Gemeinde Dischingen

B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Katzenstein“

Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

Plandatum: 31.10.2019

Aufgestellt

Hermaringen,……

……
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt

Dischingen, ……..

……
Alfons Jakl, Bürgermeister

GANSLOSER
INGENIEURE & PLANER

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Projektnummer *218.09762.00*

Bearbeitung:

Stephanie Schwarzinger
M.Eng. Stadtplanung
B.Sc. Geographie

Lisa-Maria Schmid
M.Eng. Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung 4
1. Erfordernis der Planaufstellung 4
2. Alternativenprüfung 4
3. Bedarfsbegründung 4
4. Einordnung in übergeordnete Planung 5
5. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 6
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 6
7. Lage und Topographie 7
8. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs 7
9. Festsetzungen des Bebauungsplans 8
10. Örtliche Bauvorschriften 11
11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 11
12. Planungsstatistik 11

B. Umweltbericht 12
1. Einleitung 12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich 30
4. Zusätzliche Angaben 33

C. Zusammenfassende Erklärung 34

D. Anhang 35

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits im Jahre 1997 wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Katzenstein“ erarbeitet. Um für die bestehenden und geplanten Nutzungen im Gebiet Baurecht zu schaffen wird der Bebauungsplanvorentwurf wieder aufgegriffen und aktualisiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH sowie Ermöglichung der Nachverdichtung. Die Erweiterungsmöglichkeiten dienen der langfristigen Erhaltung des Standorts sowie der Arbeitsplatzsicherung. Das Flurstück 23 dient der mittel- bis langfristigen Betriebserweiterung.
- Touristische Erschließung des Gebiets zur besseren Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Burg Katzenstein. Hierzu wird die Erschließung erweitert sowie weitere Parkmöglichkeiten geschaffen. Weiterhin soll ein Hotel errichtet werden, um weitere Übernachtungsmöglichkeiten an der Burg Katzenstein anbieten zu können.
- Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Deckung der Nachfrage nach Bauland.
- Teilerhalt bestehender Grünstrukturen und Neuanlage von Grünstrukturen.

Die bestehende Nutzungsvielfalt soll gesichert und maßvoll weiterentwickelt werden.

Die Erschließung ist über die Straße „Untere Weiler“, „Obere Weiler“ und der „Schrezheimer Straße“ gesichert. Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert. Der Bebauungsplan ist weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Kleine Änderungen im Flächennutzungsplan werden im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erstellt.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da es sich um ein bereits gewachsenes Gebiet handelt sowie aufgrund der Eigentumssituation, kommen keine alternativen Standorte in Frage.

Die Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH befindet sich bereits seit vielen Jahren im Gebiet und möchte sich dort weiterentwickeln.

Für die erweiterte touristische Erschließung der Burg Katzenstein bestehen keine alternativen Standorte.

Die bereits bestehende Mischbebauung soll geringfügig erweitert werden, wie es im übergeordneten Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist.

3. BEDARFSBEGRÜNDUNG

Für die Erweiterung bestehender Betriebe sowie der Nachfrage nach Bauland wird das Gebiet Katzenstein maßvoll weiterentwickelt. Für die Betriebserweiterungen liegt der Bedarf konkret vor. Zu den Erweiterungen wurden bereits konkrete Entwürfe ausgearbeitet. Für Wohnraum besteht gemäß der Bedarfsbegründung ein erheblicher Bedarf. Im Ortsteil Frickingen mit Katzenstein wurde ein Bedarf von 31 Wohnungen bis 2030 ermittelt. Im Plangebiet Katzenstein sind etwa 12 Bauplätze im Mischgebiet vorgesehen, die für

Wohnbebauung genutzt werden können. Auf die ausführliche Bedarfsbegründung von Junginger + Partner zum Flächennutzungsplan wird verwiesen (Anlage 2).

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg ist das Plangebiet als „Siedlung/Wohnen in Planung“ dargestellt sowie als Fläche für Landwirtschaft und Bodenschutz. Die Fläche „Siedlung/Wohnen in Planung“ wird im Regionalplan nachrichtlich aus der Bauleitplanung dargestellt. Rechtswirkungen bestimmen sich nach dem Stand der Bauleitplanung. Die Fläche für Landwirtschaft und Bodenschutz sind Grundsätze im Regionalplan, die berücksichtigt werden müssen. Ziele der Raumordnung und Regionalplanung sind nicht betroffen. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung.

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan 2010. Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg.

Als **Grundsätze** werden im Regionalplan genannt:

3.2.2 Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz

3.2.2.1 (G)

Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

3.2.2.2 (G)

Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

3.2.2.3 (G)

Landwirtschaftliche Flächen, die aus agrarpolitischen Gründen extensiv bewirtschaftet oder stillgelegt werden oder aus wirtschaftlichen Gründen aus der Produktion ausscheiden, sollen nur in den weniger bewaldeten Teilräumen der Region zur Aufforstung freigegeben werden.

3.2.2.4 (G)

Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen von Boden, Wasser und Luft sowie die Erhaltung der Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt ist durch eine ökologisch verträgliche Landbewirtschaftung zu gewährleisten; auf Ackerland in geneigten Lagen sollen verstärkt Maßnahmen zum Schutz der Böden vor Erosion getroffen werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan sowie in der derzeitigen im Verfahren befindlichen Fortschreibung ist das gesamte Plangebiet als Gewerbe und Gewerbe in Planung sowie Mischgebiet und Mischgebiet in Planung dargestellt.

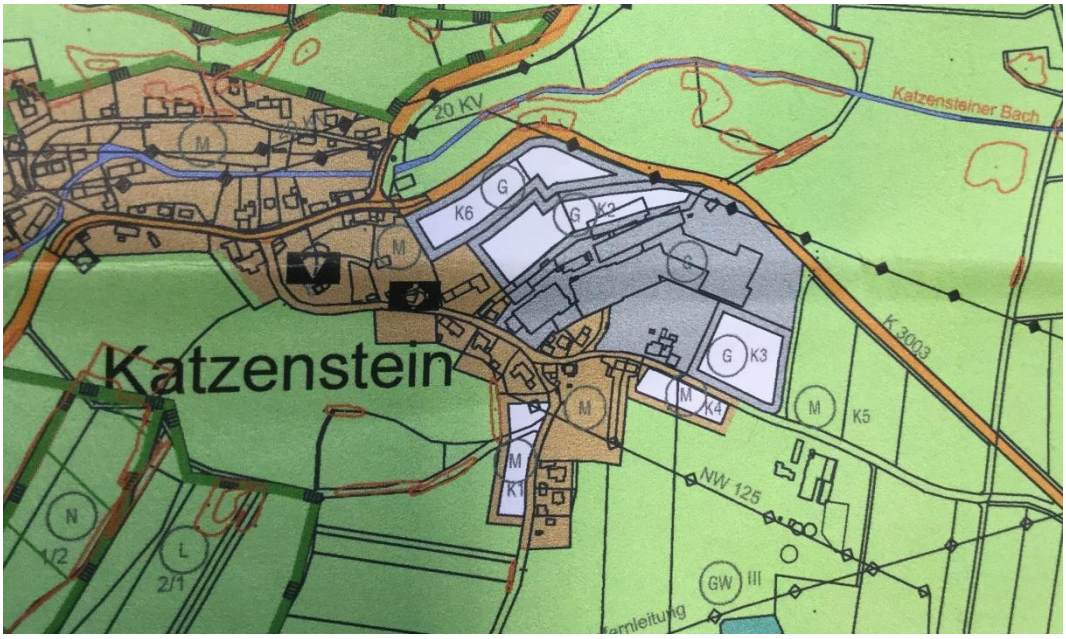

Abb. 2: Gültiger Flächennutzungsplan. Quelle: Gemeinde Dischingen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Änderungen werden in die Fortschreibung eingearbeitet.

