

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

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

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

Ziele der Planung

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

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

Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

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

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

Inhalte der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schallschutz

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung enthalten sind. Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut ‘Boden’ durch die nutzungsbedingte Überbauung und zusätzliche Versiegelung sowie das Schutzgut ‘Flora / Fauna’ zu erwarten sind. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung als Betriebsfläche ist ein Teil des Plangebietes bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume.

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

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

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Planungsalternativen

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

Fazit

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

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

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

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

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

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