

Eingriffs-Kompensationsbilanz Boden „Gewerbegebiet Welschingen“, 2. Erweiterung und 2. Änderung

28.02.2022



Lage des Plangebietes (roter Kreis), Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst- unmaßstäblich

Auftraggeber:

Stadt Engen
Stadtbauamt; Matthias Distler
Marktplatz 2
78234 Engen
Tel. 07733 502 234

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1, 88662 Überlingen
Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4, b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Kristina Lipinski
Tel. 07551 949558 15, k.lipinski@365grad.com

Projekt-Nr.:

2675_bs

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	2
2. Geologie und Boden.....	2
3. Realbestand.....	3
4. Vorhabenbeschreibung.....	4
5. Neuversiegelung.....	6
6. Fazit.....	6

1. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen“ wird zum 2. Mal geändert und zum 2. Mal erweitert. Drei Bereiche im Süden des Gebietes, die bisher als Mischgebiet ausgewiesen waren, werden nun als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Dadurch wird die maximal überbaubare Fläche (GRZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben.

Hierzu werden in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die zusätzlich entstehenden Eingriffe in den Boden ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt.

Die Umweltbelange Pflanzen / Biotope und Tiere wurden in der Begründung zur aktuellen Änderung bereits berücksichtigt.

2. Geologie und Boden

Im gesamten Gebiet stehen Illmensee-Schotter an (Fluviale Schotter und Sande als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall sowie lokal eingelagerte Diamikte, gebildet bei den Eisvorstößen zur Äußeren Jungendmoräne und zum Altmoränen-Innenwall sowie in überdeckten Rinnen; Quelle: Kartenviewer des LGRRB, 28.02.2022).

Anstehende Böden sind Pararendzina aus Schmelzwasserschottern. Die vorherrschenden Klassenzeichen sind IS 4 Dg und SL 6 Dg mit einer Bodengrundzahl von 28-40.

Die Bedeutung der Bodenfunktionen ist als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt mittel bis gering, als Filter und Puffer für Schadstoffe mittel, die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist ebenfalls mittel bis gering. Insgesamt sind die Bodenfunktionen von mittlerer bis geringer Bedeutung.

