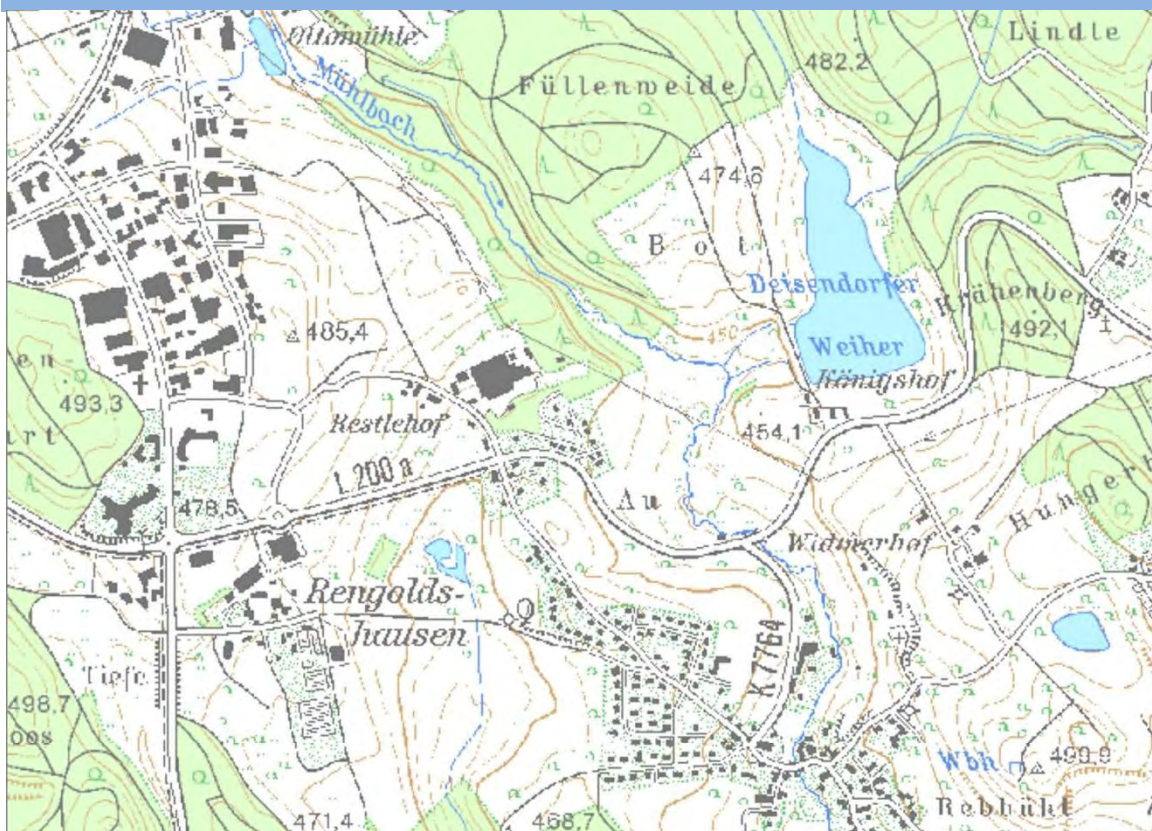


19. Teiländerung des Flächennutzungsplans ‘Ziegelwerk Deisendorf’

Begründung



Anlagen:

Planteil zur Flächennutzungsplanänderung

Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

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

Fledermausuntersuchung (09.08.2021, Tanja Irg – Umweltkonzept,
Schwendi)

Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschmissionen
bei der benachbarten Bebauung nach dem geplanten Umbau
und Erweiterung der Ziegeleianlage des Ziegelwerks Deisendorf GmbH
in 88662 Überlingen-Deisendorf
(20.09.2020 + 23.10.2020, Kurz und Fischer GmbH)

Helmut Hornstein

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



Verfahrensvermerke

Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen-Owingen-Sipplingen zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)
BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am 19.10.2021

Öffentliche Bekanntmachung der
Flächennutzungsplan-Änderung

in Sipplingen am 28.10.2021

in Überlingen am 29.10.2021

in Owingen am 31.10.2021

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1)
BauGB der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

in Sipplingen am 28.10.2021

in Überlingen am 29.10.2021

in Owingen am 31.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB vom 09.11.2021 bis 11.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 04.11.2021 bis 11.12.2021

Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen-Owingen-Sipplingen zur förmlichen
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) ff. am 03.05.2021
BauGB

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1)
BauGB der förmlichen Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

in Sipplingen am 12.05.2021

in Überlingen am 13.05.2021

in Owingen am 15.05.2021

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §

3 (2) BauGB

vom 25.05.2021 bis 30.06.2021

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) ff. BauGB

vom 19.05.2021 bis 30.06.2021

Feststellungsbeschluss durch die
Verwaltungsgemeinschaft

am 11.10.2021

Genehmigung durch das Regierungspräsidium
Tübingen

am 16. FEB. 2022

Überlingen, den

16.11.21

Jan Zeitler

(Vorsitzender des Gemeinsamen
Ausschusses der
Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen-Owingen-Sipplingen)



Ortsübliche Bekanntmachung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist
die 19. Änderung des
Flächennutzungsplanes somit
wirksam zum **12.03.2022**



Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen.....	5
2.0	Das Plangebiet – Lage + räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	5
3.0	Planungserfordernis und Planungsziele.....	6
3.1	Alternativenprüfung.....	7
4.0	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	
4.2	Regionalplan Boden-Oberschwaben	
5.0	Planung.....	9
5.1	Schallschutz.....	10
5.2	Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung.....	11
5.3	110-kV-Freileitung.....	12
6.0	Eingriff-Ausgleichsregelung/Auswirkungen auf die Umwelt/Geschützte Arten.....	12

Anlagen

1.0 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 0,74 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 179/1.

