

GEMEINDE SALACH

Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal"

GRÜNORDNUNGSPLAN

Erläuterungsbericht

Vorentwurf



Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 766 33 – 40
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: David Enßlin (M.Sc. Biologie)

Stand: 13.03.2025

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung.....	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen	1
1.3	Lage des Planungsgebietes	2
1.4	Vorhabenbeschreibung	2
2	Kurzcharakterisierung des Planungsgebietes	3
2.1	Naturraumpotentiale	3
3	Räumliche Vorgaben und Leitbilder	5
3.1	Übergeordnete Vorgaben	5
3.2	Schutzgebiete.....	6
4	Bestandsaufnahme und -bewertung	7
4.1	Methodik.....	7
4.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit	7
4.3	Schutzgut Pflanzen / Tiere.....	8
4.4	Schutzgut Boden.....	8
4.5	Schutzgut Fläche.....	9
4.6	Schutzgut Wasser	9
4.7	Schutzgut Klima / Luft	9
4.8	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	10
4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
5	Konfliktanalyse	11
5.1	Vorbelastungen.....	11
5.2	Vorhabenbedingte Auswirkungen	11
6	Ziele der Grünordnung	13
7	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
7.1	Pflanzbindungen	14
7.1.1	Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen	14
7.1.2	Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen	15
7.2	Pflanzgebote.....	16
7.2.1	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	16
7.2.2	Pflanzgebote auf privaten Grünflächen	17
7.2.3	Verkehrsgrünfläche	19
7.3	Allgemeine Festsetzungen	20
7.4	Hinweise	22
8	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	23

9 Zusammenfassung	24
10 Quellenverzeichnis.....	25
11 Anhang	27
11.1 Pflanzenlisten	27

Planverzeichnis:

Plan 1.0 Bestandsplan.....	M 1:1.000
Plan 2.0 Grünordnungsplan.....	M 1:1.000

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Salach plant die teilweise Neubebauung des ehemaligen „Schachenmayr-Areals“ zwischen Bahnlinie und Fils. Auf dem ehemaligen Industriestandort soll eine gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung angesiedelt werden. Dabei sollen auch bestehende denkmalgeschützte Gebäude in die Bebauung integriert werden. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“ aufgestellt.

Das Büro Helbig UmweltPlanung, Leonberg wurde im Januar 2025 mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) für das Vorhabengebiet beauftragt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Entwicklung einer Kommune wird im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungs- und den Grünordnungsplan festgeschrieben. Die gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG B-W).

Gemäß § 12 (2) NatSchG B-W wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als das Planungsinstrument zugeordnet, mit dem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und die Eingriffsregelung abzuarbeiten sind, „wenn Teile den Gemeinden nachhaltigen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind“.

§ 18 (1) BNatSchG besagt, dass bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Das Baugesetzbuch definiert in §1 BauGB die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung. Die erforderliche Berücksichtigung umweltschützender Belange bei der Abwägung wird in §1a BauGB festgeschrieben. Hiernach ist im Rahmen der Abwägung unter anderem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Es besteht die Möglichkeit, den Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan durch Festsetzungen nach §9 BauGB unter anderem als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen.

Ausgleichsflächen oder -maßnahmen können nach § 1a (3) BauGB an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Weiterhin ist es möglich, geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zu treffen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit nicht erforderlich (§ 200a BauGB). Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Vorhabensträger getroffen werden.

Neben dieser räumlichen "Entkoppelung" sieht das Gesetz auch die Möglichkeit einer zeitlichen Entkoppelung vor: Maßnahmen zum Ausgleich können, z.B. im Rahmen eines "Öko-Kontos", schon vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden (§ 135a (2) BauGB).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes untersagen erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten.

Die gesetzlichen Bestimmungen sowie deren Auslegung in Gerichtsurteilen erfordern für das Bebauungsplanverfahren den Nachweis des Vorkommens oder Fehlens geschützter Arten.

Bei der Betroffenheit geschützter Arten ist für den Schatzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine „In Aussichtstellung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach

§ 67 BNatSchG" von den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Gleiches gilt für die Betroffenheit von Schutzgebietsausweisungen des BNatSchG wie nach § 30 gesetzlich geschützter Biotope und Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schachenmayr-Areal“ befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Salach zwischen der Fils und der Bahnlinie Stuttgart - Ulm.