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der im Jahre 1997 erarbeitete Bebauungsplan „Gewerbegebiet Katzenstein“ wurde nie rechtskräftig.

Angrenzend befinden sich keine Bebauungspläne.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Frickingen, Flur 2: Grundstücke Flurstück Nr. 12, 13, 13/1,

13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14, 14/1, 15, 16, 17, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 21, 21/1, 23 (teilweise), 26 (teilweise), 28 (teilweise), 29 (teilweise), 31 (teilweise), 32, 33 (teilweise), 34 (teilweise), 35, 35/1, 35/2, 36, 36/1, 42 (teilweise), 88 (teilweise), 88/1, 104 (teilweise), 105 (teilweise), 105/3, 129 (teilweise).

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: Grundstücke der Gemarkung Frickingen, Flur 2: Flurstück Nr. 9/6, 9/7, 88/3, 88/4, 94, 95, 103, 105, 105/2, 128.

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Siedlungsgebiets von Katzenstein. Das Gelände ist aufgrund der Größe topographisch sehr vielfältig und teilweise stark bewegt.

Im Südwesten und Westen grenzen Mischgebietsflächen an. Im Norden, Osten und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen an.

8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Das Plangebiet wird zum Großteil gewerblich, sowie Teilflächen als Wohnbauland und Hofstellen genutzt. Die Burg wird touristisch und gastronomisch betrieben, in der Burg werden Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet werden größtenteils landwirtschaftlich oder als Wiesenflächen bewirtschaftet.

8.2 Bodenwerte

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut und hat für die Landwirtschaft im bebauten Bereich keine Bedeutung mehr. Auch für die Bodenfunktionen haben die bereits versiegelten Flächen keine Bedeutung mehr. Die noch unbebauten, ackerbaulich genutzten Grundstücke haben eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft und Bodenfunktionen.

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 200) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg handelt es sich um den Bodentyp Rendzinen der Bodenregion „Schwäbische Alb“. In der Bodenkarte 1:50.000 sind keine Bodenart oder sonstige Informationen zum Boden eingetragen, da diese Flächen als Siedlungsbereich dargestellt sind. *(Quelle: http://maps.lgrb-bw.de/ , Zugriff am 04.04.2018)*

8.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind zum Großteil in privatem Eigentum.

8.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist über die Straße „Unterer Weiler“, „Oberer Weiler“ und „Schrezheimer Straße“ sichergestellt. Entlang der „Oberer Weiler Straße“ sind Gehwege vorhanden. Entlang der „Schrezheimer Straße“ wird das Gehwegenetz erweitert.

8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist bereits mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Bei Erweiterung kann an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten wird ein Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung zu beschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet und von 0,6 im Mischgebiet festgesetzt.

9.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wurde aufgrund der Ortsrandlage und Nähe zur angrenzenden Landschaft beschränkt.

9.2.3 Vollgeschosse

Zur Bemessung der örtlichen Wasserver- und entsorgungsgebühren werden in den einzelnen Gebieten die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

9.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage als Bezugspunkt definiert.

9.4 Bauweise

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da die Nutzungen keine Gebäudelängen über 50 m benötigen. Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese begründet sich dadurch, dass die Nutzungen auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benötigen.

9.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

9.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

9.6.1 Garagen und Pkw-Stellplätze

Aufgrund des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie den von Bebauung freizuhaltenden Flächen und Leitungsrechten.

9.6.2 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

9.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der bestehenden Kapelle. Diese soll weiterhin für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

9.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbot
Um die Einhaltung des Anbauverbots zu gewährleisten ist festgesetzt, die entsprechende Fläche von der Bebauung freizuhalten.

9.9 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an das bestehende Straßennetz.

9.10 Grünflächen

Es werden Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes und der Einbindung in die Landschaft. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.11.1 Entwässerung

Das bestehende Gebiet wird nach wie vor entwässert.

Aus Umweltschutzgründen ist Schmutzwasser dem Schmutzwasserkanal bzw. Mischwasserkanal zuzuführen.

Das unverschmutzte Regenwasser wird soweit möglich vor Ort wieder dem Wasserkreislauf zugeführt und somit die Kanalisation entlastet.

9.11.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Konfliktvermeidende Maßnahmen)

Um das Töten von Tieren zu vermeiden sind für Vögel, Fledermäuse und Reptilien konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig. Auf die ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.10.2019 von Zeeb & Partner Ulm wird verwiesen (Anlage 3).

9.11.4 Vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Für verschiedene im Plangebiet festgestellte Vogelarten sind vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig, weshalb diese festgesetzt wurden. Auf die ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.10.2019 von Zeeb & Partner Ulm wird verwiesen (Anlage 3).

9.11.5 Dachdeckung

Zum Schutz der Umwelt wurden Festsetzungen zu Deckdeckungsmaterialien getroffen.

9.12 Leitungsrecht

Zum Schutz von Leitungen werden diese durch ein Leitungsrecht gesichert.

9.13 Gebiete zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Nutzungen sind die für die Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gem. dem Gutachten von DEKRA Automobil GmbH vom 22.08.2017 einzuhalten.

Zum Schutz des angrenzenden Mischgebiets müssen die Immissionswerte entsprechend eingehalten werden.

Bei Abweichungen von den Annahmen der Schallimmissionsprognose - die zu höheren Emissionen führen – ist eine Fortschreibung der Prognose zwingend erforderlich.

9.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt. Soweit möglich sollen bestehende Grünstrukturen erhalten werden.

9.15 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Es wurden Ausgleichsflächen und – maßnahmen festgesetzt, da diese aufgrund des Eingriffs gemäß der Bilanzierung erforderlich sind.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Siedlungsgebiet zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Außenwände und Einfriedungen getroffen. Verspiegelte Glasfassaden und sonstige spiegelnde Materialen sind unzulässig, da sich diese nicht in das dörflich geprägte Ortschaftsbild einfügen und aufgrund der erhöhten Kollisionsgefahr für Vögel und Fledermäuse.

10.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Im Bebauungsplan sind Hinweise enthalten.

12. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha.

Flächennutzung	**Fläche in m²**
Mischgebiet	54.243
Gewerbegebiet	46.166
Gemeinbedarfsfläche	465
Verkehrsflächen	6.357
Private und öffentliche Grünflächen	8.464
Gesamtfläche	115.696

Tab. 1: Übersicht Planungsstatistik.

B. UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1. EINLEITUNG

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Siedlungsgebiets von Katzenstein. Das Gelände ist stark topographisch.

Im Westen grenzen Mischgebietsflächen an. Im Norden, Osten und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen an. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Frickingen und beinhaltet eine Fläche von ca. 11,6 ha.