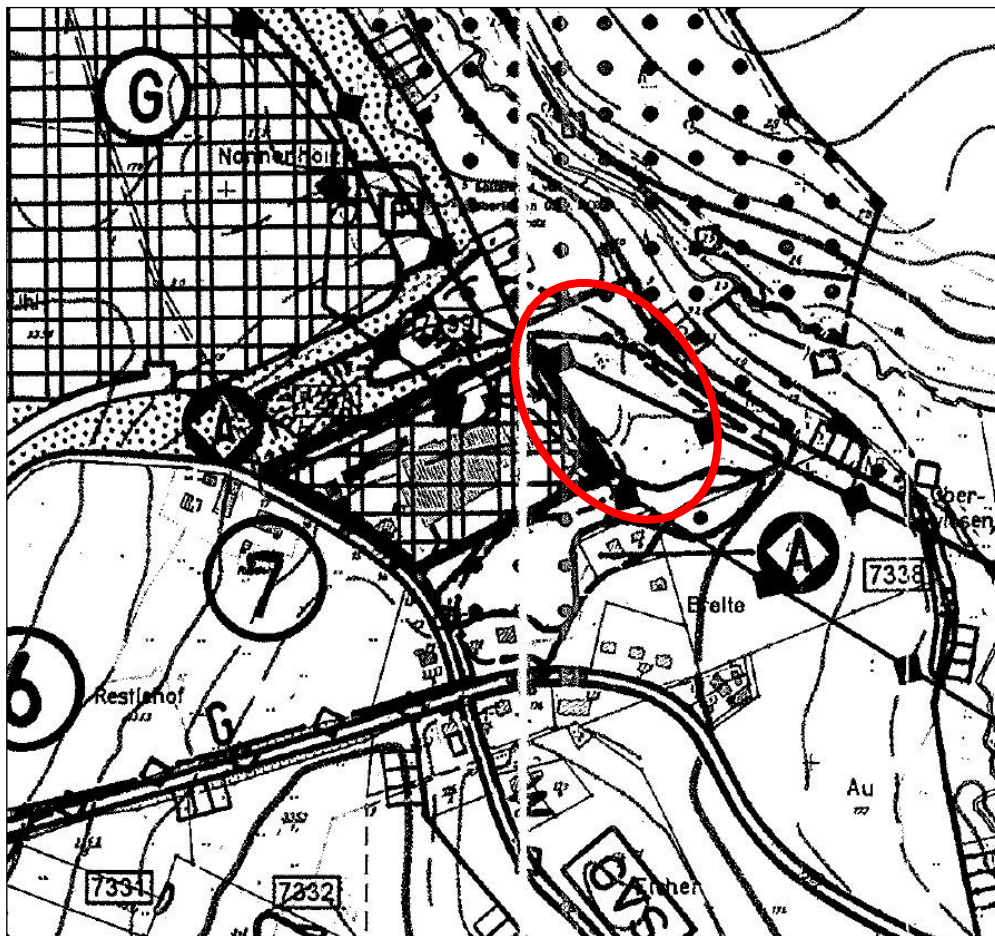


Luftbild mit der Lage des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

3.0 Planungserfordernis + Planungsziele

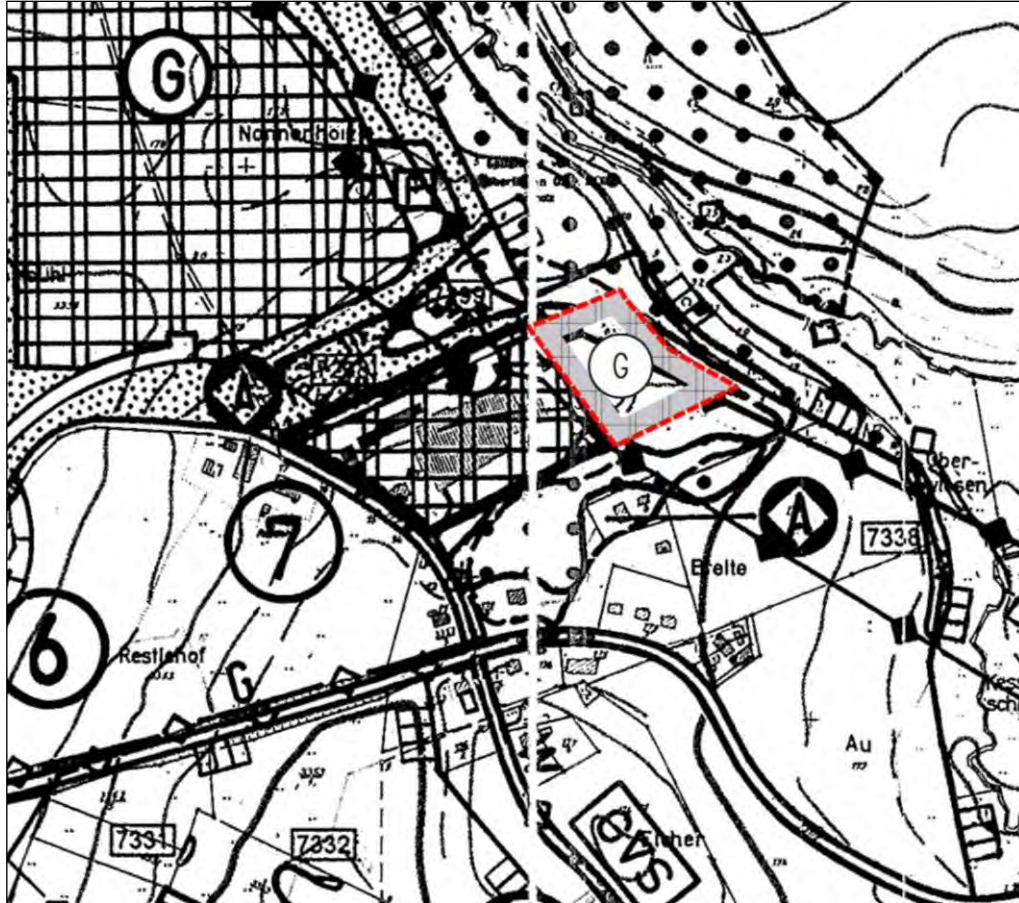
Das Grundstück Fl. St. 179/1 wird, abgesehen von Wald- und Grünflächen, vollumfänglich als Betriebsgelände des Ziegelwerks Deisendorf genutzt. Das über viele Jahrzehnte als Familienbetrieb geführte Ziegelwerk wurde 2014 von den jetzigen Mitinhabern übernommen und seither in vielen Bereichen umfassend modernisiert. Ein Schwerpunkt der Produktpalette sind moderne, hoch wärmedämmende Mauerziegel, mit denen in den letzten Jahren erhebliche Umsatzzuwächse verzeichnet werden konnten. Das Werk beschäftigt mit seinen Tochterfirmen insgesamt ca. 50 Mitarbeiter und wird als fester Bestandteil des Überlinger Teilortes Deisendorf wahrgenommen. Für die Durchführung der erforderlichen baulichen Weiterentwicklungen ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet zu einem großen Teil als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dies gilt jedoch nicht für den östlichen Teilbereich des Betriebsgeländes, der aktuell und zukünftig als nicht überdachter Lagerplatz für Ziegeleiprodukte genutzt wird. Für diesen Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan lediglich die vorhandene 110-kV-Freileitung dargestellt.



Aktuelle Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (ohne Maßstab)

In der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen soll das bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesene Teilareal des Grundstücks Fl. St. Nr. 179/1 um das ca. 0,74 ha große Änderungsgebiet ergänzt werden.



Geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen (ohne Maßstab)

3.1 Alternativenprüfung

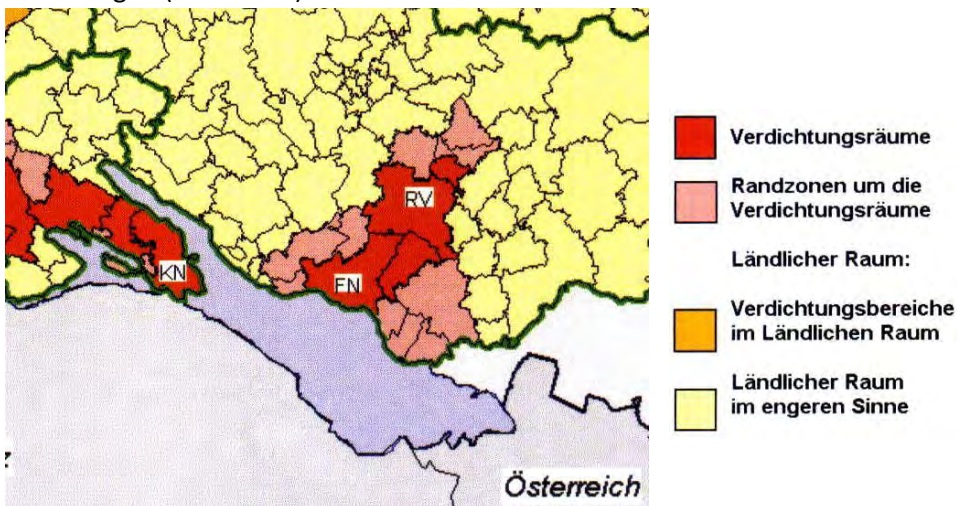
Für das Ziegelwerk Deisendorf sind vorgesehenen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen unerlässlich, um künftig am Markt bestehen zu können. In den vergangenen Jahren wurden in den vorhandenen Standort hohe Summen für moderne Produktionsanlagen investiert, die auch künftig genutzt werden sollen. Eine komplette Verlagerung des Betriebs wäre mit einem deutlich höheren Aufwand verbunden und würde die Rentabilität grundsätzlich in Frage stellen. Hinzu kommt, dass in Überlingen – wie im gesamten Bodenseekreis – gewerbliche Bauflächen knapp sind und nur noch begrenzt ausgewiesen werden können. Daher sollen vorhandene Standorte bestmöglich genutzt werden. Die vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zeigen, dass die geplante Betriebserweiterung am jetzigen Standort möglich ist, ohne die umgebenden Nutzungen über den Bestand hinaus zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist das Ziegelwerk seit vielen Jahrzehnten in Deisendorf fest verwurzelt.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Deisendorf gehört als Teilort der Stadt Überlingen wie die umgebenden Orte zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Überlingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

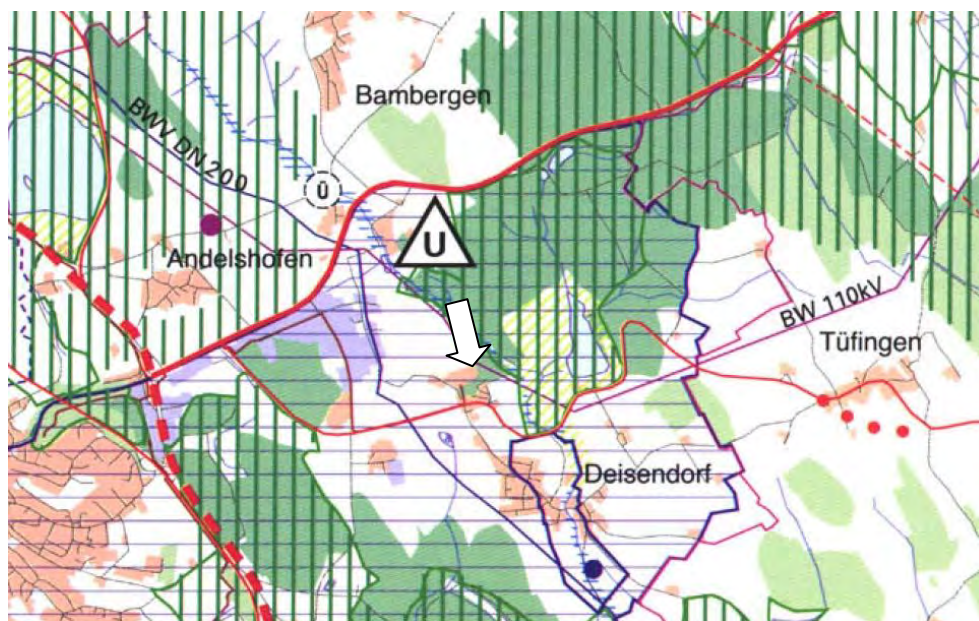
Es liegt an der Entwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten - Überlingen (- Stockach).



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

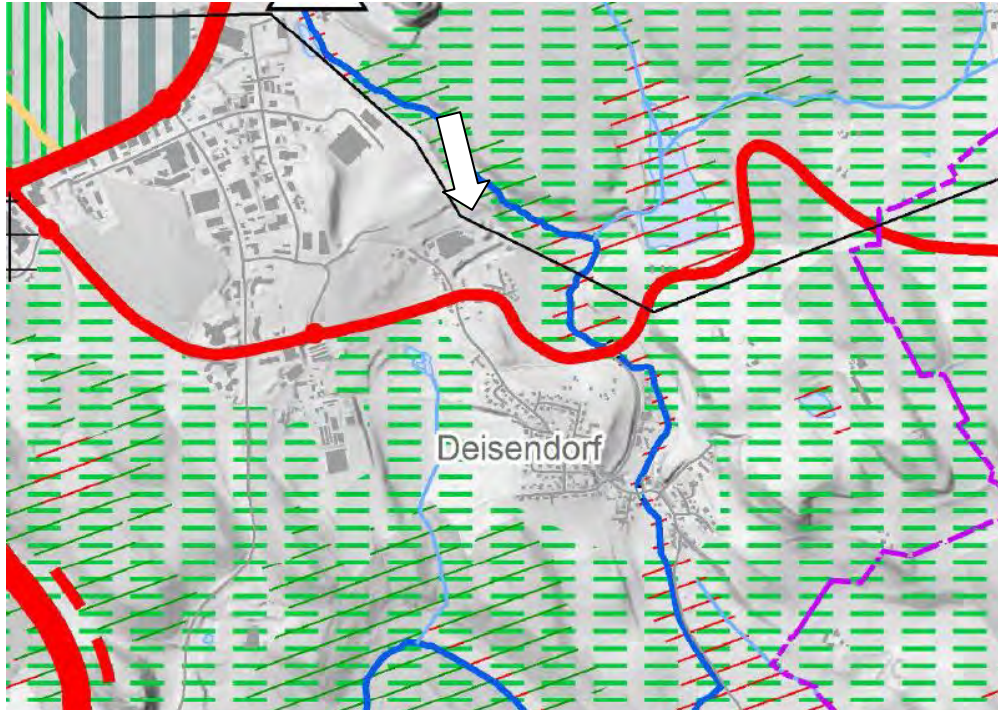
4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Im Anhörungsentwurf der kurz vor der Rechtskraft stehenden Regionalplan-Fortschreibung sind östlich und südöstlich des Plangebietes ein regionaler Grünzug und ein 'Vorranggebiet für Naturschutz und Landespflege' dargestellt, die an die Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung anschließen, aber von der Planung nicht berührt sind.