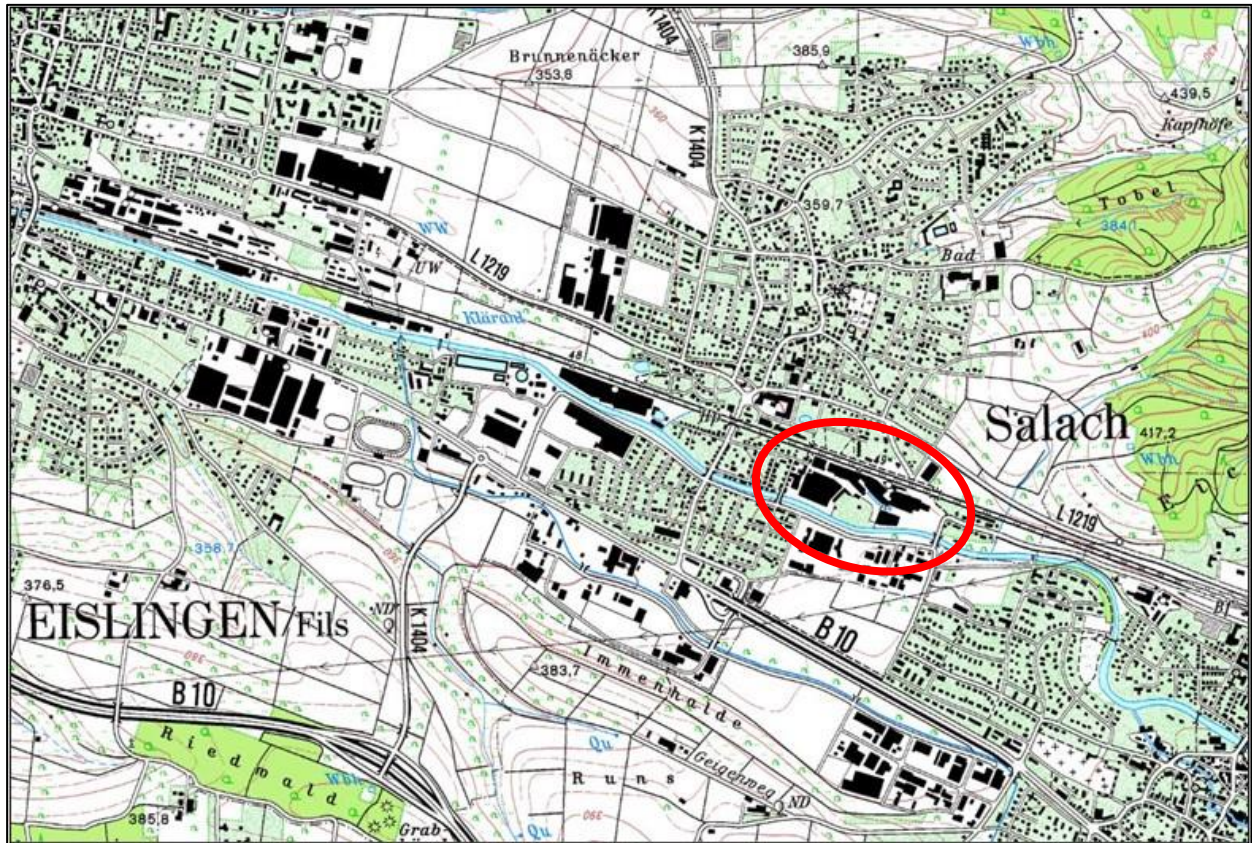


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012)

1.4 Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,48 ha und setzt ein Urbanes Gebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m festgesetzt. In den Baufenstern wird eine offene sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die östlich verlaufende Süßener Straße sowie die westlich gelegene Eduardstraße.

Im Vorhabengebiet befinden sich vier Gebäude mit Denkmalschutz. Diese werden erhalten und in die zukünftige Bebauung des Gebietes integriert.

Der gewässerbegleitende Auswaldstreifen entlang der Fils sowie einzelne ökologisch wertvolle Bäume werden mit einer Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt. Durch eine Bepflanzung mit Bäumen wird das neu geschaffene Wohngebiet durchgrünt und gegenüber der umgebenden Nutzung eingegrünt. Im zentralen südlichen Vorhabengebiet wird eine als Parkanlage gestaltete öffentliche Grünfläche angelegt.

Private und öffentliche Fußwege und offene Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen erfolgt in den Gründächern sowie in dem öffentlichen Grünstreifen nördlich des Fuß- und Radweges (Pfg 1).

2 Kurzcharakterisierung des Planungsgebietes

2.1 Naturraumpotentiale

- **Naturräumliche Gliederung:**
 - Lage in der naturräumlichen Einheit ‚Mittleres Albvorland‘ (LUBW online 2025)
- **Geologie, Relief:**
 - Die anzutreffende geologische Einheit im Geltungsbereich ist 'Junge Talfüllung' (Geologische Übersichtskarte M200; LGRB online 2025)
 - Das Gelände ist überwiegend eben, fällt am südlichen Rand des Plangebietes zur Fils hin jedoch stark ab.
- **Boden:**
 - Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der ehemaligen Nutzung liegen im Plangebiet überwiegend keine gewachsenen Böden vor. Im Rahmen des geotechnischen und umweltgeologischen Gutachtens wurden in wenigen Bohrungen braune, auelehmartige Böden angetroffen (Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, 2022).
- **Oberflächenwasser**
 - Südliche angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Fils als Fließgewässer 1. Ordnung in Ost-West-Richtung.
- **Grundwasser:**
 - 'Jungquartäre Flussskiese und -sande' (Hydrogeologische Übersichtskarte 1:350:000; LGRB online 2025)
- **Klima:**
 - Durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 8,4°C
 - Mittlere Jahresniederschlagsmenge 975 mm
- **Potentielle natürl. Vegetation:**
 - Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet liegen hierfür keine Angaben zur potentiellen natürlichen Vegetation vor (LUBW online 2025)
- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:**
 - Überwiegend Schotterflächen ehemals bebauter Industrie-
flächen ohne Bedeutung
 - Bestehende Versiegelung und Bebauung ohne Bedeutung
 - Ruderalstrukturen mit mittlerer Bedeutung.
 - Feldgehölz und einzelne Bäume mit hoher Bedeutung
 - Gewässerbegleitender Auwaldstreifen mit hoher Bedeutung
 - Habitatpotential für Europäische Vogelarten, Fledermäuse, Holzkäfer
 - Nachweis von Turmfalke, Star und Eremit
 - Keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope
- **Landschaftsbild:**
 - Das ehemalige Industriegebiet ist eben und von Norden her vollständig einsehbar. Aufgrund der bestehenden Bebauung

sowie der Schotterflächen im Bereich ehemaliger Bebauung ist es von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

- **Erholung:**
 - Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche und der fehlenden Zugänglichkeit zum Gebiet ist der Geltungsbereich ohne Bedeutung für die Naherholung.
- **Kultur- und Sachgüter:**
 - Keine Kulturgüter vorhanden. Keine Hinweise auf Bodendenkmale.
 - Keine Abbauf Flächen für Rohstoffe im Plangebiet.
 - Bestehende Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

3 Räumliche Vorgaben und Leitbilder

3.1 Übergeordnete Vorgaben

- **Regionalplan (RP) der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009**
(Verband Region Stuttgart, 22. Juli 2009)
 - In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Die nördlich angrenzende Trasse des Schienenverkehrs ist als zum Ausbau vorgesehen dargestellt.
- **Flächennutzungsplan GVV Eislingen – Ottenbach - Salach, vom 28.02.2003**
(GVV Eislingen – Ottenbach - Salach, 2003):
 - Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans weist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche aus.
 - Ein Änderungsbeschluss vom 24.02.2024 sieht die Änderung der Flächenzuordnung des Plangebietes als Urbanes Gebiet vor.
- **Rechtskräftige Bebauungspläne im Vorhabengebiet**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'K1403 zwischen Wilhelm-, Süßener- und Uferstraße' überlagert den östlichen Geltungsbereich.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Frauen- und Ottostraße' überlagert den westlichen Rand des Geltungsbereichs.
 - Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 'Ottostraße zwischen Haupt-, Eduard- und Frauenstraße und Fils' und 'Ortsbauplan, genehmigte Baulinien am Ortsweg Nr. 27 und 29' befinden sich westlich des Plangebiets.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Süßener Straße (Ortsbauplan)' grenzt östlich an den Geltungsbereich an.
 - Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 'Ortsmitte' und 'Lautertalstraße I' befinden sich nördlich angrenzend an die Bahnlinie.
 - Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 'Neue Teile I' und 'Südlich der Fils zwischen Burren- und Frühlingsstraße' befinden sich südlich des Geltungsbereichs.
 - Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Quartier Mühlkanal – Bereich Krautländer“ befindet sich nördlich angrenzend an die Bahnlinie.

