

**Fortschreibung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB und § 8a  
BNatSchG vom 17.07.2000 zum 18.06.2020 und 22.06.2021**

---

**1. Stellungnahme vom 17.07.2000**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen“ (2. Erweiterung und Änderung)  
Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB und § 8a BNatSchGes**

---

*Die Erweiterungsflächen befinden sich östlich von Welschingen und schließen somit im Norden, Osten und Süden an das vorhandene Gewerbegebiet an.*

*Bezüglich des Bestands und der geplanten Bebauung wird auf die Begründung verwiesen. Die nicht bebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bei der verbleibenden Ackerfläche handelt es sich um 15,3 ha, davon fallen auf die Keltengräber im Osten 3,32 ha.*

*Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8a BNatSchGes dar, der ausgeglichen werden muss. Dabei werden mehrere Schutzgüter beeinträchtigt:*

- *Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen“  
Da es sich bislang um intensiv genutzte, artenarme Ackerflächen handelt, ist der Eingriff nur von mittlerer Bedeutung.*
- *Schutzgut „Landschaftsbild/Erholung“  
Es handelt sich um eine wenig strukturierte Landschaft mit nur geringer Erholungsfunktion. Da andere Bereiche der Welschinger Gemarkung für Erholungszwecke äußerst attraktiv sind, findet Erholung kaum auf der geplanten Erweiterungsfläche statt. Der Eingriff ist somit gering.*
- *Schutzgut „Boden“  
Durch die Bebauung wird unwiederbringlich Boden mit all seinen vielfältigen Funktionen (z.B. Retentionskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe, Lebensraum) zerstört. Dieser Eingriff kann lediglich minimiert, aber nicht ausgeglichen werden.*
- *Schutzgut „Wasser“  
Es kommt zu keinem Eingriff in das Grundwasser. Der Eingriff in den Abfluss des Oberflächenwassers kann minimiert werden.*
- *Schutzgut „Klima/Luft“  
Die Funktionen wie Luftqualität (Staub, Schadstoffe, Feuchte, Sauerstoffgehalt), Kaltluftentstehung und –strömungen, örtliche Windstärken und –richtungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.*

*Die geschilderten Eingriffe könnten nur durch ein Unterlassen der Bebauung vermieden werden. Dagegen spricht die Notwendigkeit der Bereitstellung von Gewerbeflächen für eine gesicherte örtliche Entwicklung von Welschingen und der Stadt Engen.*

*Die Fläche der vermuteten Keltengräber wird aus archäologischen Gründen von jeglicher Bebauung frei gehalten. Somit werden sie vor einer möglichen Zerstörung bewahrt und für spätere Generationen in ihrer Gesamtheit belassen.*

*Mehrere Punkte aus den Bebauungsvorschriften vermindern die Eingriffe:*

- *Flachdächer sind extensiv zu begrünen. (3.1.3)*
- *Nicht überbaute, unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. (3.2)*
- *Öko-Baurichtlinien. Dabei ist besonders das Verbot von PVC und Tropenholz hervorzuheben.*

*Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu sehen (s. teilweise Grünordnungsplan bzw. Anhang):*

- *Pflanzung von einheimischen Laubbäumen je 500 qm Grundstücksfläche. Die Pflanzung ist als Allee entlang den Straßen geplant.*
- *Pflanzung einer Hecke mit einheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grenze des Gewerbegebiets.*
- *Optimierung der Kiesgruben in Welschingen und Neuhausen. im Frühjahr 2000 wurden an beiden Standorten die Wände senkrecht gemacht, um sie als Biotop für Uferschwalben aufzuwerten.*

*Vergleicht man den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bebauung mit den angeführten Ausgleichsmaßnahmen, kommt man zu einem ausgewogenen Ergebnis.*

*Der Eingriff der geplanten Bebauung gestaltet sich als moderat. Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche selbst bzw. in der näheren Umgebung ergeben eine deutliche Aufwertung.*

## **2. Fortschreibung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung vom 17.07.2000 zum 18.06.2020 und 22.06.2021**

---

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sollen dazu dienen, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplans weitestgehend minimiert werden.