Ausschnitt aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung

5.0 Planung

Für die Erweiterung des Ziegelwerks Deisendorf liegt eine Planung des Architekturbüros Kolberg, Überlingen vor, die auch als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB dient.

Das gesamte Vorhaben umfasst die Neustrukturierung der Produktionsanlagen und des Betriebshofs des Ziegelwerks Deisendorf. Die vorhandene Produktionshalle soll teilweise abgebrochen und neu errichtet werden. Neben der Anlage von Pkw-Stellplätzen für Mitarbeiter umfasst das Vorhaben auch die Realisierung eines Büro- und Sozialgebäudes, das derzeit im Bau ist. Das bestehende Bürogebäude wurde abgebrochen.

Eine südöstlich gelegene, bisher als Lagerplatz genutzte Fläche wird rekultiviert und als Grünfläche mit standortgerechter Bepflanzung entwickelt.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stellt eine unbebaute Fläche im Osten des Betriebshofs des Ziegelwerks dar, die für die Lagerung von Ziegeleiprodukten als Palettenware genutzt wird. Die bisher teilweise unbefestigte Fläche soll im Zuge der Planung asphaltiert und weiterhin als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt werden.



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

5.1 Schallschutz

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2019 vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die benachbarte Bebauung erarbeitet. Grundlagen waren die vorliegende Planung zum Vorhaben, die Beschreibung der zu erwartenden Betriebstätigkeiten bzw.- umfänge und eine Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 1995, die im Rahmen des Neubaus der jetzigen Produktionshalle erstellt wurde. Da die Planung in erster Linie der Modernisierung des Ziegelwerkes dient, ist eine erhebliche Veränderung über den Bestand hinaus nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf der Ziegeleistraße.

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

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

Zusammenfassend kommt die Schallimmissionsprognose zu folgendem Ergebnis:

„Auch unter Berücksichtigung dieser Geräuschvorbelastung durch die nördlich gelegenen bzw. vorhandenen Gewerbegebiete werden an den untersuchten Immissionsorten zusammen mit dem geplanten Umbau bzw.

Erweiterung der Ziegelei die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.

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

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

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

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

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

5.2. Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

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

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

Die rechnerisch ermittelte Größe der Fläche beträgt 1.170,46 m². Unter der Rückhalte- und Versickerungsmulde werden Dränleitungen angelegt, über die das nicht versickerte Wasser stark gedrosselt an den südöstlich des Plangebietes verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Die Mulde enthält darüber hinaus einen Notüberlauf, der die Anstauhöhe begrenzt. Bei stärkeren Regenereignissen wird das anfallende Niederschlagswasser über diesen Überlauf direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Die Abstimmung der Planung erfolgt mit der Stadt Überlingen und der Unteren Wasserbehörde/ Landratsamt Bodenseekreis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5.3 110-kV-Freileitung

Im Bereich des Änderungsgebietes wird das Betriebsareal von einer 110-kV-Freileitung der Netze-BW GmbH gequert, für die eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist.

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

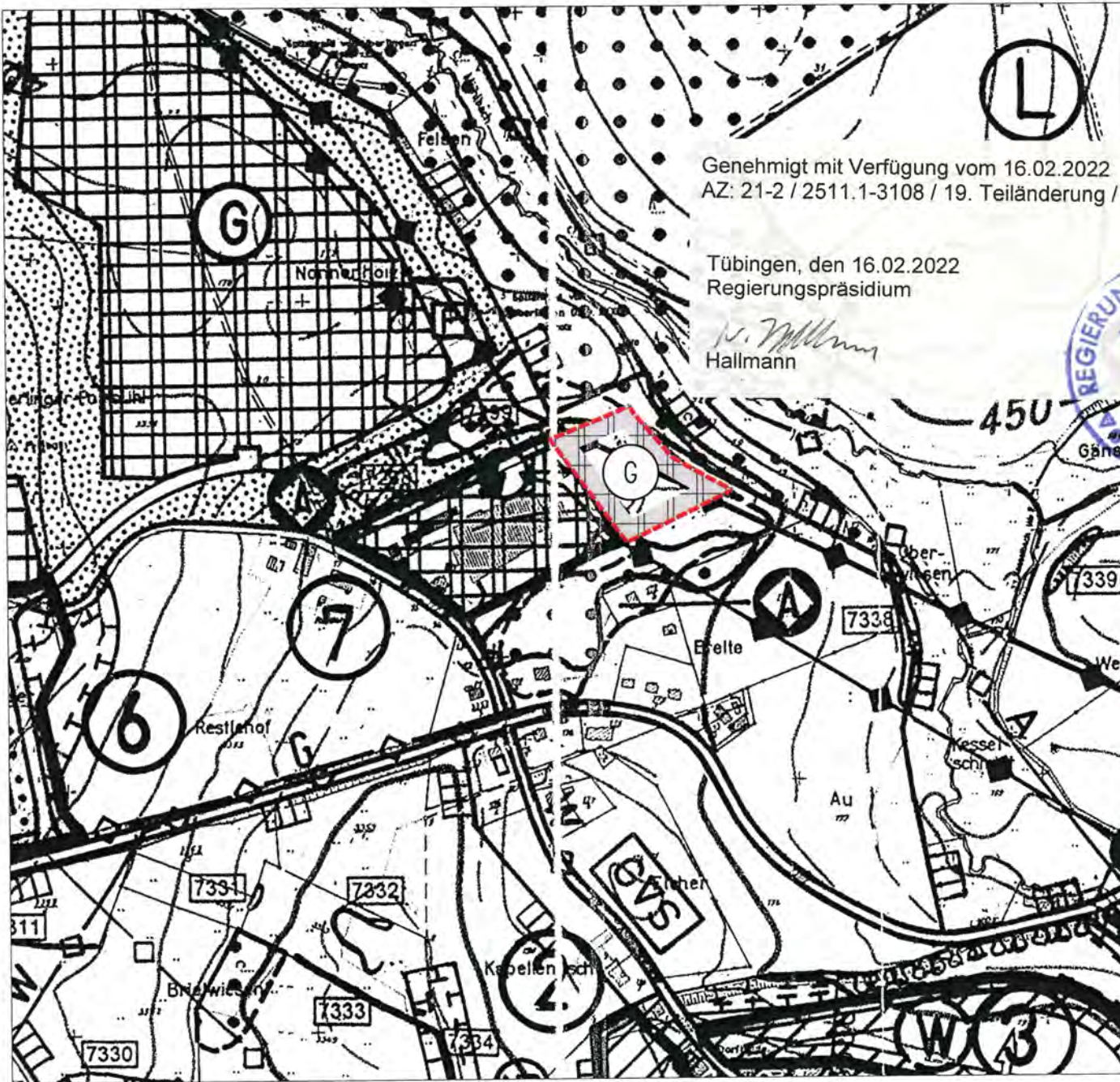
Für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der den Unterlagen als Anlage beigelegt ist.

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 Nutzung als Betriebsfläche ist das Änderungsgebiet bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' 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 im Bereich des Änderungsgebietes nicht.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (J. Opitz, Markdorf, 25.05.2020) sind den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Ziegelwerk Deisendorf' mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitats für verschiedene Arten bietet. Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans bietet mit seinen offenen Flächen grundsätzlich Strukturen für Amphibien und Reptilien. Diese konnten im Zuge der Begehungen jedoch nicht nachgewiesen werden.

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen wurden mittlerweile von der Dipl.-Biologin und Fledermausexpertin Tanja Irg auf vorkommende Fledermausarten untersucht. Hierzu fanden jeweils am 09.06.2021 und am 02.08.2021 abendliche Begehungen mit einem Ultraschall-Erfassungsgerät (Fledermausdetektor) statt. Zudem wurden alle Gebäude auf potentielle und tatsächlich vorhandene Quartiermöglichkeiten untersucht. In diesen Bereichen wurde insgesamt wenig Fledermausaktivität festgestellt. Die Gebäude enthalten keine Fortpflanzungsquartiere. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass keine Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben betroffen sind und dass nördlich des Geltungsbereichs wichtige Jagdlebensräume bestehen. Diese Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Festsetzungen zur Vermeidung direkter und indirekter Auswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen (Abrissarbeiten im Winterhalbjahr, Rodearbeiten außerhalb der Ausschlusszeiten, Begrenzung von Beleuchtungseinrichtungen), so dass bei fachgerechter Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen. Sich hieraus ergebende weitere Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.