3.2 Schutzgebiete

- **NATURA2000-Gebiete**
 - Es befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung.
- **Biotope nach §32 NatSchG B-W**
 - Keine geschützten Biotope im Plangebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Feldgehölz an der Fils und Straßenhecke in Salach“.
- **Landschaftsschutzgebiete**
 - Keine Landschaftsschutzgebiete im Vorhabenbereich oder der näheren Umgebung
- **Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen des Landesweiten Biotopverbundes. Flächen des „Biotopverbundes mittlerer Standorte“ befinden sich ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets.
 - In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes verläuft kein Wildtierkorridor des Generalwildwegeplans.

Weitere Schutzgebiete, -objekte nach Naturschutzrecht, Bodendenkmale oder andere Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs oder direkt angrenzend nicht vorhabenden.

4 Bestandsaufnahme und -bewertung

4.1 Methodik

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer 2016). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind. Ergänzend wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Tabelle 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Konfliktanalyse und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

4.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Vorhabengebiet weist keine Erholungsinfrastruktur auf. Aufgrund der bestehenden und ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung des Gebietes ist das Plangebiet nicht öffentlich zugänglich.

Durch die östlich angrenzende Uferstraße, die nördlich angrenzende Bahnlinie Stuttgart-Ulm, das südlich der Fils gelegene Gewerbegebiet „Neue Teile“ sowie die bestehende gewerbliche Nutzung bestehen im Plangebiet Vorbelastungen durch Lärm- und Abgasemissionen. Durch den bestehenden Bahnverkehr wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nachts im Plangebiet überschritten (Kurz und Fischer GmbH, 2021).

Aufgrund der einwirkenden Lärmemissionen und der fehlenden Erholungsfunktion weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

4.3 Schutzgut Pflanzen / Tiere

Biotopbewertung

Das Planungsgebiet wird überwiegend von bestehender Bebauung sowie den Schotterflächen im Bereich ehemaliger Bebauung eingenommen, die eine sehr geringe Bedeutung für die Biotopwertigkeit aufweisen. Die randlichen Grünflächen der bestehenden und ehemaligen Bebauung sowie wiederbegrünte Bereiche der Abbruchflächen der ehemaligen Bebauung besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Eine hohe Bedeutung weisen die Gehölzstrukturen des Gebietes (Feldgehölz, Gewässer begleitender Auwaldstreifen, Einzelbäume) auf.

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen mit einer sehr geringen bis geringen ökologischen Bedeutung aus. Kleinflächig weisen Teilflächen eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf.

Die Lage der im November 2020 erfassten Biotoptypen kann dem Bestandsplan entnommen werden. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen enthält der Umweltbericht (Helbig UmweltPlanung, 2025b).

Artenschutz

Für das Vorhabengebiet wurden faunistische Untersuchungen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Insekten und wassergebundenen Tieren durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie im Umweltbericht dokumentiert.

Aufgrund der vorkommenden geschützten Arten weist das Plangebiet trotz hohem Versiegelungsgrad eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

4.4 Schutzgut Boden

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet liegen für das Plangebiet keine Angaben zu den anstehenden Böden vor. Durch die ehemalige Nutzung des Gebietes ist auch in unversiegelten Bereichen nicht von einem Vorkommen gewachsener Böden auszugehen. Die Bereiche werden daher mit einer geringen Wertigkeit angesetzt.

Die versiegelten Verkehrsflächen sowie die von Gebäuden bestandenen Flächen sind ohne Bedeutung für die Bodenfunktionen. Aufgrund der ehemaligen Bebauung des Plangebietes und der flächigen Auffüllung im Zuge der Abbrucharbeiten (vgl. Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, 2022a), wird der heutigen Schotterfläche ebenfalls keine Bedeutung für die Bodenfunktionen in Anlehnung an die Bewertung vollversiegelter Bereiche zugesprochen. Den weiteren teilversiegelten Verkehrsflächen des Plangebietes wird eine sehr geringe bzw. geringe Bedeutung zugesprochen.

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen wird der Vorhabensbereich insgesamt mit einer sehr geringen bis geringen Wertigkeit beurteilt.

Im Zuge von Untersuchungen auf Altlasten wurden im Plangebiet in einzelnen Bodenproben Belastungen nachgewiesen (GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG, 2022A-C).

4.5 Schutzgut Fläche

Die Flächen des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil versiegelt oder überbaut bzw. waren bis vor wenigen Jahren versiegelt und überbaut und zeichnen sich durch eine sehr geringe ökologische Wertigkeit aus. In diesen Bereichen findet durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kein Flächenverlust durch die geplante Bebauung statt.

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen des Plangebietes besitzen eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut. Die unversiegelten Flächen besitzen eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut. Diese Flächen bleiben zum Großteil als Grünflächen erhalten.

4.6 Schutzgut Wasser

Entlang des südlichen Rands des Geltungsbereichs verläuft mit der Fils ein Gewässer I. Ordnung. Weitere Oberflächengewässer sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Die Fils weist im Untersuchungsgebiet bereits starke anthropogene Veränderungen auf und ist der Gewässerstrukturgütekartierung als stark bis sehr stark verändert angegeben (LUBW online 2025).