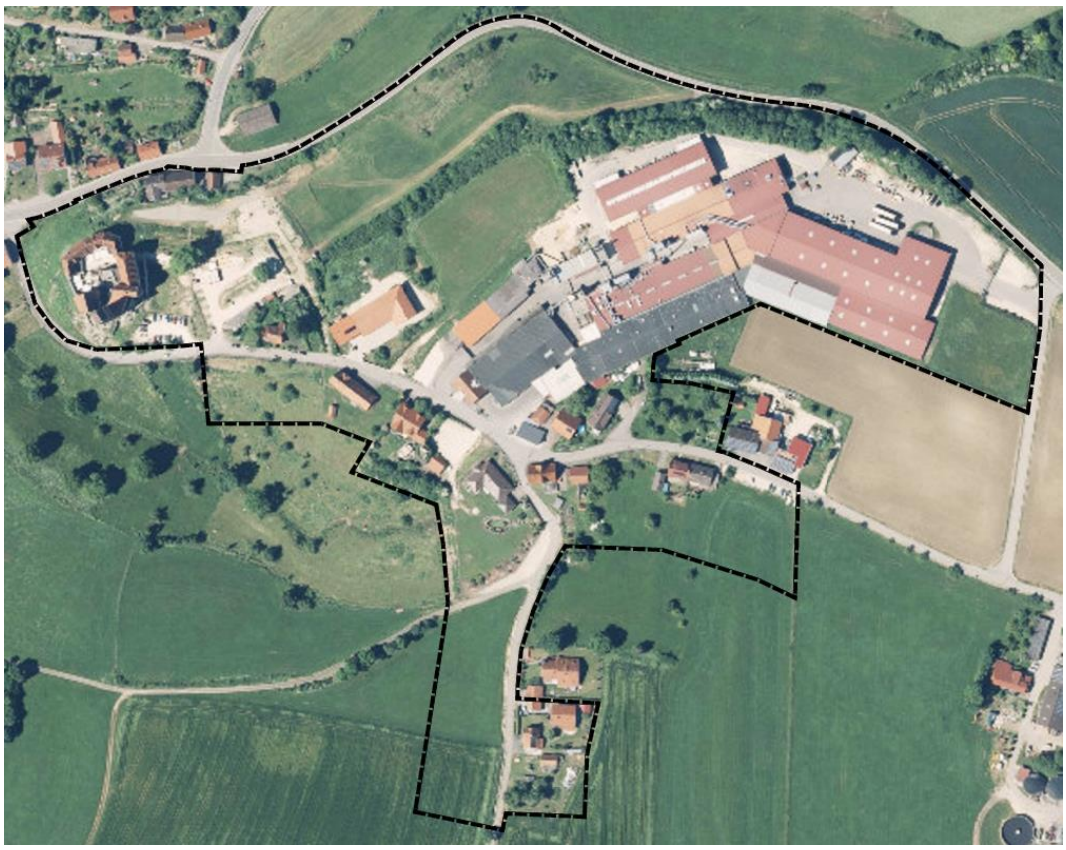

Abb. 3: Übersichtsluftbild mit Geltungsbereich. Quelle Luftbild: lubw.de.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Frickingen, Flur 2: Grundstücke Flurstück Nr. 12, 13, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14, 14/1, 15, 16, 17, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 21, 21/1, 23 (teilweise), 26 (teilweise), 28 (teilweise), 29 (teilweise), 31 (teilweise), 32, 33 (teilweise), 34 (teilweise), 35, 35/1, 35/2, 36, 36/1, 42 (teilweise), 88 (teilweise), 88/1, 104 (teilweise), 105 (teilweise), 105/3, 129 (teilweise).

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: Grundstücke der Gemarkung Frickingen, Flur 2: Flurstück Nr. 9/6, 9/7, 88/3, 88/4, 94, 95, 103, 105, 105/2, 128.

1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

- Sicherung der bestehenden Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH sowie Ermöglichung der Nachverdichtung.
- Touristische Erschließung des Gebiets zur besseren Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Burg Katzenstein.
- Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Deckung der Nachfrage nach Bauland.
- Teilerhalt bestehender Grünstrukturen, Neuanlage von Grünstrukturen

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GRZ 0,8) Mischgebiet (GRZ 0,3- 0,6) Gemeinbedarfsfläche Verkehrsfläche (Straße) öffentliche und private Grünflächen
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gewerbliche Gebäude, Wohngebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 11,6 ha

Tab. 2: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Fachgesetz	**Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes**
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden. Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist. Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung.
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Planungsgebiet sind, durch die bereits ansässigen Firmen und Straßen, Vorbelastungen durch Lärm vorhanden. Ebenso ist mit geruchlichen Belästigungen durch die angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Die zulässigen Lärmpegel für die einzelnen Gebietstypen müssen eingehalten werden.
Wassergesetz für BW	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ_{10} - HQ_{Extrem}). Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Für die bestehenden Anlagen und Grundstücke, sowie deren Entwässerung besteht Bestandsschutz. Das Gebiet wird im Bestand zum Teil im Trennsystem und über einen Mischwasserkanal entwässert. Die Erweiterungsflächen werden im Trennsystem entwässert.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchGBW geschütztes Biotop, eine Haselhecke südlich Katzenstein II.

	Es befinden sich keine geschützten Natura 2000 –Gebiete (FFH und SPA Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Um Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, werden Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.

Tab. 3: Ziele des Umweltschutzes.

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
Regionalplan des Regionalverbands Ostwürttemberg (2010)	-Siehe Planausschnitt unter Punkt A 3.1- Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen.
Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen	-Siehe Planausschnitt unter Punkt A 3.2- Das Plangebiet ist als Mischgebiet und als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Änderungen werden in der Fortschreibung berücksichtigt.
Landschaftsplan der Gemeinde Dischingen	Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert. Zu Grünordnerische Maßnahmen werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die Änderungen werden in der Fortschreibung berücksichtigt.

Tab. 4: Ziele der Fachpläne.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB die nachfolgenden Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wurden sowohl der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bilanziert.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und /oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Artenschutzrechtliche Stellungnahme / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant. Aus diesen Gründen wurden zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz Erhebungen und Auswertungen durchgeführt.

Auf den ausführlichen Fachbeitrag Artenschutz von Zeeb & Partner Ulm, welches als separates Dokument geführt wird, wird verwiesen.

b) Bestandsaufnahme und Auswirkung für Pflanzen

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich überwiegend auf intensiv genutztem Wiesenland, sowie auf schon bebauten Bereichen der Siedlung.

Im Norden befinden sich großflächige Fabrikgebäude, im Südosten sind Acker- und Wiesenflächen vorhanden, im Süden liegen Siedlungsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches sowie vereinzelte Wiesen- und Ackerflächen.

Abb. 4: Blick von Süden auf die Burg Katzenstein (Aufnahme: Gansloser Ingenieure & Planer am 20.10.2017).

Abb. 5: Blick aus Osten auf die Firma Konold und die Siedlung Katzenstein (Aufnahme: Gansloser Ingenieure & Planer am 20.10.2017).

Abb. 6: Blick von Katzenstein auf die Schrezheimer Straße nach Süden (Aufnahme: Gansloser Ingenieure & Planer am 20.10.2017).

Abb. 7: Blick aus Ortseingang Katzenstein von der K 3003 auf die Burg Katzenstein (Aufnahme: Gansloser Ingenieure & Planer am 20.10.2017).

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Burg Katzenstein mit einzelnen Siedlungselementen und im Nordwesten sind Wiesenflächen mit Heckenstrukturen gelegen.

In die bestehenden, landwirtschaftlichen Flächen wird im Zuge der Planung eingegriffen. Vorhandene Grünstrukturen und wertvolle Einzelgehölze werden entweder erhalten oder ersetzt.

- Mittlere bis hohe Bedeutung der Pflanzen

Durch Pflanzgebote und Festsetzung von Grünflächen innerhalb des Gebietes werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

- Geringe bis mittlere Beeinflussung des Schutzgutes Pflanzen

2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Gemäß den Angaben aus der Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Böden in der Bodenregion „Schwäbische Alb“.