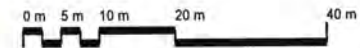
Genehmigt mit Verfügung vom 16.02.2022
AZ: 21-2 / 2511.1-3108 / 19. Teiländerung / Genehmigung

Tübingen, den 16.02.2022
Regierungspräsidium

H. Hallmann
Hallmann



Originalmaßstab 1 : 5000



Gewerbliche Baufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanänderung

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen
FNP - 19. Teiländerung
'Ziegelwerk Deisendorf'

- Planteil -

HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG
AUFKIRCHER STR. 25 88602 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

Erstellt:	Plan-Nr.:	Stand:
16.08.2021		
Gezeichnet:		Maßstab:
cp		1:5000

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

Umweltbericht zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans ‘Ziegelwerk Deisendorf‘



Helmut Hornstein

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

Inhalt

1.0	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	3
1.1.1	Ziele der Planung	3
1.1.2	Standort, Art und Umfang der Planung	3
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	4
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	5
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	5
1.2.2.2	Regionalplan	5
1.2.2.3	Schutzgebiete / Schutzkategorien	7
1.2.2.4	Landesweiter Biotopverbund	8
2.0	Änderung Flächennutzungsplan	8
3.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.1	Fläche	9
3.2	Landschaft	10
3.3	Boden	12
3.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	15
3.4.1	Biotope, Nutzungen	15
3.4.2	Artenschutz	15
3.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	18
3.5	Klima, Luft	19
3.6	Wasser	19
3.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	20
3.8	Kultur- und Sachgüter	22
4.0	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
5.0	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben	22
5.1	Wechselwirkungen	23
6.0	Alternativenprüfung	23
7.0	Prüfungsverfahren	23
8.0	Zusammenfassung	24
9.0	Quellen	25

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

<i>Anlass der Planung</i>	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. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Veränderungen zu schaffen, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig, der auch einen Bereich des Betriebsgeländes beinhaltet, für den der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen keine Darstellungen enthält.
<i>Städtebauliche Ziele</i>	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 Standort, Art und Umfang der Planung

<i>Änderungsbereich</i>	Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt nördlich der Landesstraße 200a am nördlichen Ortsrand des Überlinger Ortsteils Deisendorf und umfasst eine ca. 0,74 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 179/1. Die übrige Fläche des Fl. St. Nr. 179/1 ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
<i>Naturraum</i>	Deisendorf liegt im Bodenseebecken (031), innerhalb des voralpinen Hügel- und Moorlandes.
<i>Abgrenzung</i>	Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird • im Süden und Osten von Waldflächen, • im Norden von einem Feldgehölz und daran anschließend landwirtschaftlich genutzten Flächen, • im Westen durch das Betriebsgelände der Ziegelei, die Ziegeleistraße und daran anschließend dem Weiler Ziegelei, begrenzt.
<i>Nutzungen</i>	Der Änderungsbereich wird als Betriebsgelände des Ziegelwerks Deisendorf genutzt. Er besteht überwiegend aus Erschließungsflächen sowie nicht überdachten Lagerflächen für Ziegeleiprodukte.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Änderungsbereich Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,74 ha und stellt eine Teilfläche des Fl. St. Nr. 179/1 dar.

Verkehrsflächen Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die Ziegeleistraße.



Luftbild, Quelle: LUBW

1.2 Vorgaben und Ziel des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

BNatschG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Artenschutz

UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

USchadG

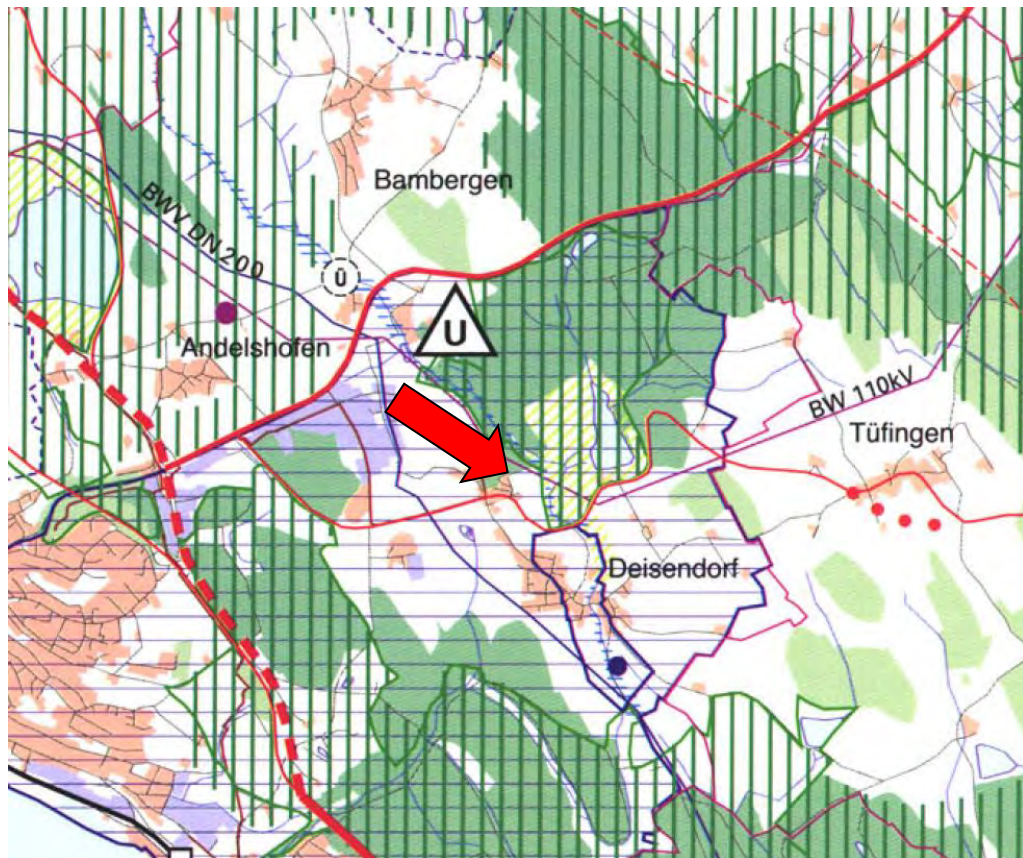
1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

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 und Ziele</i>	Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes, die für den ländlichen Raum im engeren Sinne festgesetzt sind.

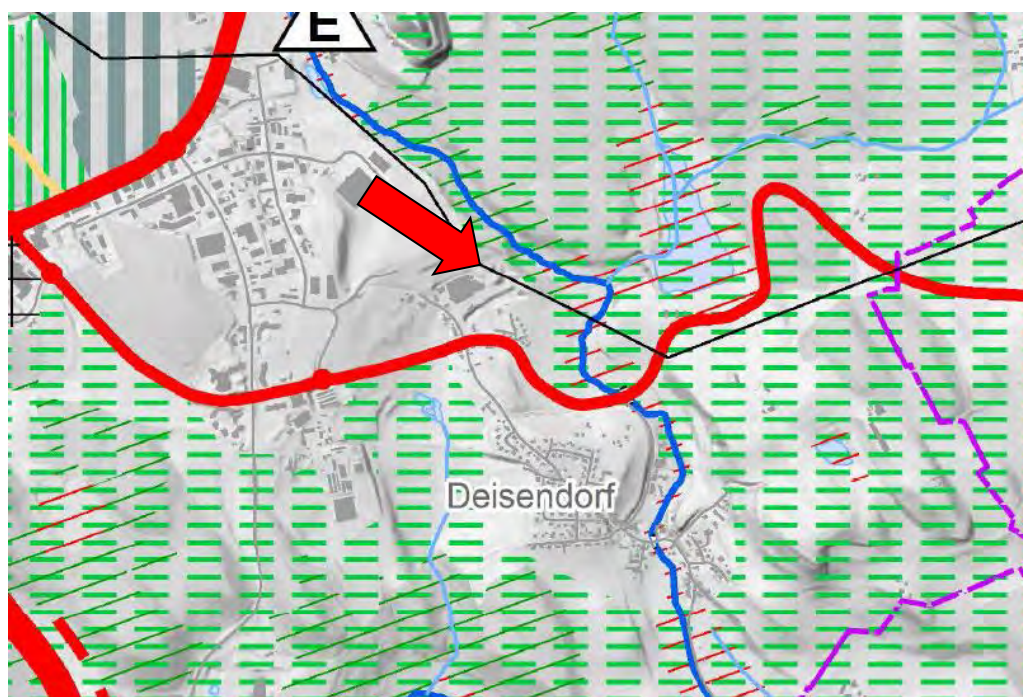
1.2.2.2 Regionalplan

<i>Ausweisungen</i>	Im Regionalplan liegt das Änderungsgebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Südlich verläuft die Überlinger Straße (L 200a) als Straße der Kategorie III. Überlingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
---------------------	--



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Im Anhörungsentwurf zur kurz vor der Rechtskraft stehenden Regionalplan-Fortschreibung sind östlich und südöstlich des Änderungsgebietes ein regionaler Grünzug und ein 'Vorranggebiet für Naturschutz und Landespflge' dargestellt, die an die Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung anschließen, aber von der Planung nicht berührt sind.