Im Vorhabengebiet verläuft in Ost-West-Richtung der teilweise verrohrte Mühlkanal. Nach Angabe des Geotechnischen und umweltgeologischen Erschließungsgutachtens ist dieser vollständig mit Bauschutt verfüllt (GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG, 2022A).

Der Vorhabenbereich befindet sich im Bereich der hydrogeologischen Einheit "Jungquartäre Flussschotter und Sande". Diese stellt einen Grundwasserleiter mit einer hohen Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser dar.

Die bereits versiegelten und mit Gebäuden bestandenen Flächen besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die derzeit teilversiegelten Flächen besitzen eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens wird dem Plangebiet in Bezug auf das Grundwasser nur eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

Durch den Verlauf der Fils unmittelbar südlich des Geltungsbereichs befinden sich die HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} Konturlinien der Überflutungsflächen der Fils innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Vorhabenbereich befindet sich vollständig im technisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Sickergalerie Eislöcher - Eislöcher“ (Nr. 117008).

Die (teil-)versiegelten Flächen sind von geringer bzw. keiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Der Vorhabenbereich wird insgesamt mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

4.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet weist mit den versiegelten, überbauten und teilversiegelten Flächen überwiegend Flächen ohne Kaltluftentstehung auf. Die versiegelten und überbauten Bereiche wirken als klimatische Zehrflächen.

Die gewässerbegleitenden Gehölze entlang der Fils sowie das Feldgehölz stellen dagegen ein Frischluftentstehungsgebiet mit klimatisch ausgleichender Wirkung dar.

Aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen ist der gewässerbegleitenden Gehölzstreifen entlang der Fils von besonderer Bedeutung für das Schutzgut.

Durch die östlich angrenzende Uferstraße, die nördlich angrenzende Bahnlinie Stuttgart-Ulm sowie die bestehende Gewerbenutzung bestehen im Plangebiet Vorbelastungen durch Luftschadstoffe und Abgasemissionen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild der Vorhabenfläche ist durch die Lage im Siedlungsgebiet sowie durch die bestehende Bebauung und die Überreste der ehemaligen Bebauung geprägt. Die denkmalgeschützten Gebäude besitzen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Vor diesem Hintergrund besitzt der Gehölzstreifen entlang der Fils mit seinem alten Baumbestand eine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Für das Schutzgut besteht eine visuelle Vorbelastung durch die bestehende Bebauung sowie die großflächigen Schotterbereiche der ehemaligen Bebauung.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist für das Vorhabengebiet überwiegend als geringwertig einzustufen.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Salach sind im Vorhabensbereich keine Kunst-, Kultur- oder Bodendenkmale verzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich vier Gebäude mit Denkmalschutz.

Im Vorhabensbereich befinden sich keine forstwirtschaftlich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5 Konfliktanalyse

5.1 Vorbelastungen

Vorbelastungen im Gebiet bestehen durch die bestehende Bebauung und Versiegelung, die großflächigen Schotterbereich abgebrochener ehemaliger Bebauung und allgemeine Vorbelastungen durch die Lage im Siedlungsgebiet.

Durch die angrenzend verlaufende Uferstraße, die nördlich verlaufende Bahnlinie, das südlich gelegene Gewerbegebiet und die bestehende Gewerbenutzung bestehen Vorbelastungen durch Lärm- und Abgasemissionen.

Im Zuge von Untersuchungen auf Altlasten wurden im Plangebiet in einzelnen Bodenproben Belastungen nachgewiesen (GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG, 2022A-C).

Weitere Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die bestehende Bebauung stellt eine visuelle Vorbelastung des Gebietes dar.

5.2 Vorhabenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Schachenmayr-Areal“ wird der Gemeinde Salach eine bedarfsorientierte Bebauung des ehemaligen Gewerbe- und Industriestandorts ermöglicht.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter können prognostiziert werden:

Schutzgut Mensch / Gesundheit

- Belastung angrenzend Flächen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahmen

Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt:

- Verlust von Lebensraumstrukturen durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von Biotopstrukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung (Ruderalflächen, Gehölzstrukturen)
- Mögliche Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz bewohnenden Vögeln und Fledermäusen
- Eingriffe in Lebensraumstrukturen des Turmfalken sowie von Fledermäusen durch Sanierung bestehender Gebäude
- Eingriffe in potentielle Lebensraumstrukturen holzbewohnender Käferarten durch Rodung eines Potentialbaumes
- Mögliche Tötung oder Verletzung von geschützten Arten (Vögel und Fledermäuse) durch Gehölzrodung und Gebäudesanierung bzw. -abriss
- Belastung angrenzende Flächen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahmen

Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung/Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche (Teil-)Versiegelung und Überbauung (x,xx ha)
- Beeinträchtigung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen
- Bauzeitlich bedingte Beeinträchtigung durch Befahrung und Verdichtung von unversiegelten Böden

Schutzgut Fläche

- Anlagebedingter Flächenverlust durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung (x,xx ha)

Schutzgut Wasser

- Gefährdung des Grundwassers durch stoffliche Einträge während der Baumaßnahmen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verminderung/Unterbindung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche (Teil-)Versiegelung und Überbauung

Schutzgut Klima / Luft

- Überbauung und Versiegelung sowie Flächenumnutzung von Kaltluftentstehungsflächen (Feldgehölz) von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Verringerung der Verdunstungsleistung durch Versiegelung und Überbauung

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung eines anthropogen überprägten Landschaftsraumes

Schutzgut -Kultur- und Sachgüter

- Keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben

6 Ziele der Grünordnung

Mit der Festlegung grünordnerischer Maßnahmen und sonstiger Festsetzungen werden für das Baugebiet „Schachenmayr-Areal“ die folgenden Ziele angestrebt:

- Schaffung einer attraktiven Identität für das zukünftige Urbane Gebiet „Schachenmayr-Areal“ mit hohem Grünanteil.
- Sicherung und Entwicklung von hohen ökologischen Wertigkeiten im Urbanen Gebiet sowie in den öffentlichen Räumen (z.B. durch Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Förderung der Biodiversität).
- Schaffung einer durchgrünten Ost-West-Durchquerbarkeit des Gebietes für Anwohner der angrenzenden Wohngebiete.
- Entwicklung eines durchgrünten Siedlungsraumes mit stadtklimafesten Straßenbäumen und Aufenthaltsqualität.
- Schaffung von eingegrünten und durchgrünten Wohnbauflächen
- Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet. Rückhaltung von Niederschlagswasser in Gründächern, Sammlung und Versickerung in Retentionsflächen.
- Erhalt von artenschutzrechtlich und ökologisch bedeutsamen Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.
- Erhalt von ökologisch hochwertigen Lebensräumen entlang Fils.
- Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte zur Verminderung der sommerlichen Aufheizung, dadurch Förderung der Aufenthaltsqualität: Förderung der Verdunstung (Dachbegrünung, Niederschlagswasserrückhaltung), Beschattung von Straßenräumen und privaten Grünflächen durch Bäume.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben durch Festsetzung von Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zur Kompensation.
- Kompensation des naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Industriegebietes.