Leitböden	Begleitböden	Morphologie
Bodenmosaik aus Pelosol-Parabraunerde, Pseudogley-Parabraunerde, Braunerde-Pelosol und Pelosol-Pseudogley	Untergeordnet Rendzina, Pararendzina, Pelosol, Parabraunerde, Braunerde-Terra fusca, Pseudogley, Kolluvium und Gley	Flachwellige bis hügelige Albhochfläche im Verbreitungsgebiet der Ries-Auswurfmassen (meist Bunte Brekzie)

Tab. 5: Bodentypen im Plangebiet.

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie versiegelt, bzw. teilversiegelt und bebaut. Diese Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit). Landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, weisen im Allgemeinen Beeinträchtigungen durch den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln auf. Bezüglich Ihrer natürlichen Bodenfunktionen haben diese Flächen allerdings eine hohe Bedeutung.

Gemäß dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind im Plangebiet folgende Bodentypen zu erwarten:

Bodentyp	Bodenschätzung	Bodenreaktion im Ackerbereich		Waldhumusform
Rendzina; flach bis stellenweise sehr flach entwickelt	ISIIIb5	LN	Schwach alkalisch bis schwach sauer	Typischer und moderartiger Mull, stellenweise mullartiger Moder bis typischer Moder
		Wald	Schwach alkalisch bis mittel sauer	
Rendzina; Terra-fusca-Rendzina und Braunerde-Rendzina; Böden flach bis mittel tief entwickelt	-	LN	-	Typischer und moderartiger Mull bis mullartiger Moder, stellenweise typischer Moder
		Wald	Schwach alkalisch bis schwach sauer	
Mäßig tiefes bis tiefes, örtlich kalkhaltiges Kolluvium	L4V	LN	Schwach alkalisch bis schwach sauer	Typischer und moderartiger Mull

		Wald	Sehr schwach sauer bis mittel sauer	
Pelosol, meist pseudovergleyt, örtlich kalkhaltig, mittel bis tief entwickelt; Pseudogley-Pelosol, mittel tief entwickelt sowie mittel und mäßig tief entwickelter Pseudogley-Braunerde-Pelosol	TIIb3	LN	Neutral bis schwach sauer	Typischer und moderartiger Mull bis mullartiger Moder
		Wald	Mittel sauer bis stark sauer	

Tab. 6: Bodentypen im Plangebiet.

- Mittlere bis hohe Bedeutung bezüglich aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft wird als mittel eingestuft.

Die Flächen im Gebiet sind zum Teil durch Gebäude, Hofflächen und Straßen versiegelt und teilversiegelt. Versiegelte Flächen haben keine und teilversiegelte Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen. Die unbebauten Flächen haben eine hohe Funktion bezüglich ihrer Bodenfunktionen.

- mittlere Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden berücksichtigt: Flächen für Bodeneingriffe minimieren durch Baufeldbeschränkung und Festlegung einer GRZ, keine temporäre Belegung von Ackerflächen für Baumaterial, Baustelleneinrichtungen etc. zulassen, schonender Umgang mit Boden während der Bauphase. Anlegen neuer Grünflächen, Erhalt bestehender Grünflächen soweit möglich Die Neuversiegelung wird in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

- Mittlere Beeinflussung des Schutzgut Boden.

2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

a) Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch den Ortsteil Katzenstein verläuft der „Katzensteiner Bach“, welcher von der Planung jedoch nicht betroffen ist. Geringe Bedeutung von Oberflächengewässern.

b) Grundwasser

Im Planungsgebiet erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart sowie überlagernde Schichten eine Rolle. Das Plangebiet liegt in folgenden, hydrogeologischen Einheiten.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“, Wasserschutzzone III.

Kürzel	Einheit	Legendentext
joMK	Oberjura-Massenkalk-Formation	Kalkstein, ungeschichtet bis undeutlich geschichtet, weißlichgrau bis bräunlich, häufig Schwamm-Algen-Kalk, teilweise dolomitisiert bzw. dedolomitisiert (Zuckerkorn)
tXB	Bunte Brekzie	Gemenge verschiedenster Gesteine aus dem Kraterbereich, unsortiert, unterschiedliche Korngröße (bis hin zu größeren Schollen), meist massig, Matrix unterschiedlich.
qhz	Holozäne Abschwemmmassen	Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen

Tab. 7: Hydrogeologische Einheiten im Plangebiet.

In der untenstehenden Tabelle wird die Wasserdurchlässigkeit der einzelnen, im Plangebiet vorkommenden Böden dargestellt:

Bodentyp	Bodenschätzung	Wasserdurchlässigkeit
Rendzina; flach bis stellenweise sehr flach entwickelt	ISIIIb5	Hoch bis sehr hoch
Rendzina; Terra-fusca-Rendzina und Braunerde-Rendzina; Böden flach bis mittel tief entwickelt	-	hoch
Mäßig tiefes bis tiefes, örtlich kalkhaltiges Kolluvium	L4V	mittel
Pelosol, meist pseudovergleyt, örtlich kalkhaltig, mittel bis tief entwickelt; Pseudogley-Pelosol, mittel tief entwickelt sowie mittel und mäßig tief entwickelter Pseudogley-Braunerde-Pelosol	TIIb3	gering

Tab. 8: Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet.

- Daraus ergibt sich eine mittlere bis hohe Bedeutung der unversiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Wasser berücksichtigt: Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt zur Reinigung in der Kläranlage. Regenwasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und somit wieder dem Wasserkreislauf zurückgegeben. Für die Parkflächen dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Dachbegrünungen werden empfohlen.

- Geringe Beeinflussung des Schutzgut Wasser

2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Eingriffsbewertung des Schutzgutes Klima und Luft erfolgt rein verbal-argumentativ. Die jährliche Durchschnittstemperatur in Katzenstein liegt bei 8,0 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 762 mm.

(Quelle: https://de.climate-data.org/location/220491/#temperature-graph abgerufen am 18.04.2018)

Es handelt sich bei den Acker- und Grünlandflächen um klimatisch aktive Flächen, auf welcher es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die Flächengröße in Bezug zu der angrenzenden offenen Landschaft, jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden, großen und offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin – erhalten bleibt. Die Siedlungsrelevanz des Planungsgebiets im Speziellen liegt somit im geringen Bereich, da es nur einen äußerst geringen bzw. keinen Teil zur siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt. Ebenfalls liegen die Flächen bereits in Siedlungsnähe und tragen somit nicht mehr viel zur Entstehung von Kalt- und Frischluft bei. Insgesamt ist die Bedeutung der Planfläche für dieses Schutzgut "gering".

Nachdem für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine spezifische Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich. Bei dem Vorhaben ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimawandel auszugehen.

- geringe Bedeutung des Schutzgutes

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Klima und Luft berücksichtigt: Durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern und der Beschränkung des Versiegelungsgrades verändert sich die Verdunstung im Gebiet nicht wesentlich. Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinflussung des Schutzgutes Klima und Luft

2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die bereits vorhandene Bebauung der Gewerbeflächen vorbelastet, im Zuge der Planung und späteren Neubebauung wird dieses Gebiet erweitert.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholung wird durch die Neupflanzung von Gehölzen im Plangebiet minimiert.

Das geplante Hotel wird im Bereich der ehemaligen Zehntscheuer errichtet. An dem Standort des künftigen Hotels waren ehemals bereits Gebäude vorhanden.