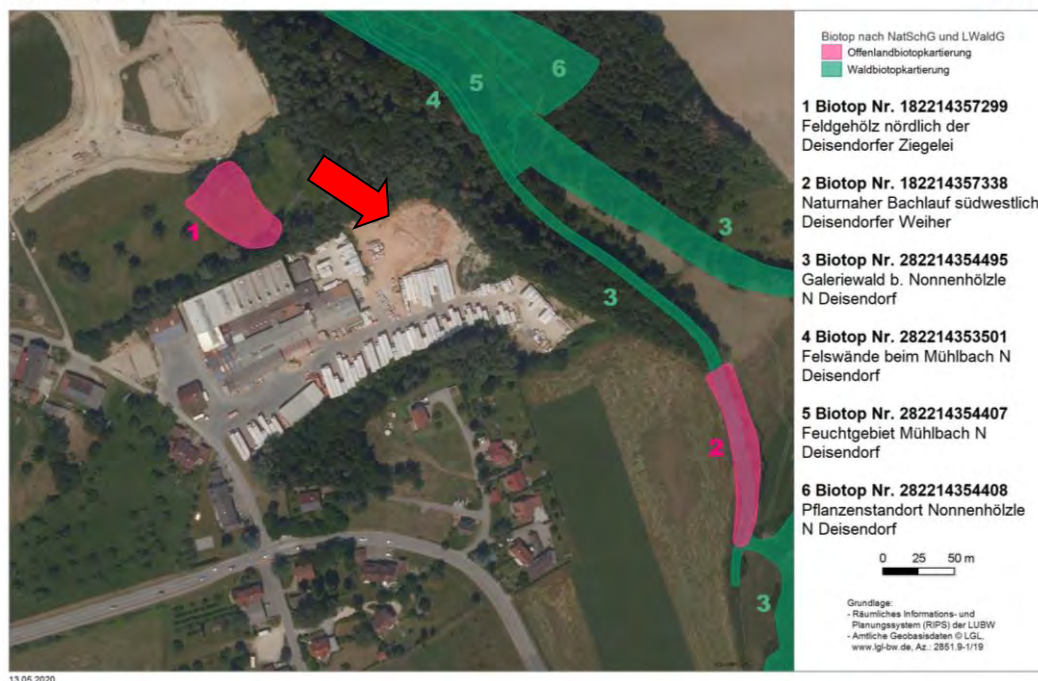
Ausschnitt aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung

1.2.2.3 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes 'Nußdorf'.

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

Digitale Topographische Karte



LUBW-Kartierung Biotope (ohne Maßstab)

Geschützte Biotope

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

- Nr. 182214357299 – Feldgehölz nördlich der Deisendorfer Ziegelei,
- Nr. 182214357338 – Naturnaher Bachlauf südwestlich Deisendorfer Weiher,
- Nr. 182214354495 – Galeriewald b. Nonnenhölzle N Deisendorf,
- Nr. 182214353501 – Felswände beim Mühlbach N. Deisendorf,
- Nr. 182214354407 – Feuchtgebiet Mühlbach N Deisendorf,
- Nr. 182214354408 – Pflanzenstandort Nonnenhölzle N Deisendorf.
-

Landschaftsschutzgebiet

Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 'Bodenseeufer'.

FFH-Gebiete

Nördlich und des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ mit der Schutzgebietsnummer 822131, Kurzbeschreibung: *"Eiszeitlich geprägte Landschaft mit tief eingeschnittenen Tobeln, naturnahen Fließgewässern, Wiesen und Weihern."*

1.2.2.4 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.

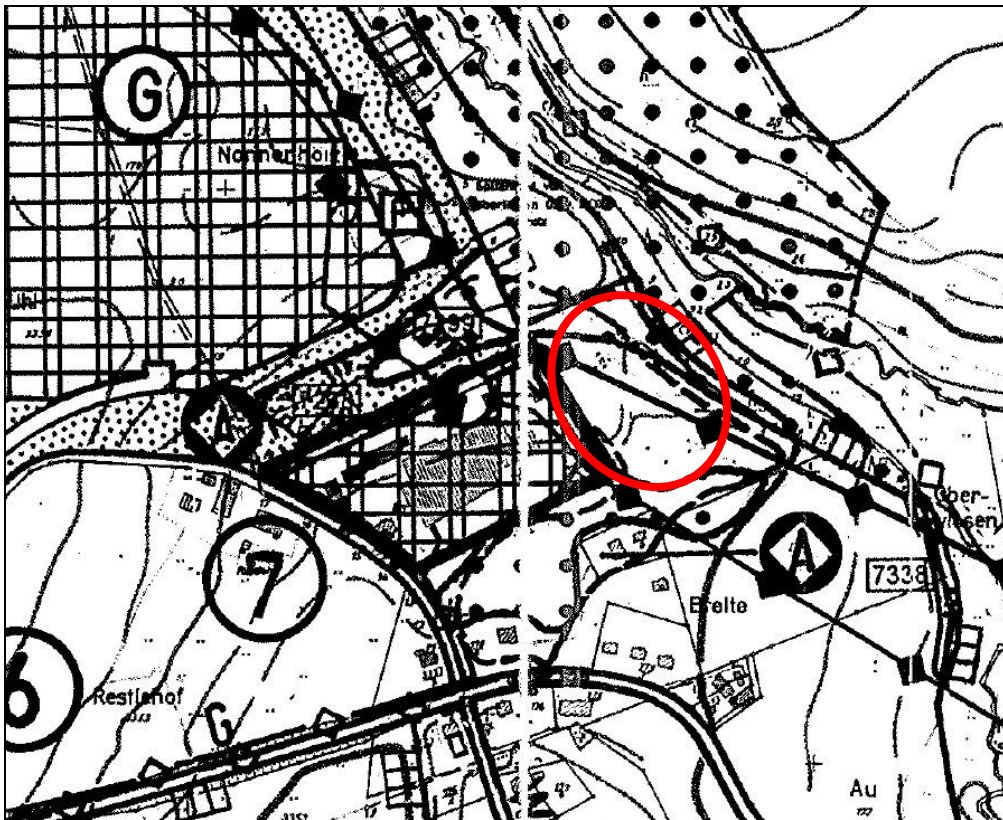
Östlich in Richtung des Hühnerbachs und des Deisendorfer Weihers sowie südlich des Plangebietes befinden sich Kernflächen und –räume sowie Suchräume für feuchte Standorte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vernetzungsstrukturen.

2.0 Änderung Flächennutzungsplan

Ausweisungen FNP

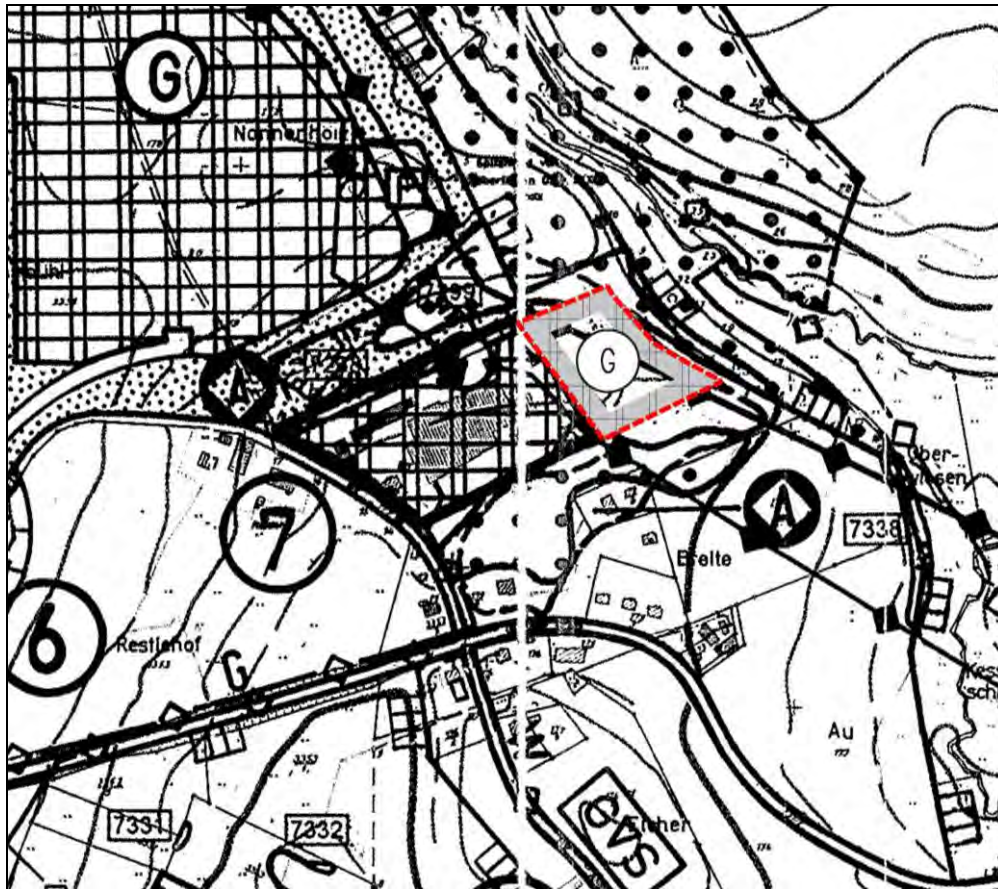
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen ist ein Teilbereich des Grundstücks Fl. St. Nr. 179/1 bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan enthält für den Änderungsbereich keine Ausweisungen bis auf die vorhandene 110-kV-Freileitung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen mit dem Änderungsbereich

Änderung FNP

Gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' soll innerhalb des Änderungsbereichs eine gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.



Geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen mit dem Änderungsbereich

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Fläche

Bestand

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,74 ha, die bereits überwiegend als Betriebsfläche (Erschließungs- und Lagerflächen) der Ziegelei Deisendorf genutzt wird.

Planung

Die momentan als Lager für Ziegeleiprodukte genutzten Flächen sollen auch weiterhin entsprechend genutzt werden. Die bisher unbefestigten Lagerflächen werden im Zuge der Planung asphaltiert.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der geringfügigen Neu-Inanspruchnahme von Flächen und deren bisheriger Nutzung als **voraussichtlich gering** einzustufen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:

Nutzung

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.

3.2 Landschaft

Bestand

Das Änderungsgebiet 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 des Änderungsgebietes 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.

Einsehbarkeit

Die Fläche ist von Westen her bedingt 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.