7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Pflanzbindungen

7.1.1 Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen

Pfb 1 Erhalt von Einzelbäumen mit artenschutzrechtlicher Relevanz

Die im Plan gekennzeichneten Bäume (Plaketten-Nr. 1535, 1537, 1538, 1541, 1548, SAL 001, SAL 003, SAL 004, 8) entlang der Fils und in der öffentlichen Grünfläche (Pfg 3 + 4) sind aufgrund ihrer Relevanz für den Artenschutz dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

Pfb 2 Erhalt von Einzelbäumen mit Ortsbildprägender Wirkung

Die im Plan gekennzeichneten Bäume (Plaketten-Nr. 1547, 1549) in der öffentlichen Grünfläche (Pfg 4) sind aufgrund ihrer Relevanz für das Ortsbild dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

Pfb 3 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen an der Fils

Der im Plan gekennzeichnete Auwaldstreifen entlang der Fils ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Maßnahmen zur Verkehrssicherung angrenzend verlaufender Wege sind zulässig. An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist ein Rückschnitt der Strauchvegetation zur Herstellung von Sichtachsen zur Fils zulässig. Zur Herstellung der Sichtachsen dürfen keine Bäume gefällt werden. Die maximale Breite der Sichtachsen darf 10 m jeweils nicht übersteigen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

7.1.2 Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen

Pfb 4 Erhalt von Einzelbäumen mit artenschutzrechtlicher Relevanz

Die im Plan gekennzeichneten Bäume (Plaketten-Nr. 1531, 1532) in der privaten Grünfläche entlang der Fils sind aufgrund ihrer Relevanz für den Artenschutz dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

Pfb 5 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen an der Fils

Der im Plan gekennzeichnete Auwaldstreifen entlang der Fils ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Maßnahmen zur Verkehrssicherung angrenzend verlaufender Wege sind zulässig. An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Rückschnitt der Strauchvegetation zur Herstellung einer Sichtachse zur Fils zulässig. Zur Herstellung der Sichtachse dürfen keine Bäume gefällt werden. Die maximale Breite der Sichtachse darf 10 m nicht übersteigen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig. Im Zuge baulicher Maßnahmen entfallende Gehölze sind zu ersetzen.

7.2 Pflanzgebote

7.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Pfg 1 Baumreihen Fuß- und Radweg

Zur Durchgrünung sind entlang des Fuß- und Radweges beidseitig standortgerechte und stadtklimaresistente, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anzahl der in der Plandarstellung enthaltenden Bäume ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zum Fahrbahnrand im Rahmen der Ausführungsplanung ist zulässig. Die Baumreihen sind durchgängig zu pflanzen.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand vom Straßenrand zu pflanzen. Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B: überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Die im Plan dargestellten 3,5 m breiten Grünstreifen entlang des Fuß- und Radweges sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung für die Begrünung von Bankettflächen an Verkehrswegen anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden und bodendeckenden Sträuchern zulässig.

Pfg 2 Verkehrsgrün

Die im Plan dargestellten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind die Flächen mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich des Pflanzgebotes sind entsprechend der planzeichnerischen Darstellung 11 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pfg 3 Gestaltete Grünfläche an der Fils

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als locker mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauchpflanzungen bepflanzte Wiesenfläche zu gestalten. Hierfür sind mindestens 20 Bäume aus Arten der Pflanzenliste 1 als hochstämmige Laubbäume mit einem Durchmesser von 18-20 cm zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind symbolhaft und werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Als Ausgleich für den im Grünordnungsplan verzeichneten, entfallenden Potentialbaumes für Holzkäfer (Berg-Ahorn, Plaketten-Nr. 1543) sind im Bereich des Pflanzgebotes zwei Berg-Ahornbäume (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen, zu pflegen und bei Entfall zu ersetzen. Die Standorte können frei in der Ausführungsplanung gewählt werden.

Pflanzungen von Baumgruppen oder in Ost-West-Richtung verlaufenden Baumreihen im Bereich des im Plan verzeichneten Fledermauskorridors sind nicht zulässig.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fledermauskorridor ist durch randliche Baumpflanzungen entsprechend der Darstellung im Plan zu stärken.

Die Freiflächen sind als Wiese anzulegen. Hierfür sind die Flächen mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen, durch Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Fußwegen in einem Umfang von max. 15 % der Gesamtfläche des Pflanzgebotes ist zulässig. Die Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

In dem im Plan ausgesparten Bereich zwischen den Teilflächen der Pflanzbindung (Pfb) 3 ist die Herstellung einer Zugänglichkeit zum Gewässer durch Sitzstufen zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 10 m zu dem angrenzend befindlichen Baum des Pfb 1 aufweisen.

Hinweis: die im Plan verzeichneten Bestandsgebäude (Hattie-Bareiß-Hütte und Trafostation) werden erhalten und in die Grünfläche integriert.

Pfg 4 Extensive Grünfläche an der Fils

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als extensive gepflegte Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. Hierzu ist der Gehölzbestand aufzulichten und die Fläche in eine halb-offene, locker mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern bepflanzte Wiesenfläche zu überführen. Mindestens 8 standortgerechte Bäume der Pflanzenliste 1 (Heister, 2xv, 100-125) sind ergänzend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Lage und Standort sind in der Freiflächengestaltungsplanung festzulegen. Erhaltene Bäume des Bestandes mit mindestens 30 cm Stammumfang können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, sofern sie nicht mit Pfb 1 und Pfb 2 belegt sind. Für die Pflanzung von Sträuchern sind Arten der Pflanzenliste 5 zu verwenden.