3. Realbestand



Abbildung 1: Luftbild LUBW, Änderungsfläche: rot

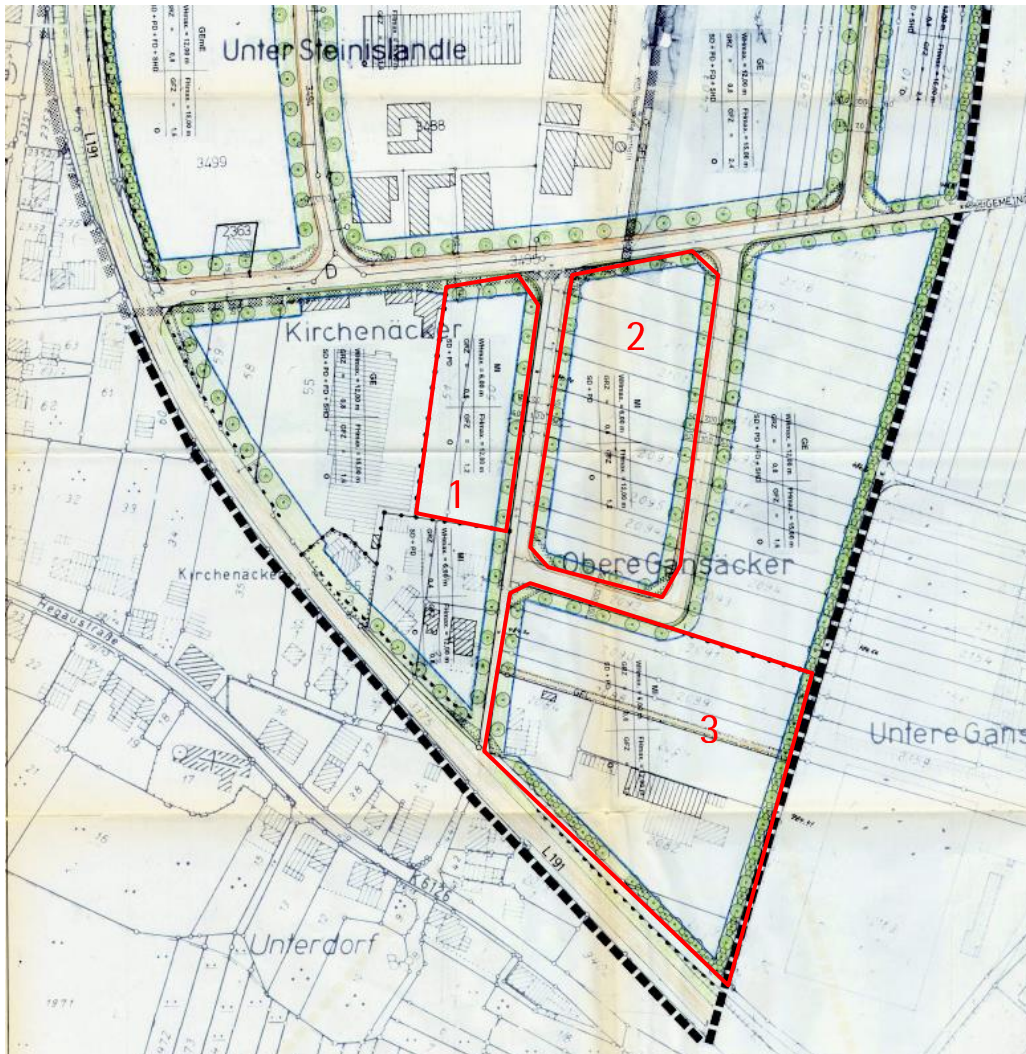
Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist bereits zu mehr als der Hälfte bebaut, die noch freien Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die bisherigen gemischten Bauflächen sind im Westen bereits vollständig bebaut (Fläche 1), die Grundstücke sind bis zu 80 % versiegelt. Die östliche Fläche 2 ist teilweise bebaut, die Freiflächen werden als Grünland genutzt. Der südliche Bereich (Fläche 3) wird aktuell etwa zur Hälfte als Acker genutzt, die Flächen an der Bundesstraße sind gemäß B-Plan bebaut.

4. Vorhabenbeschreibung

Planerischer Bestand gemäß Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen, 2. Erweiterung und Änderung“ (rechtsverbindlich Ursprungsplanung von 2004)

Die Bereiche waren in Anlehnung an die bestehende Bebauung als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Entlang der Straßen waren Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen.