Bedeutung

Das Änderungsgebiet ist Teil der Betriebsfläche der Ziegelei und besteht überwiegend aus Erschließungs- und Lagerflächen. Es ist an drei Seiten von Gehölzen eingegrünt.

Empfindlichkeit

Durch die bisherige Nutzung im Bereich der Betriebsfläche der Ziegelei ist das Änderungsgebiet bereits vorbelastet. Die randlichen Gehölzstrukturen und die hügelige, kleinteilige Landschaft der Umgebung verdecken das Plangebiet überwiegend.



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

Planung

<i>Inhalte</i>	Die Planung sieht die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Betriebsfläche für den Ziegeleibetrieb vor. Die Gehölzstrukturen um das Änderungsgebiet werden erhalten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' ist für den südlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser 2.330 m² großen Fläche soll ein Feldgehölz gepflanzt 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 Änderungsgebiet bzw. die Betriebsfläche des Ziegelwerks erheblich.
<i>Wirkungen</i>	Mit der Planung verändert sich die Anordnung der Gebäude auf dem Betriebshof der Ziegelei. Im Bereich des Änderungsgebietes werden vormals unversiegelte Flächen versiegelt und die vorhandene Ruderalvegetation entfernt. Mit den umgebenden Gehölzen und ihrer Ergänzung im Südosten bleibt das Änderungsgebiet kaum einsehbar. Eine Veränderung bezüglich des Landschaftsbildes im Vergleich zum Bestand ist nicht zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist als **voraussichtlich gering** einzustufen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:
<i>Bauhöhen</i>	Festlegung maximaler Gebäudehöhen im Bebauungsplan in Anlehnung an vorhandene Bebauung westlich des Änderungsgebietes und die Bestandshöhe der vorhandenen Gehölze ,
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von Grünflächen entlang der Ränder des Bebauungsplangebietes,
<i>Bäume</i>	Pflanzgebote für Bäume,
<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen.

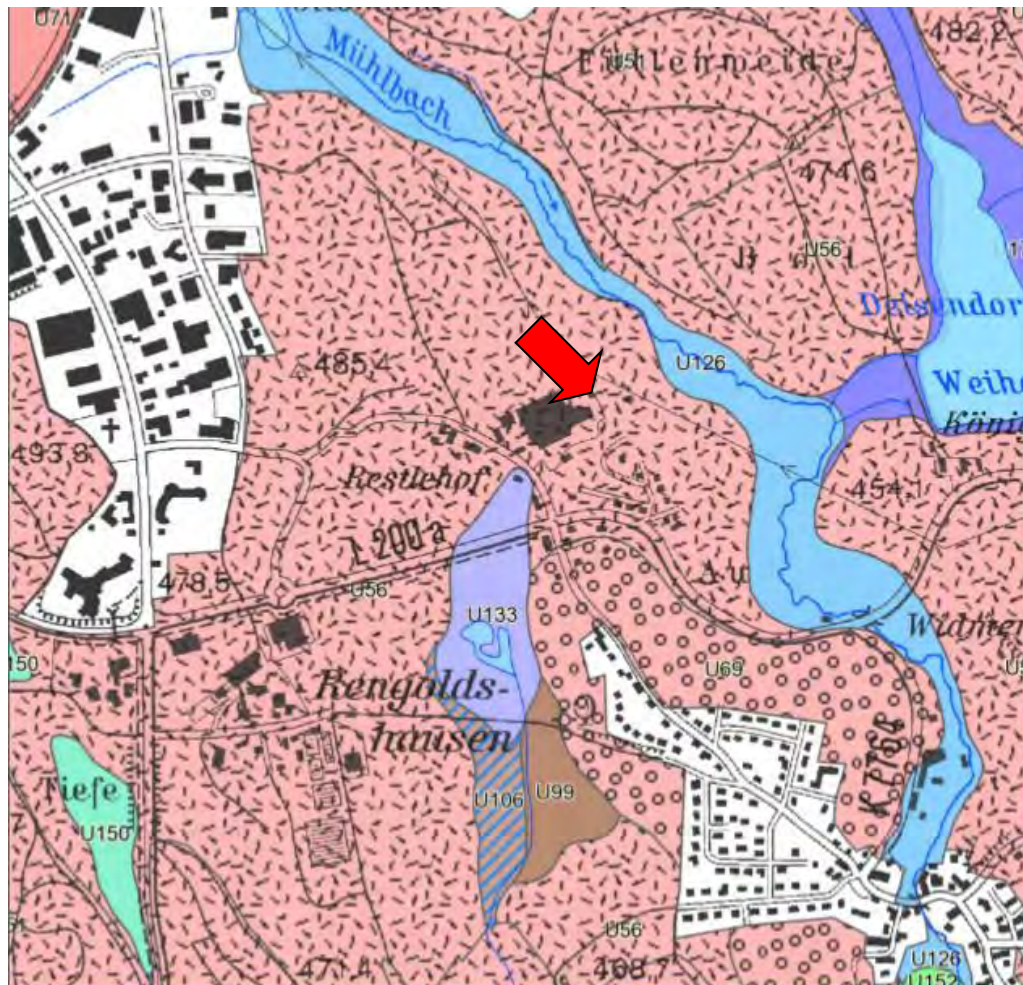
3.3 Boden

Bestand

Böden

Die Flächen im Änderungsgebiet sind zum größten Teil unbebaut und mit wassergebundener Decke befestigt. Sie dienen als nicht überdachte Lager- und Erschließungsflächen.

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

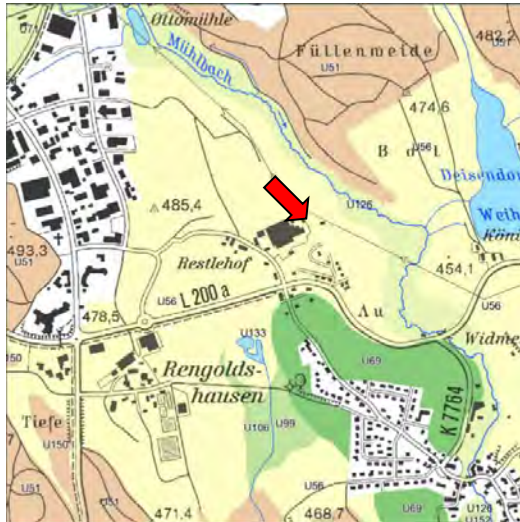


BK50: Bodenkundliche Einheiten

GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten

- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden 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 Fließerden
- 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)

Planung

Inhalte Innerhalb des Änderungsgebietes wird die bisher überwiegend unbefestigte Lagerfläche asphaltiert. Hier werden noch wahrgenommene Bodenfunktionen (wassergebundene Decke, Ruderalvegetation) weiter eingeschränkt.

Wirkungen Der Betriebshof der Ziegelei wird vollständig versiegelt.
 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

Betriebshof	<u>7.428 m²</u>
	7.428 m²

Gesamtfläche Änderungsbereich: 7.428 m²

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Änderungsgebietes sind als **voraussichtlich mittel bis hoch** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:

Baufenster Baufenster an Bedarf und Bestand ausgelegt, keine Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen,

Grünflächen Ausweisung privater Grünflächen,

Bodenverwertungs-Konzept mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept 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.

3.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

3.4.1 Biotop, Nutzungen

Bestand

Der Betriebshof der Ziegelei besteht innerhalb des Änderungsgebietes aus unbefestigten Lagerflächen bzw. wassergebundener Decke. Im Bereich der unbefestigten Flächen ist Ruderal- bzw. Pioniervegetation entstanden.

Nördlich, östlich und südwestlich des Änderungsgebietes befinden sich Gehölzstrukturen (Wald, Feldhecken).

Südlich des Änderungsgebietes schließt eine unbefestigte Lagerfläche des Ziegelwerks mit randlicher Pioniervegetation an. Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Planung

Inhalte

Die Planung ist im Bereich des Änderungsgebietes mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem Verlust der vorhandenen Pionier- und Ruderalvegetation verbunden. Die das Gebiet umgebenden Wald- und Gehölzflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wirkungen

Die unbefestigten und teils bewachsenen Lagerflächen entfallen und werden versiegelt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

Baumpflanzungen

Neupflanzung von 10 Laubbäumen im Bereich der Grünflächen auf dem Betriebsgelände des Ziegelwerks.

3.4.2 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 Anhangs 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 des Bebauungsplanes „Ziegelwerk Deisendorf“ vorgenommen, die auch das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans umfasst. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ist den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Plangebiet

Das Änderungsgebiet 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. Nördlich grenzt ein Feldgehölz an.

Vögel

An mehreren Betriebsgebäuden der Ziegelei westlich des Änderungsgebietes 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).

Insekten

Für Insekten sind insbesondere das südexponierte nördliche Gehölz und die Ruderalfläche im Bereich des Änderungsgebietes von Interesse. Aufgrund des hohen Totholzanteils innerhalb des Gehölzes ist das Vorkommen von xylobionten Käfern wahrscheinlich.

Fledermäuse

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen wurden mittlerweile von der Dipl.-Biologin und Fledermausexpertin Tanja Irg auf vorkommende Fledermausarten untersucht. Hierzu fanden jeweils am 09.06.2021 und am 02.08.2021 abendliche Begehungen mit einem Ultraschall-Erfassungsgerät (Fledermausdetektor) statt. Zudem wurden alle Gebäude auf potentielle und tatsächlich vorhandene Quartiermöglichkeiten untersucht. In diesen Bereichen wurde insgesamt wenig Fledermausaktivität festgestellt. Die Gebäude enthalten keine Fortpflanzungsquartiere. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass keine Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben betroffen sind und dass nördlich des Geltungsbereichs wichtige Jagdlebensräume bestehen. Diese Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Festsetzungen zur Vermeidung direkter und indirekter Auswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen (Abrissarbeiten im Winterhalbjahr, Rodearbeiten außerhalb der Ausschlusszeiten, Begrenzung von Beleuchtungseinrichtungen).