Die Grünfläche ist als extensive gepflegte Wiese anzulegen. Hierfür ist die Fläche mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen, durch extensive Mahd mit Abräumen des Mähguts zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage eines Pflegeweges ist zulässig. Der Weg ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Bei der Herstellung des Weges sind die zu erhaltenden Bäume zu schützen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

7.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Pfg 5 Quartiersplatz

Zur Gestaltung des Quartiersplatzes sind mindestens 8 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die sechs im Plan verzeichneten Bäume im zentralen Bereich sind Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Die zwei östlich des Gebäudes Süßender Straße 1 verzeichneten Bäume sind aus Arten der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Die Darstellung im Plan ist symbolhaft. Die Lage der Bäume und die Ausgestaltung der Pflanzungen ist im Zuge einer Freiflächengestaltung festzulegen. Zur Stärkung des Fledermaus-Korridors sind 4 Bäume entsprechend der planzeichnerischen Darstellung im östlichen Teil der Pflanzgebotsfläche zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist verbindlich. Eine Verschiebung entlang des im Plan verzeichneten Fledermauskorridors in Nordost-Südwest-Richtung im Rahmen der Ausführungsplanung ist zulässig.

Die Pflanzquartiere der Bäume sind mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B.: überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Der Fledermaus-Korridor ist mit Ausnahme der im Plan verzeichneten Baumstandorte von Bebauung und Pflanzungen freizuhalten.

Pfg 6 Grünfläche entlang Bahnlinie

Die im Plan dargestellte Fläche zwischen Lärmschutzwand und Bahnlinie ist zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Eine Bepflanzung der Grünfläche mit Sträuchern ist unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände zulässig.

Pfg 7 Bepflanzung zwischen den Stellplätzen

Die überdachten Stellplätze sind in regelmäßigen Abständen gemäß planzeichnerischer Darstellung durch Bäume zu überstellen. Pro 4 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand vom Straßenrand zu pflanzen. Bei Pflanzung in offenen Pflanzquartieren sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B: überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Die im Plan dargestellten Grünflächen zwischen den Stellplätzen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung für die Begrünung von Bankettflächen an Verkehrswegen anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden und bodendeckenden Sträuchern zulässig.

Pfg 8 Ergänzung Auwaldstreifen West

Die im Plan dargestellte Fläche ist als Ergänzung des angrenzenden Auwaldstreifens zu gestalten. Hierfür sind vorhandene Vegetationsstrukturen zu erhalten oder ergänzend mit Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 5 zu bepflanzen.

Im Bereich des planzeichnerisch im Bebauungsplan verorteten Gehrechts ist die Erhaltung, Sanierung oder Neuanlage eines Fußweges zulässig.

Pfg 9 Baumpflanzungen im Urbanen Gebiet

Im Bereich des Pflanzgebotes sind insgesamt mindestens 65 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Baumstandorte ist symbolisch und im Rahmen einer Freiflächengestaltung festzulegen.

Zur Stärkung des im Grünordnungsplan verzeichneten Fledermaus-Korridors sind 3 Bäume entsprechend der planzeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Die Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich. Eine Verschiebung der Bäume entlang des Fledermaus-Korridors in Nordost-Südwest-Richtung ist zulässig.

Zur Eingrünung der offenen Stellplätze am Westrand des Geltungsbereichs sind zwei Bäume entsprechend der planzeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Die Lage der beiden Bäume ist bindend.

Bei Pflanzung von Bäumen in offenen Pflanzquartieren sind diese mit mindestens 2 m Länge/Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Pfg 10 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die im Plan verzeichneten Tiefgaragen sind mit einer Mindestbodenüberdeckung von 75 cm herzustellen. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Tiefgarage ist ein ausreichender Wurzelraum durch technische Maßnahmen sicherzustellen. Pflanzquartiere sind dabei mit mindestens 2 m Länge/Breite, mindestens 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 90 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe zur Dachbegrünung beträgt 16 cm. Die entsprechenden Dachflächen sind mit einer standortgerechten, autochthonen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Eine Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf begrüneten Dachflächen ist zulässig.

7.2.3 Verkehrsgrünfläche

V Erhalt Verkehrsgrün an der Uferstraße

Die Verkehrsgrünflächen an der Uferstraße/Süßener Straße sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

7.3 Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen:

- Die Herstellung des nördlichen Grünstreifens von Pflanzgebot 1 als Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser ist zulässig.
- Bei der Pflanzung von Schnitthecken zur Einfriedung sind Arten der Pflanzenliste 6 zu verwenden.
- Dachflächen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.
- Private und öffentliche Fußwege sowie offene Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:
 - o Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen. Die Abstrahlung der Beleuchtung darf nicht direkt in die öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen.
 - o Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion sowie Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, um direkte Lichtimmissionen für die angrenzenden Grünflächen zu vermeiden.
 - o Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten.
 - o Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
 - o Staumdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Baufeldräumung und Rodungsarbeiten sind außerhalb des Zeitraums der Brutsaison der Vögel sowie der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.
- Sanierungsarbeiten und Abriss von Bestandsgebäuden sind auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel sowie der kritischen Zeit von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar zu beschränken. Ist diese zeitliche Beschränkung nicht möglich (Beginn der Arbeiten von März bis Oktober), sind die Gebäude vor Abriss oder dem Beginn der Sanierungsarbeiten von fachkundigem Personal auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel zu überprüfen. Potentielle Quartiere sind bei einem Negativnachweis soweit möglich durch geeignete Maßnahmen zu verschließen bzw. abzuhängen.
- Fledermäuse (CEF 1+2): Als Ausgleich für den Verlust eines Baumes mit Quartierspotential für Fledermäuse sind im Winter vor Rodung 5 Fledermaus-Höhlen (Rundkästen) an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich aufzuhängen. Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung übertagender Fledermäuse sind die Bestandsgebäude vor Sanierung oder Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Hierfür sind die Gebäude ein Jahr vor Sanierung von qualifiziertem Fachpersonal zu überprüfen. Aus den Ergebnissen der Untersuchung ist der erforderliche Ausgleich abzuleiten. Der Ausgleich erfolgt durch das Aufhängen von

Fledermaus-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im Plangebiet im Winter vor Beginn der Arbeiten.