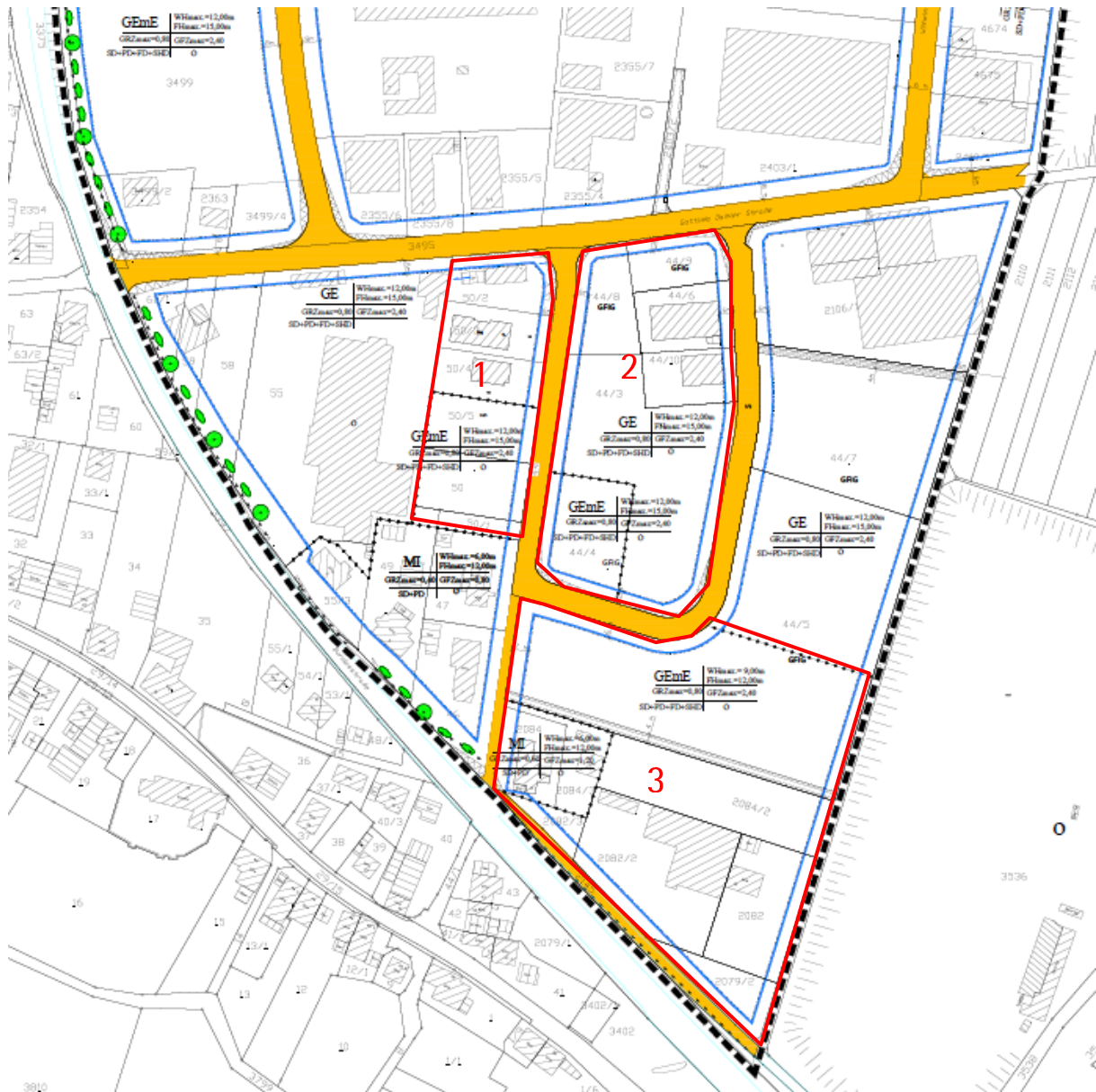


Abbildung 2: Gegenüberstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen, 2. Erweiterung und Änderung“ (2004), und die aktuelle 2. Änderung (2022); unmaßstäblich

Rot umrandet die Flächen 1-3 mit der geänderten GRZ

Planung gemäß Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen, 2. Erweiterung und 2. Änderung“ (2022)

Aufgrund der Ausweisung und Bebauung des Gewerbegebietes hat sich der Charakter geändert und zur Angleichung an das restliche Gebiet sollen die bisherigen Mischgebietsflächen (GRZ 0,6) als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 gekennzeichnet werden.

Der Wegfall der Grünflächen und Baumpflanzungen wurde bei der Änderung im Textteil und der Begründung berücksichtigt und alternativ auf den Baugrundstücken festgesetzt.

5. Neuversiegelung

In den bisher festgesetzten Mischgebiet 1,2, und 3 war eine GRZ von 0,6 vorgegeben. Gemäß BauNVO § 19 kann diese mit Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geplant ist die Änderung der Flächen 1,2 und 3 in ein Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8. Diese ist im Regelfall nicht weiter zu überschreiten. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können gemäß § 19 BauNVO zugelassen werden. Dies ist jedoch nicht vorgesehen und ebenso im Mischgebiet wie im Gewerbegebiet möglich.

Aus diesem Grund ändert sich die mögliche Neuversiegelung durch die 2. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Sollte dennoch eine weitere Überschreitung zugelassen werden ist diese im Einzelfall zu bilanzieren und zu kompensieren.

6. Fazit

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden möglich. Eine zusätzliche Kompensation ist nicht nötig.