Folgende Maßnahmen zur Minimierung werden zusätzlich vorgeschlagen:

### **1. M1 Stellplätze**

Die Stellplätze sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist min. 1 groß- oder mittelkroniger einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste im Anhang. Die Baumstandorte sind mit einem entsprechenden Pflanzquartier auszustatten und standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumensaat, Wildstauden, etc.)

#### Begründung:

Teilweiser Erhalt der Bodenfunktion  
Geringere Wärmebelastung  
Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung  
Lebensraum für Tiere und Pflanzen  
Eingrünung und optische Aufwertung des Gewerbegebiets

### **2. M2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs-, Stellplatz- oder Lagerfläche benutzt werden, weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen (gebietsheimisches Saatgut) zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigem Materialschüttungen ist unzulässig.

#### Begründung:

Teilweiser Erhalt der Bodenfunktion  
Lebensraum für Tiere und Pflanzen  
Eingrünung und optische Aufwertung des Gewerbegebiets

### **3. M3 Fassadenbegrünung**

Große, ungegliederte Fassaden und Mauern über 15 lfm Wandfläche sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Pflanzliste im Anhang.

#### Begründung:

Verbesserung des Kleinklimas, Verminderung der Abstrahlung  
Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schaffung von Nahrungs- und Rückzugshabitaten  
Eingrünung und optische Aufwertung des Gewerbegebiets

### **4. M4 Dachbegrünung**

Flachdächer, Dächer mit einer Neigung von 10 Grad und Garagen und Stellplatzüberdachungen sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen. (Substratschicht min. 8 cm).

Begründung:

Rückhaltung des Wasserabflusses durch zusätzliche Speicherung  
Reinigung des Oberflächenwassers  
Verbesserung des Kleinklimas  
Verminderung der Abstrahlung  
Lebensraum für Tiere und Pflanzen  
Eingrünung und optische Aufwertung des Gewerbegebiets

**5. M5 Beleuchtungsanlagen**

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Es sind Natrium-Niederdruckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.

Begründung:

Minimierung der Lichteinwirkung auf die benachbarte Bebauung  
Verminderung des Lockeffects auf nachtaktive Insekten

**6. M6 Pflanzgebot auf Grundstücken**

Je 500 qm Gewerbefläche ist ein groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Lebensraum für Tiere und Pflanzen  
Eingrünung und optische Aufwertung des Gewerbegebiets

**7. M7 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame Nutzung von Energie**

Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird bei Neu- und Umbauten die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) vorgeschlagen. Die Gebäude sollten zur Minimierung von Wärmeverlusten in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (Umweltministerium BW 2005) unterliegt der Bau von Anlagen zur Erdwärmennutzung in Wasserschutzgebieten Sonderregelungen.

Begründung:

Minimierung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe  
Minimierung von Schadstoffemissionen

**8. M8 Verwendung offenerporiger Beläge und Grundwasserschutz**

PKW-Stellplätze sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährlicher Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) das Versickern zu unterbinden.

Begründung:

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

**9. M9 Größere Fensterfronten**

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen (Maßnahmen der Kategorie A aus der Tabelle „Im Flugkanal geprüfte Markierungen“ der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, S. 18 der Vogelwarte Sempach ([www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch)) oder gleich geeignete Maßnahmen).

Begründung:

Schutz vor Vogelschlag

**10. M10 Schutz des Oberbodens**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monate ist eine fachgerechte Zwischeneingrünung einzusäen.

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen

Schutz vor Erosion und Verunkrautung

## **Anhang Pflanzlisten:**

### Liste einheimischer Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstgehölze als Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume u.a.)

### Liste einheimischer Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Pflanzliste Dachbegrünung: Sedum-Gras-Kraut (Vegetationsschicht: 10 cm)

### **Kräuter**

Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Prunella grandiflora	Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum album	Fetthenne
Sedum reflexum	Fetthenne
Sedum spurium	Fetthenne
Thymus serpyllum	Thymian
Veronica teucrium	Büschel-Veronika

u.a.

### **Gräser**

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd-Segge
Festuca amethystina	Amethystschwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	

u.a.

## Pflanzliste Fassadenbegrünung

Obstspaliere	
Clematis spec.	Clematis
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis spec.	Weinrebe

u.a.