- Nicht erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung berücksichtigt: Es sind diverse Grünstreifen und Pflanzgebote im Plangebiet geplant. Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Nicht erhebliche Beeinflussung des Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

In Folge der geplanten Industriegebietsausweitung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Durch die Industriegebietsausweitung können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen der angrenzenden Bebauung im Süden und Westen sowie der Straßen im Westen und Süden. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können geruchliche Belastungen durch die Ausfuhr von Gülle sowie von Spritzmitteln auftreten.

Durch die Planung ist nicht von signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen.

- Geringe Bedeutung des Schutzgut Mensch

2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets liegen drei Kulturdenkmäler, die Ruine Katzenstein sowie ein gusseiserner Brunnenstock und ein gusseiserner, historischer Wegweiser.

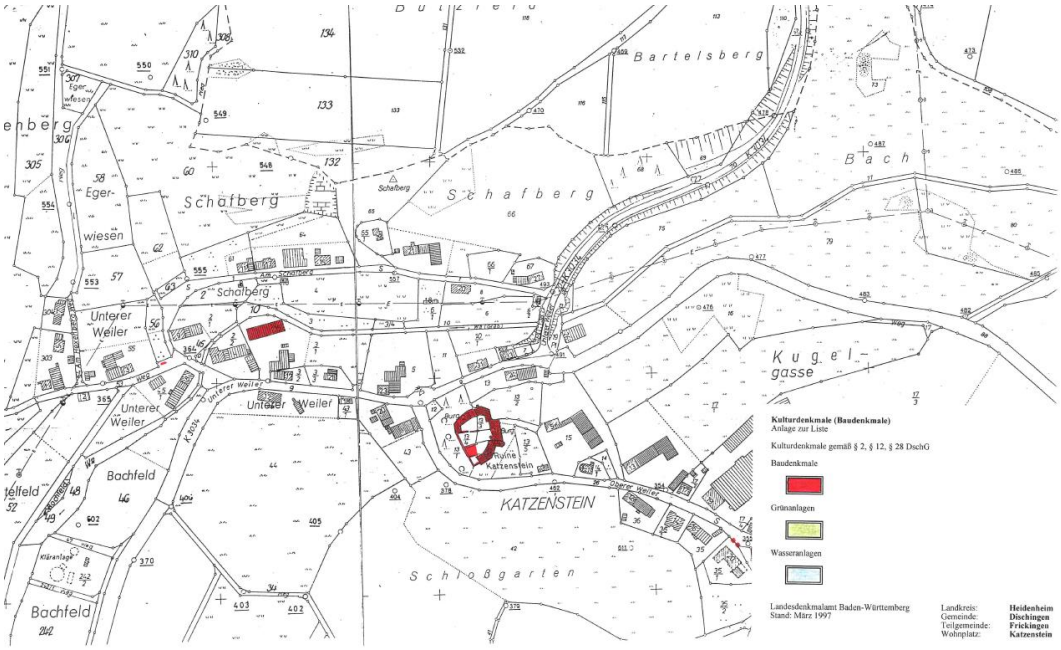

Abb. 8: Denkmale im Plangebiet (Karte der Gemeinde Dischingen).

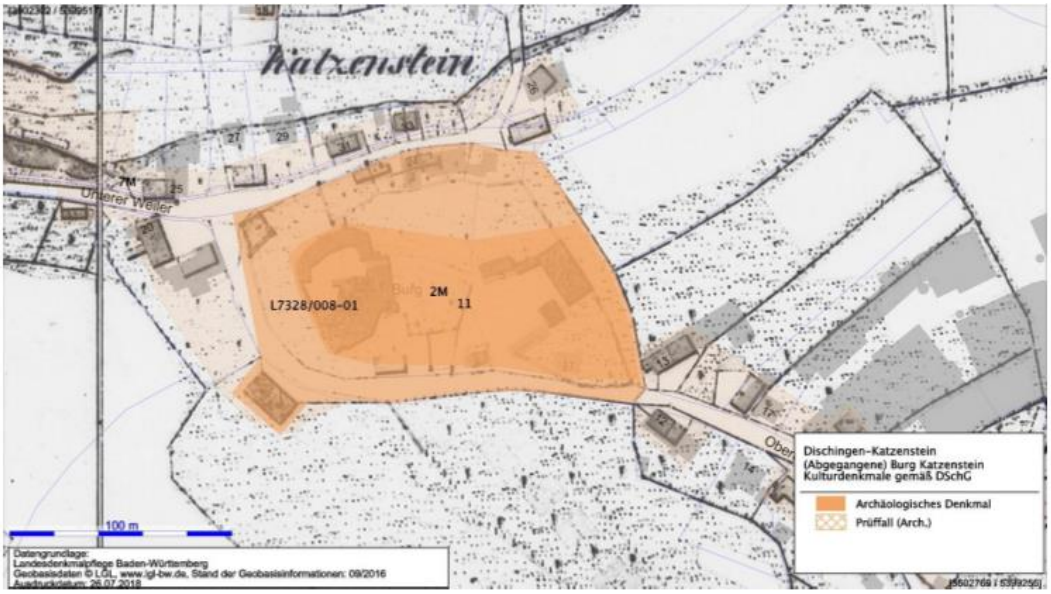

Abb. 9: Kulturdenkmal im Plangebiet (Karte des Regierungspräsidiums Stuttgart).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Katzenstein“ umfasst zudem das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „(Abgegangene) Burg Katzenstein mit zugehörigem abgegangenen Bau- bzw. Wirtschaftshof“ (Nr. 2M). Die Anfänge der Anlage reichen bis in das 11. Jh. zurück und werden mit den Herren von "Cazzenstein" als Lehensleute der Grafen von Dillingen erstmals 1099 urkundlich fassbar. Die ehemals befestige Vorburg mit Wirtschaftshof schloss sich östlich an die um 1200 ausgebaute Burganlage an. Weiterhin wurden bei Ausgrabungen im Bereich der Burg vorgeschichtliche Funde angetroffen, die weitere Funde und Befunde zu „Urnenfelderzeitlichen und vorgeschichtliche Siedlung(en)“ (Nr. 11) erwarten lassen. Die letzten obertägig sichtbaren Reste dieser Vorburg bzw. des Wirtschaftshofs sind mit dem Abriss des Gebäudes Oberer Weiler 5 weitgehend abgegangen. Eine bauhistorische Untersuchung im Vorfeld des Abbruchs hat ergeben, dass sich im Untergeschoss des Hauses noch Reste der ehemaligen Ummauerung der Vorburg erhalten haben. Die Abbruchgenehmigung wurde dementsprechend unter der Auflage erteilt, die Reste der Vorburgummauerung zu erhalten. Der östlich an das Gebäude Oberer Weiler 5 anschließende Zwischenbau, sowie die 1965 abgebrannte Zehntscheuer wurden dagegen bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgebrochen. Bauliche Reste der ehemaligen Zehntscheuer sind mit großer Wahrscheinlichkeit noch unter dem heute offenbar aufgefüllten Gelände zu vermuten. Im Bereich des vorgesehenen Hotelneubaus östlich der Burg Katzenstein ist mit einem möglicherweise umfangreichen Erhalt archäologischer Zeugnisse der ehemaligen Vorburg und des zugehörigen Wirtschaftshofs – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Diesen kommt als Teil der heute noch erhaltenen, im Kern noch in früheste Zeit zurückreichenden Burg Katzenstein – diese archäologischen Befunde sind letzte Zeugnisse, die den ehemals ansehnlichen Umfang der Burganlage belegen – wesentliche Bedeutung im Gesamtkontext mit Burg Katzenstein zu. bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen im näheren Umfeld des betreffenden Areals die Archäologische Denkmalpflege, Ref. 84.2, Herr Olaf Goldstein (olaf.goldstein@rps.bwl.de), frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. werden hierdurch archäologische Prospektionen und/oder Rettungsgrabungen auf Kosten des Planungsträgers notwendig.