- Turmfalke (CEF 3): Als Ausgleich für den Verlust des Brutplatzes des Turmfalken im Turm des Gebäudes Süßener Straße 1 im Rahmen einer Sanierung sind Ersatzquartiere in Form von 3 Turmfalkenkästen an geeigneten Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Der bestehende Brutplatz ist vor Sanierungsbeginn zu kontrollieren und durch geeignete Maßnahmen vor Beginn der Brutzeit zu verschließen.
- Der Torso des im Grünordnungsplan verzeichneten, entfallenden Potentialbaumes für Holzkäfer (Berg-Ahorn, Plaketten-Nr. 1543) ist aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten dauerhaft im Plangebiet zu belassen. Hierfür ist der Baum als Stammtorso mit der Astabbruchstelle zu sichern und in der Pflanzbindungsfläche 3 stehend bzw. schräge aufzustellen. Ein Anlehnen bzw. Sichern an anderen stehenden Bäumen ist möglich.
- Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings gemäß §4c BauGB zu überprüfen.
- Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

7.4 Hinweise

- Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Für zusammenhängende Glasflächen von über 2 m² ohne Leistenunterteilung sind Vogelschutzgläser zu verwenden. Zu diesen zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünung. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz (Reflektionsgrad) haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen. Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Alternative Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Kollisionsverlusten mit Wirkung gemäß oben angeführten Standards sind zulässig.

Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit wirksamen Maßnahmen gegen Vögelschlag gemäß vorherigem Absatzausgeführt werden.

- Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.
- Die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten ist gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) seit 07.02.2023 verpflichtend. Ebenso sind gemäß § 23 Abs. 1 KlimaG BW offene Pkw-Parkplätze ab einer Anzahl von 35 Stellplätzen mit Photovoltaik-Anlagen zu überstellen. Gemäß § 23 Abs. 4 KlimaG BW können Photovoltaikanlagen ersatzweise auch an Außenflächen der Gebäude installiert werden. Die in Anspruch genommene Fläche hat mindestens der rechnerisch mit Photovoltaikanlagen zu überdeckenden Dachfläche zu entsprechen.

8 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf Basis der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt.

9 Zusammenfassung

Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Salach plant die teilweise Neubebauung des ehemaligen „Schachenmayr-Areals“ zwischen Bahnlinie und Fils. Dabei sollen auch bestehende denkmalgeschützte Gebäude in die Bebauung integriert werden. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,48 ha und setzt ein Urbanes Gebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 22 m festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt im Osten über die Süßener Straße und im Westen über die Eduardstraße.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Auf den privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Eingrünung der Wohnbauflächen durch Gehölzpflanzungen vorgeschrieben.

Die Dächer der Gebäude sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen.

Ergebnisse der Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung zeigt in großen Teilen sehr geringe bis geringe Wertigkeit der Vorhabenfläche für das Schutzgut Pflanzen / Tiere. Den Ruderalflächen und Gehölzstrukturen wird eine mittlere bis hohe Wertigkeit zugewiesen.

Die Vorhabenfläche besitzt keine Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholungsfunktion. Eine Durchquerbarkeit des Gebietes ist nicht gegeben.

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen wird der Vorhabensbereich aufgrund von Vorbelastungen mit einer geringen Wertigkeit beurteilt.

Für das Schutzgut Grundwasser hat das Plangebiet trotz einer hohen Wertigkeit des geologischen Untergrundes daher insgesamt eine mittlere Bedeutung.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft zugesprochen.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist für das Vorhabengebiet überwiegend als geringwertig einzustufen.

Konfliktanalyse

Konflikte mit Natur und Landschaft entstehen durch eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung von 0,52 ha Fläche in Bezug auf den Realbestand sowie durch Eingriffe in Lebensstätten geschützter Tierarten. Dies ist mit erheblichen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere verbunden.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Zuge der Grünordnung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten vorgesehen:

- Erhalt von Einzelbäumen (Pfb 1, 2 und 4)
- Erhalt des flächigen Gehölzbeständen (Pfb 3 und 5)
- Erhalt von Verkehrsgrünflächen (V)
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen in Verkehrsgrünflächen, öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen (Pfg 1-9)
- Begrünung von Tiefgaragen und extensive Begrünung von Dächern (Pfg 10)

10 Quellenverzeichnis

- BUND DEUTSCHER BAUMSCHULEN (BdB) E.V. & DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2020): Zukunftsbäume für die Stadt. Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste.
- GALK (O.D.): GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Straßenbäume online, <https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste/>, abgerufen 02.2025.
- GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND EISLINGEN – OTTENBACH – SALACH (2003): Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans, 28.02.2003, Eislingen/Fils.
- GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG (2021): Orientierende Altlasterkundung auf einem Teilschnitt des Flurstücks 359, geplantes Flurstück 359/7, der Gemeinde Salach, 18.06.2021, Aalen.
- GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG (2022A): Geotechnisches und umweltgeologische Erschließungsgutachten- Quartier Mühlkanal auf dem Schachenmayr-Areal in Salach Flurstück 359/5 „Müller Krause“, 15.03.2022, Aalen.
- GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG (2022B): Orientierende Altlastenerkundung auf dem Flurstück 359 der Gemeinde Salach, Fläche Fa. MEZ GmbH, 22.03.2022, Aalen.
- GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG (2022C): Orientierende Altlastenerkundung auf dem Flurstück 359/6, Gelände Lederer, der Gemeinde Salach, 12.01.2022, Aalen.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2025A): Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“ - Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung, 13.03.2025, Leonberg.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2025B): Gemeinde Salach – Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“, Umweltbericht, 13.03.2025, Leonberg.
- KURZ UND FISCHER GMBH (2021): Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Baugebiet „Schachenmayr-Areal“ in Salach vorab des Bebauungsplanverfahrens. Schallimmissionsprognose. 22.02.2021, Winnenden.
- MQUADRAT KOMMUNIKATIVE STADTENTWICKLUNG (2025): Gemeinde Salach – Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“ – Vorentwurf, 13.03.2025, Bad Boll.
- NEIDLEIN BAUMERHALTUNG & BAUMÜBERPRÜFUNG GMBH & CO. KG (2021): Baumbewertung am Schachenmayer Areal in Salach, Eduardstraße, 17.05.2021, Lorch-Waldhausen.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LFU) (2002): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002, Karlsruhe
- VERBAND REGION STUTTGART (2009): Regionalplan der Region Stuttgart 2009, Stand 22.07.2009. Stuttgart.