Amphibien / Reptilien

Die Lagerflächen und deren Ränder im Änderungsgebiet (dh im östlichen Bereich des Betriebshofs des Ziegelwerks) bilden mögliche Habitate für Zauneidechsen, Bergeidechsen und Schlingnattern. Im Rahmen der Begehungen konnten diese jedoch nicht beobachtet werden.

Für Amphibien (insb. Gelbbauchunke) bilden sporadisch auftretende episodisch wassergefüllte Mulden, Fahrspuren etc. geeignete Strukturen. Während der Begehungen konnten allerdings keine Amphibien beobachtet werden.

Maßnahmen Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen. Sich hieraus ergebende weitere Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 'Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' festgesetzt. Hier ist die Anlage von Rohbodenflächen für Mehlschwalben möglich. Ein Konzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna sind als **voraussichtlich mittel bis hoch zu bewerten**. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht** zu befürchten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von Grünflächen im Bereich des Betriebshofs der Ziegelei,
<i>Baumpflanzungen</i>	Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Grünflächen,
<i>Gehölze</i>	überwiegender Erhalt der Wald- und Gehölzflächen,
<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>Abrissarbeiten</i>	nur im Winterhalbjahr,
<i>Beleuchtung</i>	Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.

3.4.3 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).

Die überwiegend unversiegelte Lagerfläche des Änderungsgebietes bildet mit ihrer Ruderalvegetation, dem Wechsel aus besonnten und beschatteten Abschnitten sowie den in den Unterwuchs des angrenzenden 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 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.

3.5 Klima, Luft

Bestand

Klima

Das Änderungsgebiet 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 begrünten Flächen im Änderungsgebiet 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 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.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' ist als **voraussichtlich gering bis mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen.

3.6 Wasser

Bestand

<i>Gewässer</i>	Innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes. Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die vorhandenen Oberflächengewässer.
<i>Schutzgebiete</i>	Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes ‚Nußdorf‘.
<i>Hochwasser</i>	Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von Überflutungsgebieten.

Planung

<i>Wirkungen</i>	Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Betriebsfläche der Ziegelei führt zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.
------------------	---

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als **voraussichtlich gering bis mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Ziegelwerk Deisendorf‘ festgesetzten Maßnahmen bei:
<i>Grünflächen</i>	Anlage und Erhalt von Grünflächen auf dem Betriebsgelände des Ziegelwerks sowie den angrenzenden Flächen,
<i>Regenwasser</i>	Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Retentionsmulde südlich des Betriebsgeländes.

3.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Die Landschaft im Umfeld des Änderungsgebietes 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 unproblematisch zu bewerten.

Planung

Wirkungen

Die Planung ist mit der Aufgabe einer Waldfläche im Bereich der Versickerungsmulde 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 Änderungsgebiet 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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch / Gesundheit / Bevölkerung' sind als **voraussichtlich gering** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' tragen die folgenden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' festgesetzten Maßnahmen bei:

<i>Wegebeziehungen</i>	Erhalt bestehender Wegeverbindungen,
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von privaten Grünflächen, Erhalt von Wald und Feldgehölzen,
<i>Bäume</i>	Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen,
<i>Lärmschutz</i>	Festsetzungen zum Lärmschutz zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbauflächen.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Änderungsgebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das Betriebsgelände der Ziegelei ist als Sachgut zu bewerten.

Planung

Die Planung hat positive Auswirkungen auf den Ziegeleibetrieb. 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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' sind als **voraussichtlich gering** zu bewerten.

4.0 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Änderungsgebiet verfügt bereits über ein ausreichend dimensioniertes Kanal- und Leitungsnetz.

Nicht verunreinigtes anfallendes Niederschlagwasser kann in eine südwestlich des Änderungsgebietes geplante Retentionsmulde abgeleitet werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Mögliche Lärmemissionen werden mit entsprechenden Maßnahmen minimiert (vgl. Pkt. 3.7).

5.0 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planung ist weiterhin von einer Nutzung der Fläche als Erschließungs- und Lagerfläche durch den Ziegeleibetrieb auszugehen. Eine Verbesserung des aktuellen Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

5.1 Wechselwirkungen

Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Änderungsgebietes 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. Andererseits bietet die Planung die Möglichkeit, den Betriebsstandort des Ziegelwerks Deisendorf neu zu strukturieren und zu modernisieren. Wohnortnahe Arbeitsplätze sowie der traditionelle Betriebsstandort werden erhalten.

6.0 Alternativenprüfung

Das Änderungsgebiet 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.

7.0 Prüfungsverfahren

Das Änderungsgebiet wurde aufgrund folgender Grundlagen bewertet:

- 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, Daten- und Kartenmaterial
- Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31), Umweltministerium Baden-Württemberg
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Umweltministerium Baden-Württemberg
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Gelände der Ziegelei Ott (Flst. 179/1), Gemarkung Deisendorf, Stadt Überlingen, Bodenseekreis (25.05.2020, J. Opitz, Markdorf)
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort.

8.0 Zusammenfassung

<i>Bebauungsplan</i>	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.
<i>FN</i>	Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen soll für einen rund 0,74 ha großen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Ziegelwerk Deisendorf' geändert und angepasst werden. Dargestellt wird eine gewerbliche Baufläche östlich anschließend an die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche des Ziegelwerks.
<i>Planungen</i>	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. Die mit wassergebundener Decke befestigten Lagerflächen sollen asphaltiert werden.
<i>Bestand</i>	Für das Änderungsgebiet bestehen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen keine Ausweisungen. Die vorhandene 110-kV-Freileitung ist eingetragen. Der westlich angrenzende Bereich des Betriebshofs des Ziegelwerks ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Südlich der Betriebsfläche des Ziegelwerks ist eine Waldfläche sowie die Wohnbauflächen des Weilers Ziegelei dargestellt. Unmittelbar östlich an das Änderungsgebiet grenzt ebenfalls eine Waldfläche an.
<i>Planung</i>	Für das Änderungsgebiet ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Dies entspricht der derzeitigen und zukünftigen Nutzung der Fläche.
<i>Wirkungen</i>	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 Nutzung als Betriebsfläche ist das Änderungsgebiet bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ziegelwerk Deisendorf' 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 innerhalb des Änderungsgebietes nicht.

9.0 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)
- Fledermausuntersuchung (09.08.2021, Tanja Irg – Umweltkonzept, Schwendi)



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

Judith Opitz

Fitzenweiler 10a

88677 Markdorf

Mobil 0176/56978793

Steuer-Nr.: 87283/36231

Markdorf, 25. Mai 2020

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

1. Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

2. Lage

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



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

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

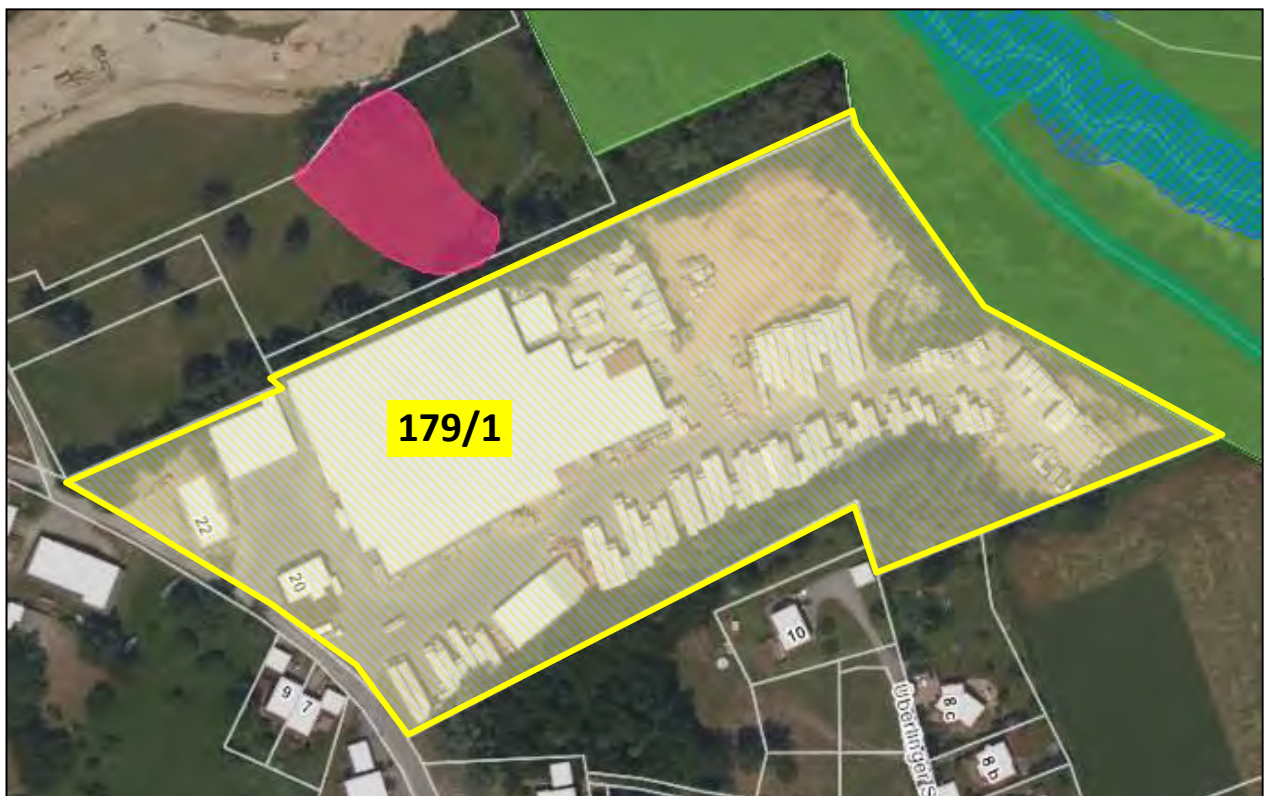


Abb. 2: Blick auf die überplante Fläche (gelb umrissen). Im Westen des Flurstücks bestehende Gebäude, im Süden und Osten Material-Lagerflächen. Hellgrün: LSG; blau schraffiert: FFH-Gebiet; pink: Biotop; dunkelgrün: Waldbiotop (Kartengrundlage: LUBW, 15.05.20).