- Hohe Bedeutung des Schutzguts Denkmale

In die Baudenkmäler erfolgt kein Eingriff. In die Kulturdenkmäler erfolgt ein Eingriff nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Das geplante Hotel wird als L-Bau im Bereich der Scheuer und des Wirtschaftsgebäudes erstellt. Anhand von Visualisierungen wurde geprüft, dass die Fernwirkung der Burg gegeben bleibt.

Abb. 10: Ansicht von Frickingen auf die Burg Katzenstein (Historische Aufnahme, Gemeinde Dischingen).

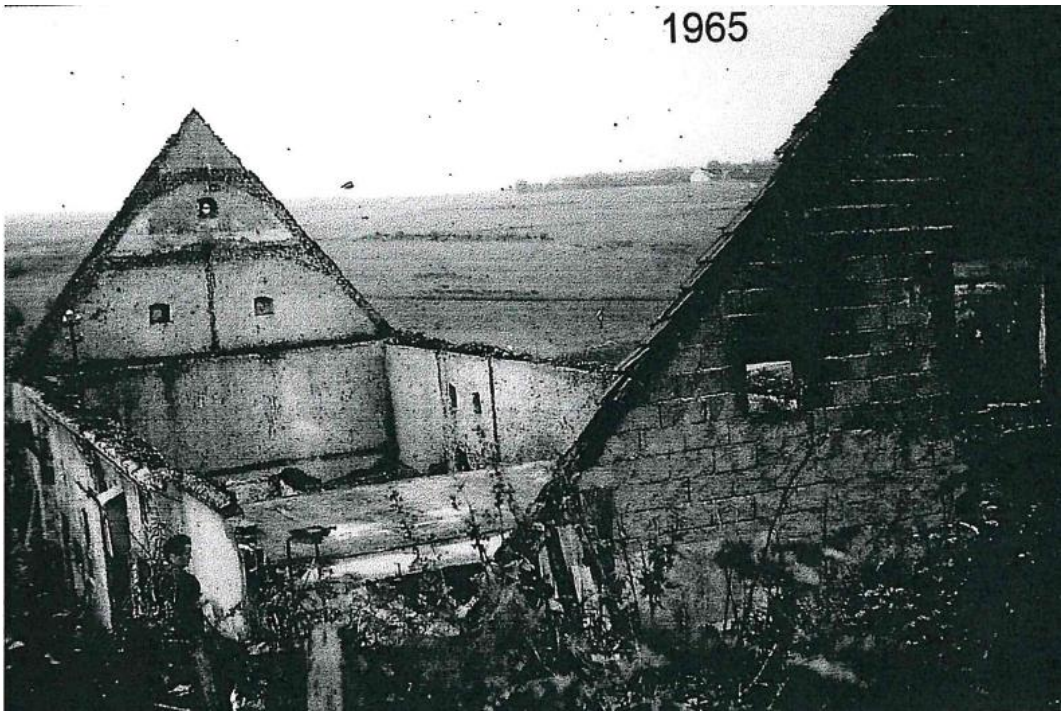

Abb. 11: Brand Scheuer (Historische Aufnahme, Familie Raunft).

- Geringe bis mittlere Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Denkmale

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie			
Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie			
Naturschutzgebiet		x	-
Nationalpark / Nationale Monumente		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	Nördlich und westlich des Plangebiets gelegen
Naturpark		x	-
Naturdenkmal		x	-
Biosphärengebiet		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)	x		Haselhecke südlich Katzenstein II
Wasserschutzgebiet	x		WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1
Überschwemmungsgebiet		x	-
Denkmal	x		Kulturdenkmäler: Burg Katzenstein, Gusseiserner Brunnenstock und ein gusseiserner Wegweiser.

Tab. 9: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit zum Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung.

2.1.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden –wie im Landkreis üblich- getrennt gesammelt und durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft entsorgt.

2.1.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

2.1.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan Dischingen integriert. Es werden keine speziellen Aussagen zu grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich getroffen.

2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

2.1.14 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

Bei den geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

2.1.15 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Zusammenhang mit benachbarten Gebieten ist eine Kumulation negativer Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.2 Wirkungsanalyse

Bei der Umsetzung der Planung sind mit folgenden baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) zu rechnen.

Es werden keine umweltgefährdenden Techniken und Stoffe gem. Anlage 1 Nr. 2 b) hh) BauGB eingesetzt.

Baubedingte Wirkungen

- Verdichtung des vorhandenen Bodens durch Baubetrieb. Im Bereich späterer Grünflächen sind diese durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten rückgängig zu machen
- Bodenumschichtung
- Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und separat zu lagern, nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Oberboden wieder auf den späteren Grünflächen aufgetragen
- Immissionen (Abgase, Lärm, Staub) sowie mögl. Erschütterungen durch Baumaschinen
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Es handelt sich um temporäre Belastungen für Mensch und Tier in der Umgebung, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Zu erwartende Belastungen baubedingter Wirkungen sind bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Bebauung, Straßen und sonstige befestigte Flächen. Damit einhergehend ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

- Regenwasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal zur Reinigung in der Kläranlage eingeleitet.
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Durch Pflanzgebote werden neue Lebensräume geschaffen.
- Änderung des Landschaftsbildes

Zu erwartende Belastungen anlagebedingter Auswirkungen sind überwiegend als unbedeutend einzustufen. Welche Eingriffe sich auf das jeweilige Schutzgut in welcher Form und in welchem Ausmaß auswirken und welcher Ausgleich erforderlich ist, wird in der nachfolgenden Bilanzierung geklärt.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Immissionen (Lärm, Abgase, Wärme, Strahlung)
- Diese können zu erhöhter Schadstoffbelastung von Luft, Wasser und Boden, Änderung des Mikroklimas und der Störung der Fauna führen.
- Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Gebäuden

Die Anzahl der geplanten Gebäude ist durch die Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan beschränkt. Dadurch wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Abwärme der Gebäude reguliert, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Durch die im Hochbau geforderten Standards ist nicht mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Zu erwartende Belastungen betriebsbedingter Wirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen vernachlässigbar.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, sowie einen Verlust von einigen Hecken- und Grünstrukturen bedeuten. Letztere bleiben jedoch größtenteils erhalten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf externen Flächen. Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und stellt eine städtebauliche Abrundung des Gebiets dar. Auf Grundlage der Bereits bestehenden Bebauung der Firma Konold ergeben sich keine anderen Planungsmöglichkeiten, als die Erweiterung der Firma direkt angrenzend fortzuführen. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des ergeben sich hier aufgrund der räumlichen Situation nicht. Die Zufahrt über die Straße „Oberer Weiler“ ist gewährleistet.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

3.1 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Regelablauf angewandt.