Gesetze

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KLIMAG BW): Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSchG B-W): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)

ÖKOKONTO-VERORDNUNG (ÖKVO): Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (GBl. S. 1089) m.W.v. 19.12.2010, Überschrift geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 7)

11 Anhang

11.1 Pflanzenlisten

In den öffentlichen Grünflächen erfolgt die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten unter Berücksichtigung der Angaben für die Gemeinde Salach aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Im Straßenraum und in stark verkehrstechnisch frequentierten sowie versiegelten Bereichen sowie auf den privaten Flächen werden stadtklimaresistente und dem Verkehrsraum angepasste Baumarten vorgeschlagen (GALK, o. D.).

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standortteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standortteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Im Hinblick auf die Klimaresistenz der Bäume werden folgende Sorten vorgeschlagen:

Pflanzenliste 1: Gebietsheimische Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2: Alleebäume an Verkehrsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides "Royal Red"	Rotblättriger Spitzahorn
Acer platanoides "Allershausen"	Spitzahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos "Sunburst"	Gold-Gleditschie
Liquidambar styraciflua "Moraine"	Amberbaum
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"	Säulenförmiger Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium "Plenta"	Gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus robur "Fastigiata"	Säulenstileiche

Tilia cordata "Roelvo"	Stadtlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Ulmus-Hybride "Clusius"	Ulme
Ulmus-Hybride "New Horizon"	Schmalkronige Stadtulme

Pflanzenliste 3: Laubbäume am Quartiersplatz

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides "Royal Red"	Rotblättriger Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Catalpa bignonioides	Amerikanischer Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum
Crataegus lavalleyi "Carrierei"	Apfeldorn
Gleditsia triacanthos "Sunburst"	Gold-Gleditschie
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Schmalblättrige Esche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium "Plenta"	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus serrulata "Kanzan"	Japanische Nelkenkirsche
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia americana "Nova"	Amerikanische Linde

Pflanzenliste 4: Laubbäume Außenanlagen Wohnflächen und Urbanes Gebiet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides "Royal Red"	Rotblättriger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Nichtfruchtende Straßenesche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua "Moraine"	Amberbaum
Prunus avium "Plenta"	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus "Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche
Prunus serrulata "Kanzan"	Japanische Nelkenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Tilia cordata "Erecta"	Dichtkronige Winterlinde
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silberlinde
Ulmus-Hybride "Rebona"	Ulme
Ulmus-Hybride "New Horizon"	Schmalkronige Stadtulme

Pflanzenliste 5: Gebietsheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix tiandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 6: Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal" Bestandsplan

35.60 Pionier- und Ruderalvegetation

- nachrichtliche Übernahme**

- Luftbild: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de (2025)
Kataster: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de (2025)

Auftraggeber: **Gemeinde Salach**

Projekt: **Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal"**

Plan: Bestandsplan

Maßstab: 1 : 1.000

Proj.-Nr.	Plan-Nr.	Gezeichnet	Format	Datum
20-66	1.0	DE	841 x 594	13.03.2025

HELBIG 
UMWELTPLANUNG



Gemeinde Salach

Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal"

Folgende Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gelten gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20, 25a BauGB:

Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen

- Pfb 1 - Erhalt von Einzelbäumen mit artenschutzrechtlicher Relevanz
- Pfb 2 - Erhalt von Einzelbäumen mit ortbildprägender Wirkung
- Pfb 3 - Gewässerbegleitender Auwaldstreifen an der Fils

Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen

- Pfb 4 - Erhalt von Einzelbäumen mit artenschutzrechtlicher Relevanz
- Pfb 5 - Gewässerbegleitender Auwaldstreifen an der Fils

Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

- Pfg 1 - Baumreihen entlang Fuß- und Radweg
- Pfg 2 - Verkehrsgrün
- Pfg 3 - Gestaltete Grünfläche an der Fils
- Pfg 4 - Extensive Grünfläche an der Fils

Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

- Pfg 5 - Quartiersplatz
- Pfg 6 - Grünfläche entlang Bahnlinie
- Pfg 7 - Bepflanzung Stellplätze
- Pfg 8 - Ergänzung Auwaldstreifen West
- Pfg 9 - Baumpflanzungen im Urbanen Gebiet
- Pfg 10 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsgrün

- V - Erhalt Verkehrsgrün an der Uferstraße

Nutzungstypen

- Straßenverkehrsflächen
- Wegeflächen
- Urbanes Gebiet
- Baum Bestand (Erhalt / Entfall) mit Plaketten-Nr.
- Baum Planung (Standort verbindlich / symbolisch)
- Fledermauskorridor

Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Überflutungsausdehnung HQ100
- Baugrenzen
- Abgrenzung Stellplätze, Tiefgaragen, Parkhaus
- Bestandsgebäude (Erhalt)
- Gesetzlich geschützte Biotop (Abgrenzung gemäß LUBW Offenlandbiotop)
- Sichtachsen

Luftbild: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 (2024)
Kataster: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 (2024)

	E		
	D		
	C		
	B		
	A		
GEÄNDERT	INDEX	DATUM	GEZ.

Auftraggeber:

Gemeinde Salach

Projekt:

Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal"

Plan:

Grünordnungsplan - Vorentwurf

Maßstab:

1 : 1.000

Proj.-Nr.

20-66

Plan-Nr.

2.0

Gezeichnet

DE

Format

841 x 594

Datum

13.03.2025

HELBIG Umweltplanung
Landschaftsarchitekten und
Umweltplaner
Hedenheimer Straße 8
71229 Leonberg

Tel. +49 (0) 7152 - 766 33 - 40
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

HELBIG
UMWELTPLANUNG