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

Gebäude:

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

Lagerfläche(n), Wege, Asphaltierte Flächen:

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

Randstrukturen:

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

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

Sonstige/Umgebung:

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

4. Geplante Eingriffe

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

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

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

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

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

5. Bewertung/potentielle Konflikte

Vögel/Fledermäuse:

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

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

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

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

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

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

Reptilien/Amphibien:

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

Insekten:

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

6. Hinweise, Fazit

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt):

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

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

Vögel:

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

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

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

Des Weiteren sind beim Bau auf folgende Punkte zu beachten:

Große Verglasungen an neuen Gebäuden können Kollisionen von Vögeln fördern.

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

Reptilien:

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

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

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

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

Markdorf, 25.05.2020

Literatur

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

Anhang: Fotodokumentation

Fotodokumentation (alle Bilder vom Verfasser, ansonsten Verweis)



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



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



Abb. 5: Anbau im Südosten der Halle.



Abb. 6: Anbau am Ostende der Halle.



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



Abb. 8: Mehlswalbennester unter einem der Dachvorsprünge.



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

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



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



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



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



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



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



Abb. 16: Ruderalfläche. Blick nach Süden.



Abb. 17: Pfützenbildung innerhalb des Lagerbereichs.



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



Abb. 19: Wasseransammlung im Bereich der Ruderalfläche.



Abb. 20: Palettenlager am Rand der Ziegelbruchlagerfläche.



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



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



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



Abb. 24: Blick in den Tobel.



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



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

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Tanja Irg – umweltkonzept
Schützenstraße 17– 88477 Schwendi /Kleinschafhausen

Büro Helmut Hornstein

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

Diplom Biologin Tanja Irg

Telefon: 07353-75046-13

Mobil: 0176-24114165

E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de

Internet: www.irg-umweltkonzept.de

Datum: 09.08.2021

Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelwerk Deisendorf“

Fledermausuntersuchung bzgl. Abbruch der Bestandsgebäude sowie Nutzung der angrenzende Grünstrukturen

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

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

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

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

Methode

Ermittlung des Artenspektrums / Aktivitätsschwerpunkte

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

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

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

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

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

Termine:

09.06.2021

02.08.2021

Ermittlung des Quartierpotentials

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

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

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

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

Termin:

09.06.2021 zusammen mit Herrn Sorms (Ziegelwerk)

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Ergebnisse der Begehungen

Gebäude (Abbildungen 1-7):

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

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

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

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

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

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

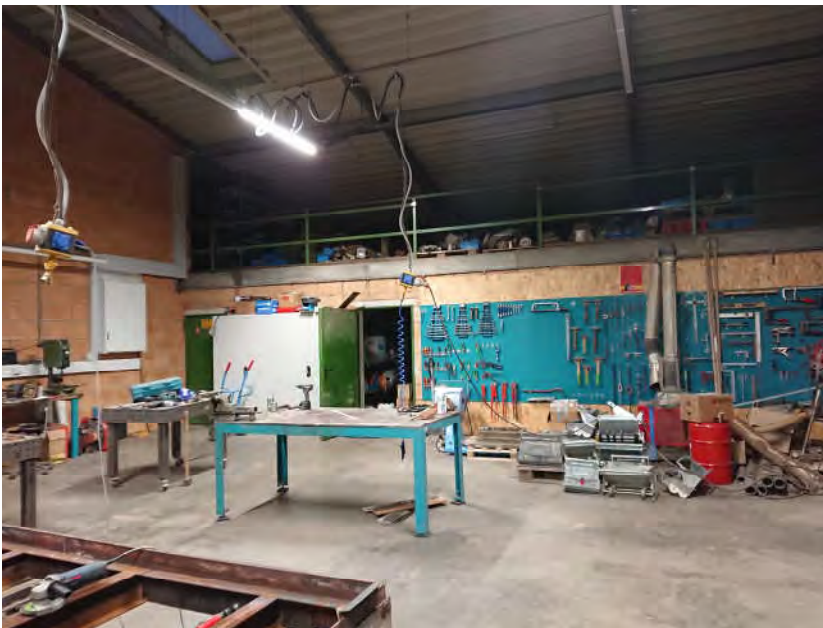


Abbildung 1: Werkstatt Innen

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



Abbildung 2: Kran an Decke im Rohstofflager



Abbildung 3: Nebengebäude



Abbildung 4: Zwischengang Innen



Abbildung 5: Fassade der Produktionshalle



Abbildung 6: Produktionshalle Innen



Abbildung 7: Produktionshalle Fassade Nord

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Artenspektrum und Flugaktivität:

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

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

Tabelle 1: Überblick über die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten

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

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

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

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

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

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



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

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

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

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

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

FAZIT:

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

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

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

Abriss:

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

Gehölzentfernung:

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

Beleuchtung:

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der freien Landschaft aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiete abstrahlen.

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

Diplom Biologin

Tanja Irg

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen
Zusammenfassende Erklärung zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans
‘Ziegelwerk Deisendorf’

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

Ziele der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Ziel der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist die Darstellung des gesamten Betriebsgeländes des Ziegelwerks Deisendorf als gewerbliche Baufläche. Bisher ist der westliche Teil des Betriebsgeländes als gewerbliche Baufläche dargestellt, dies gilt jedoch nicht für den ca. 0,74 ha großen östlichen Bereich des Betriebsgeländes. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Voraussetzung für notwendige bauliche Weiterentwicklungen des Betriebes notwendig.

Das Plangebiet liegt außerhalb regionaler Grünzüge, Schutzgebiete und Schutzkategorien gem. NatSchG sind von der Planung nicht berührt. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes steht insofern Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

Verfahrensablauf

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen hat am 19.10.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die Planung als Entwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.10.2020 in Sipplingen, am 29.10.2020 in Überlingen und am 31.10.2020 in Owingen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 09.11.2020 bis zum 11.12.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand vom 04.11.2020 bis zum 11.12.2020 statt. Am 03.05.2021 hat der gemeinsame Ausschuss die Abwägung aus den eingegangenen Stellungnahmen sowie des Entwurfs und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2021 in Sipplingen, am 13.05.2021 in Überlingen und am 15.05.2021 in Owingen. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand vom 25.05.2021 bis zum 20.06.2021 statt. Die förmliche Offenlage gem. § 4 (2) BauGB fand vom 19.05.2021 bis zum 30.06.2021 statt. Der Feststellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen erfolgte am 11.10.2021.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die potentiellen Eingriffe in die Schutzgüter ‘Fläche’, ‘Landschaftsbild’, ‘Boden’, ‘Klima + Luft’, ‘Wasser’, ‘Flora + Fauna / geschützte Arten’ sowie ‘Bevölkerung / Naherholung’ dargestellt und bewertet sind. Auswirkungen sind insbesondere auf die Schutzgüter ‘Boden’ und ‘Flora / Fauna’ durch die Nutzung und Versiegelung von Flächen zu erwarten. Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter werden als gering bis mittel eingestuft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter ‘Landschaftsbild’, ‘Klima / Luft’ und ‘Wasser’ können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen weitgehend kompensiert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die von der Planung betroffenen geschützten Arten (Zauneidechse und Mehlschwalbe) festzulegen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wurden für die einzelnen Schutzgüter Maßnahmen festgelegt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen und / oder örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Dies sind:

Fläche:

- Ausrichtung der Neubebauung am Bestand bzw. dem tatsächlichen Flächenbedarf,

Landschaftsbild:

- Begrenzung der Gebäudehöhe in Anlehnung an den Bestand,
- Grünflächen zur Abgrenzung des Plangebietes,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen,

Boden:

- möglichst optimale Nutzung der Bauflächen, Baufenster an Bedarf ausgelegt, keine vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten,
- Ausweisung von Grünflächen,
- Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Bauantrag,
- Beschränkung der baubetriebsbedingten Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld.

Flora / Fauna / geschützte Arten:

- Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes,
- Pflanzgebote von Bäumen zur Begrünung Fläche,
- überwiegender Erhalt der vorhandenen Wald- und Gehölzflächen,
- Renaturierung des südöstlichen Teils der Lagerfläche für Ziegeleiprodukte,
- Anbringung von Nistkästen als Ersatz für entfallende Nester von Mehlschwalben,

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen
Zusammenfassende Erklärung zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans
‘Ziegelwerk Deisendorf’

- Baumfällungen sind lediglich außerhalb der Ausschlusszeiten zulässig, Bäume müssen auf Nester und Bruthöhlen hin überprüft werden,
- Abrissarbeiten sind nur im Winterhalbjahr gestattet,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen

Klima / Luft:

- Ausweisung von Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume,

Wasser:

- Ausweisung von Grünflächen,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen am 03.05.2021 sowie am 11.10.2021. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten. Seitens der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Planungsalternativen

Das Gebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen 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.

Fazit

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen in Deisendorf dient der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich des ortsansässigen Ziegeleibetriebs. Die Planung trägt zum Erhalt und der Modernisierung des seit ca. 100 Jahren in Deisendorf ansässigen Betriebes bei.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen daher am 11.10.2021 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.