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets zu bestimmen, „ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur- und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.“ Zum Schluss ist „entsprechend der Planung das Gebiet in Flächen mit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) zu untergliedern.“ „Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten.“ Anschließend sind die jeweiligen Flächengrößen zu ermitteln und mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang des Vorhabens. Grundsätzlich kann ein geringerer Kompensationsfaktor z.B. durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht werden. *(Quelle: Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand Januar 2003).*

3.1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien	
Kategorie I	Teilversiegelte Fläche ***(13.617m²)***
Kategorie I	Straßenfläche, Hoffläche, voll versiegelte Fläche ***(17.767m²)***
Kategorie I	Gebäude ***(24.132m²)***
Kategorie I	Ackerflächen ***(2.024m²)***
Kategorie I	intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen ***(30.283m²)***
Kategorie I	strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten ***(15.610m²)***
Kategorie II	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken ***(11.761m²)***
Kategorie III	Biotop ***(438m²)***
Kategorie III	Kulturdenkmal ***(65m²)***

Tab. 10: Bewertungstabelle nach Kategorien

Das Plangebiet besitzt damit nach der Bestandsbewertung Gebiete der Kategorie I und II. Die Straßen und die vorhandene Bebauung, sowie teilversiegelte Flächen bleiben bestehen und werden in Kategorie I eingestuft. Vorhandene Ackerflächen werden ebenfalls in Kategorie I eingestuft. In Kategorie II fallen Bauminseln, Feldgehölze und Hecken, welche vor allem im südlichen Teil des Plangebiets vorkommen (vgl. Abb.14).

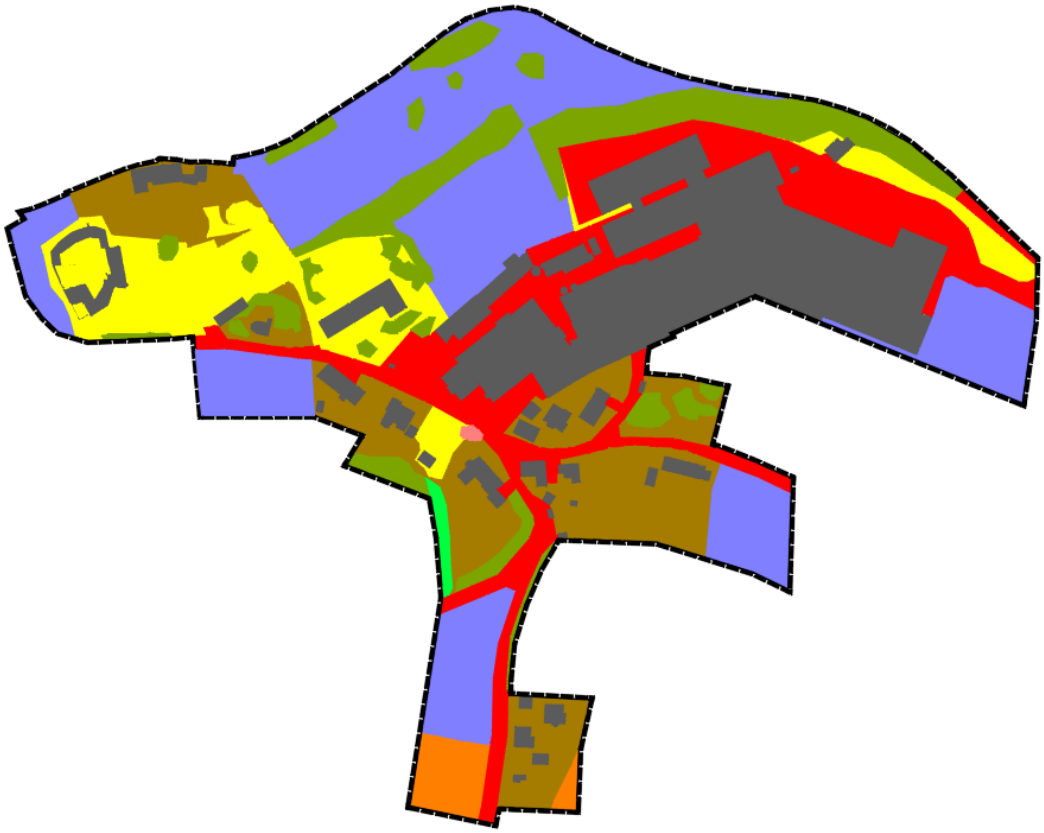

Abb. 12: Darstellung der Gebietskategorien, Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung (Planzeichnung nach eigener Darstellung).

Legende	
	Kategorie I – teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege
	Kategorie I – befestigte Verkehrs- und Lagerflächen,
	Kategorie I – versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge
	Kategorie I - Ackerflächen
	Kategorie I – intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen
	Kategorie I – strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten
	Kategorie II – Bauminseln, Feldgehölze, Hecken
	Kategorie III – naturnahe Biotoptypen
	Kategorie III - Kulturdenkmal

3.1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das geplante Gebiet ist in den Typ A einzustufen mit einem Versiegelungsgrad höher 0,35. Zudem ist das Gebiet in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“, sowie zu einem geringen Teil in die Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ einzustufen. In Kategorie III fallen das Biotop und die Kulturdenkmale, welche jedoch erhalten und somit nicht beeinträchtigt und daher bei der Bilanzierung auch nicht berücksichtigt werden.

Ein Teil des Gebiets im Norden ist in den Typ B einzustufen, da der Versiegelungsgrad kleiner als 0,35 ist. Dieses Gebiet kann ebenfalls in die Kategorie I, sowie zu einem geringen Teil in die Kategorie II eingestuft werden. Der erforderliche Kompensationsumfang bzw. der Kompensationsfaktor kann durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung einer GRZ.
- Verwendung von heimischen, standorttypischen Gehölzen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung privater Grünflächen

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie aufgrund der vorhandenen Belastungen durch Straßen kann der Kompensationsfaktor von Typ A I, Gebiete mit geringer Bedeutung (0,3 – 0,6) auf den Faktor 0,4 gesetzt werden. Der Kompensationsfaktor von Typ A II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung (0,8 – 1,0) wird gemäß Einstufung des Zustands nach der Bedeutung der Schutzgüter auf den Faktor 0,9 gesetzt. Der Kompensationsfaktor von Typ B I, Gebiete mit niedriger bis mittlerer Bedeutung (0,2 – 0,5) kann auf den Faktor 0,3 gesetzt werden. Der Kompensationsfaktor von Typ B II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung (0,5 – 0,8) kann auf den Faktor 0,7 gesetzt werden Der

3.1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wurde je Flurstück und je Eingriff in die jeweilige Kategorie bilanziert. Auf die ausführliche Bilanzierung im Anhang 1 der Begründung wird verwiesen. Der Ausgleich ist anteilig gemäß der geplanten Bebauung von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erbringen.

Bei der Multiplikation mit den jeweiligen Kompensationsfaktoren ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 18.426 m².

3.1.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Steckbriefe der festgelegten Ausgleichsflächen- und maßnahmen von Zeeb & Partner Ulm, welches als separates Dokument geführt wird, wird verwiesen.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen und zur Verfügung gestellter Gutachten. Die Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Es sind keine Maßnahmen des Monitorings erforderlich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans “Katzenstein“ der Gemeinde Dischingen. Mit diesem Bebauungsplan sollen bestehende Dorf- und Gewerbeflächen gesichert werden und dem Bedarf nach neuen gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten von Katzenstein. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 11,6 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit. Im Gebiet sind geschützte Biotope sowie denkmalgeschützte Anlagen vorhanden. In diese wird nicht eingegriffen. Eine Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten wird im Laufe des Verfahrens im Rahmen der Artenschutzuntersuchung geprüft. Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung im Plangebiet entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Wiesen- und Ackerflächen sowie einige Gehölze. Die bestehenden Grünstrukturen werden soweit wie möglich erhalten oder es wird ein Ersatz gepflanzt. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bebauungsplan werden neue Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf planexternen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

