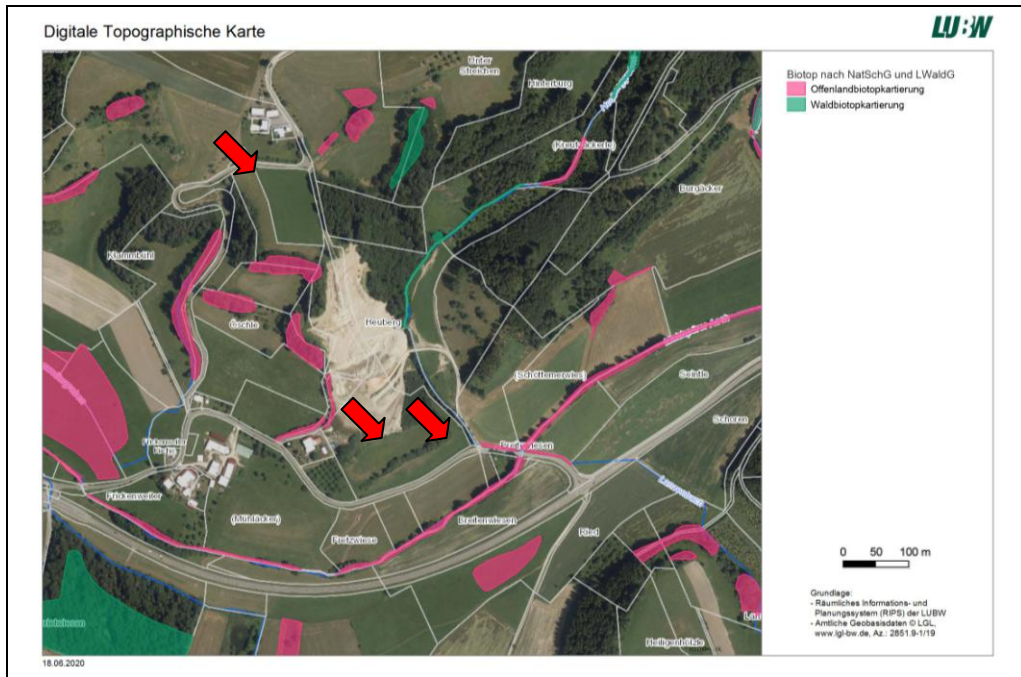
Die Teilfläche auf Fl. St. Nr. 1014 wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Lediglich ein kleiner Streifen entlang der Straße ist bereits extensiviert und mit Bäumen bepflanzt. Hier sind die Extensivierung der gesamten Fläche und die Entwicklung einer Hochstamm-Streuobstwiese geplant. Die auf dem 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.

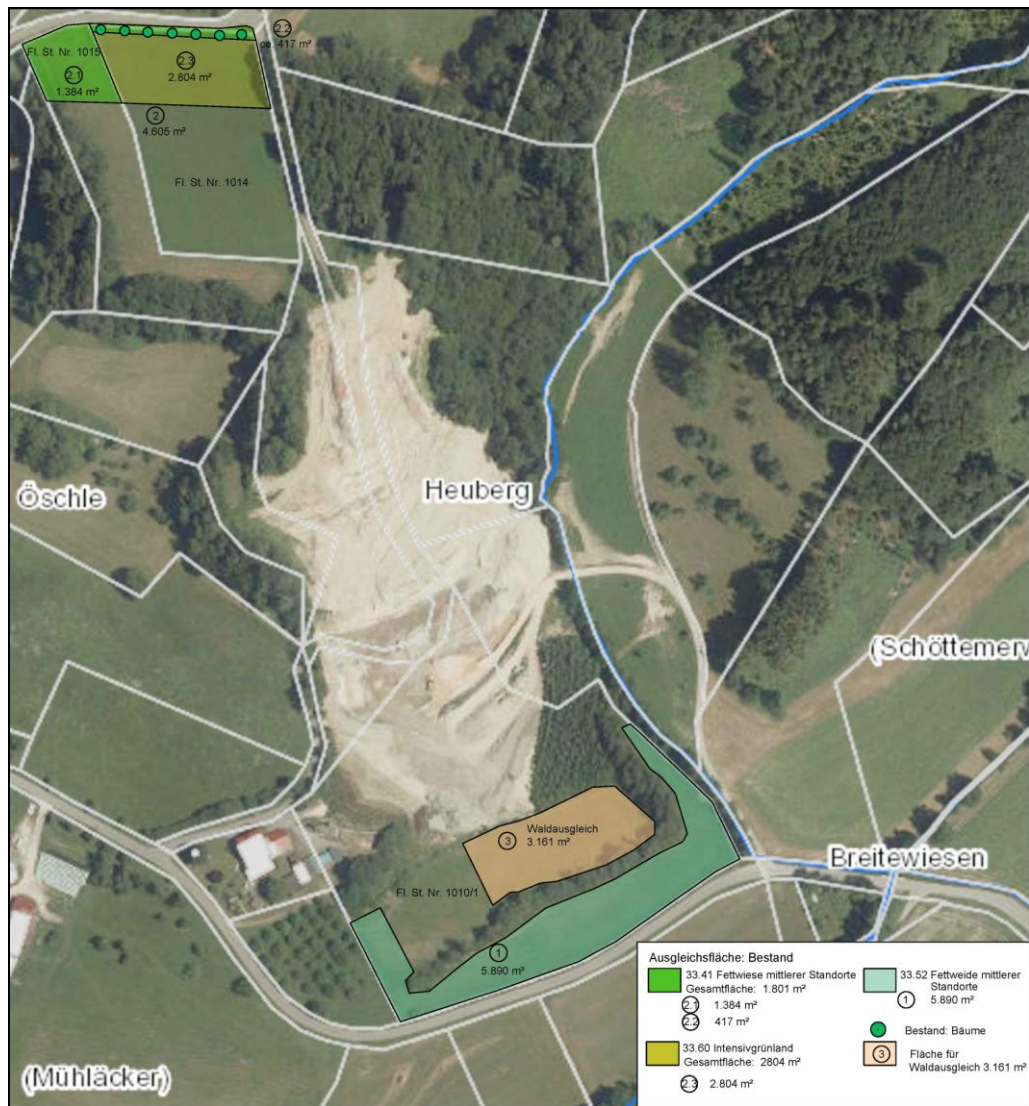
Die Ausgleichsflächen liegen im Billafinger Tal nördlich und südlich einer Tagebaugrube zum Abbau von Lehm. Das Billafinger Tal ist insgesamt durch eine Abfolge vielfältiger Nutzungsstrukturen mit einem großen Anteil extensiv bewirtschafteter Flächen geprägt. Im unmittelbaren Umfeld der Ausgleichsflächen befinden sich mehrere geschützte Biotop, welche überwiegend als Feldhecken, Feldgehölze oder Waldbiotop 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 Nahrungshabitat 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)