4.4 Verwendete Grundlagen

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan Ostwürttemberg

GEMEINDE DISCHIGNEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

LUBW (2018): Daten- und Kartendienst

C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –

D. ANHANG

Anhang 1: Bilanzierung Katzenstein 36

Anhang 2: Bedarfsnachweis vom Ingenieurbüro Junginger 37

Anhang 3: Fachbeitrag Artenschutz von Zeeb & Partner 37

Anhang 4: Ausgleichsmaßnahmen von Zeeb & Partner 37

Anhang 1: Bilanzierung Katzenstein

[1] um Burg keine Bebauung mehr zulässig - Denkmalschutz

[2] um Kapelle keine Bebauung mehr zulässig

[3] Straßenflächen

Übersicht							Bestand (in m²)										Planung				Summe	
							Kategorie I							Kategorie II		Biotop	Denkmal	Typ A		Typ B		Ausgleich pro Flst.	
Flst.-Nr.	Größe Flst. (m²)	festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)	max. überbaubare Fläche	Fläche Bestandsgebäude	Bebaubarkeit innerhalb Baugrenze	noch überbaubare Fläche	teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	befestigte Verkehrs- und Lagerflächen	versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge	Ackerflächen	intensiv genutzes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen	strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten	Anteil Kat. I am Flst.	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken	Anteil Kat. II am Flst.	bleibt erhalten	bleibt erhalten	Gebiete mit geringer Bedeutung - Eingriff Kategorie I	Gebiete mit mittlerer Bedeutung - Eingriff Kategorie II	Gebiete mit geringer Bedeutung - Eingriff Kategorie I	Gebiete mit mittlerer Bedeutung - Eingriff Kategorie II	Flst.-Nr.	Ausgleich in m²
12 [1]	94	0,60									94							0,40				12 [1]	0
13	**1.388**	**0,60**	**833**	**405**	**547**	**429**			405			983						0,40				**13**	**171**
13/1 [1]	3.134	0,60				0	1.653				1.324			147				0,40	0,90			13/1 [1]	0
13/2 [1]	1.673	0,60				0	255					1.321		97				0,40	0,90			13/2 [1]	0
13/3 [1]	582	0,40	661	320	1.824	**0**	262		320									0,40				**13/3** [1]	0
13/4 [1]	1.070			626			444		626									0,40				**13/4** [1]	0
13/5 [1]	995	0,60				0	995											0,40				13/5 [1]	0
14	**249**	**0,60**	**150**			**150**						94	0,38	155	0,62			0,40	0,90			14	107
14/1 [2]	465	0,60	279	103	103	176			103			299		63				0,40	0,90			14/1 [2]	**0**
15	**4.700**	**0,60**	**2.820**	**121**	**671**	**2.699**	2.929	71	121			1.252	0,93	319	0,07			0,40	0,90			**15**	**1.174**
Tlfl. 16	**8.501**	**0,30**	**2.550**	**0**	**160**	**2.550**					10.266		0,82	2.257	0,18					0,30	0,70	**Tlfl. 16**	**949**
Tlfl. 16	**4.152**	**0,00**				**0**														0,30		**Tlfl. 16**	0
17	205	0,00				0								205							0,70	**17**	0
Tlfl. 17/1	**3.870**	**0,60**	**2.322**	**612**		**1.710**	2.599		612				0,82	559	0,18			0,40	0,90			**Tlfl. 17/1**	**835**
Tlfl. 17/1	**6.438**	**0,80**	**5.151**			**5.151**	196				4.377		0,73	1.725	0,27			0,40	0,90			**Tlfl. 17/1**	**2.766**
17/2	**480**	**0,80**	**384**	**444**		**0**		412	444									0,40				**17/2**	**0**
Tlfl. 17/3	**39.250**	**0,80**	**31.400**	**18.865**	**48.917**	**12.536**	2.134	10.877	19.046		4.455		0,85	3.182	0,15			0,40	0,90			**Tlfl. 17/3**	**5.980**
Tlfl. 17/3	**726**	**0**				**0**																**Tlfl. 17/3**	**0**
17/4	**184**	**0,60**	**111**	**113**		**0**			**113**			78						0,40				**17/4**	**0**
17/5	**1.212**	**0,60**	**727**	**181**		**547**	972	60	181				1,00					0,40				**17/5**	**219**
17/6	**644**	**0,60**	**386**	**201**		**185**	443		201									0,40				**17/6**	**74**
21 [3]	434							434														21 [3]	0
21/1 [3]	15								14			1										21/1 [3]	0
Tlfl. 23	**1.745**	**0,60**	**1.047**	**0**	**1.311**	**1.047**			2			1.053	0,60	690	0,40			0,40	0,90			**Tlfl. 23**	**626**
Tlfl. 26 [3]	2.938							2.921									17	0,40				Tlfl. 26 [3]	0
Tlfl. 28	**613**		**368**	**145**		**223**			145			468						0,40				**Tlfl. 28**	89
Tlfl. 29	**790**		**474**	**164**		**310**			164			625						0,40				**Tlfl. 29**	124
31	**3.149**	**0,60**	**1.889**	**275**	**5.019**	**1.614**		101	275			2.673	1,00					0,40				**31**	646
32	**170**		**102**	**101**		**1**			101			69						0,40				**32**	0
Tlfl. 104	**3.063**		**1.838**	**0**		**1.838**					2.483	480	1,00					0,40				**Tlfl. 104**	735
Tlfl. 33 [3]	2.084							1.893	13					179								Tlfl. 33 [3]	0
Tlfl. 34 [3]	402							402														Tlfl. 34 [3]	0
35	**861**		**517**	**52**		**465**	734		52			22	1,00			21	34	0,40				**35**	186
35/1	**1.592**		**955**	**316**		**639**		73	316			1.069	0,92	103	0,08		31	0,40	0,90			**35/1**	282
35/2	**2.199**	**0,60**	**1.319**	**0**	**8.442**	**1.319**		239				1.105	0,76	428	0,24	417		0,40	0,90			**35/2**	687
36	**1.283**		**770**	**291**		**479**		72	291			920	1,00					0,40				**36**	192
36/1	**1.670**		**1.002**	**230**		**772**			230			908	0,63	531	0,37			0,40	0,90			**36/1**	451
Tlfl. 42	**2.336**		**1.402**	**0**		**1.402**					2.316							0,40				**Tlfl. 42**	561
Tlfl. 88	**1.813**																					**Tlfl. 88**	0
Tlfl. 88 [3]	**542**										542							0,40				Tlfl. 88	0
Tlfl. 88	136	0,30	41	0		**41**		212			1.255		0,59	1.024	0,41					0,30	0,70	Tlfl. 88	0
88/1	245	0,30	73	0		**73**					147		0,60	98	0,40					0,30	0,70	88/1	0
105	**1.567**	**0,60**	**940**	**79**	**2.132**	**861**			79	271		1.207	1,00					0,40				**105**	345
105/3	**1.262**		**757**	**287**		**469**			278			984	1,00					0,40				**105/3**	188
Tlfl. 129	**4.775**	**0,60**	**2.865**	**0**	**3.264**	**2.865**				1.753	3.022		1,00					0,40				**Tlfl. 129**	1.146

Gesamter Ausgleichsbedarf: **18.426 m²**

Anhang 2: Bedarfsnachweis vom Ingenieurbüro Junginger

- Anhang wird als separates Dokument geführt –

Anhang 3: Fachbeitrag Artenschutz von Zeeb & Partner

- Anhang wird als separates Dokument geführt –

Anhang 4: Ausgleichsmaßnahmen von Zeeb & Partner

- Anhang wird als separates Dokument geführt –