

GEMEINDE SALACH

Bebauungsplan "Schachenmayr-Areal"

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Vorläufige Planfassung



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: M.Sc. Geoökologie Bettina Bauer
M.Sc Biologie David Enßlin

Stand: 13.03.2025
Änderungen:

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1. Methodik	5
2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	5
2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	8
2.4. Schutzgut Boden	12
2.5. Schutzgut Fläche	14
2.6. Schutzgut Wasser	15
2.7. Schutzgut Klima / Luft	17
2.8. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	19
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen	21
2.11. Summationswirkungen	21
2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	25
3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	25
3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens ..	25
4. Anderweitige Planungsalternativen	26
4.1. Standortalternativen	26
4.2. Planungsalternativen	26
5. Zusätzliche Angaben	27
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	27
5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
5.5. Aussagen zu Klimaschutz / Klimaanpassung (Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels)	27
6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	29
6.5. Artenschutzmaßnahmen	29
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
8. Quellenverzeichnis:	35
9. Anhang	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

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

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand	8
--------------------------------------	---

PLANVERZEICHNIS:

Plan 1.1: Bestandsplan	M 1:1.000
Plan 2.0: Grünordnungsplan	M 1:1.000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Ortskerns von Salach zwischen der Bahnlinie Stuttgart-Ulm und der Fils.

Art und Umfang des Vorhabens

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 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 parkartig 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 entlang des Fuß- und Radweges (Pfg 1).

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 19.06.2020) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 08.08.2020) zu beachten.

1.3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans (VERBAND REGION STUTTGART 2009) ist der Vorhabensbereich als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zudem ist gekennzeichnet, dass die im Norden angrenzende Trasse für den Schienenverkehr ausgebaut werden soll.

Salach liegt entlang der Landesentwicklungsachse zwischen den Oberzentren Göppingen und Geislingen an der Steige.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisingen – Ottenbach – Salach (erstellt am 28.02.2003) stellt den Vorhabensbereich als gewerbliche Baufläche dar. Ein Änderungsbeschluss vom 24.02.2024 sieht die Änderung der Flächenzuordnung des Plangebietes als Urbanes Gebiet vor.

1.3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Salach liegt nach Aussage der Gemeinde nicht vor.

1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Nördlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Bahnlinie grenzt der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Quartier Mühlkanal – Bereich Krautländer“ an.

Folgende weitere rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes: Im Nordwesten der Bebauungsplan „Ortsmitte“, im Nordosten der Bebauungsplan „Lautertalstraße I“, im Osten die Bebauungspläne „K 1403 zwischen Wilhelm-, Süßener- und Uferstraße“ und „Süßener Straße (Ortsbauplan)“, im Süden der Bebauungsplan „Neue Teile I“, im Südwesten der Bebauungsplan „Südlich der Fils zwischen Burren- und Frühlingsstraße“ sowie im Westen die Bebauungspläne „Frauen- und Ottostraße“, „Ottostraße zwischen Eduard-, Frauenstraße und Fils“ und „Ortsbauplan, genehmigte Baulinien am Ortsweg Nr. 27 und 29“. Der aktuelle Geltungsbereich überlagert sich im Westen kleinflächig mit dem Bebauungsplan „Frauen- und Ottostraße“ sowie im Osten mit dem Bebauungsplan „K1403 zwischen Wilhelm-, Süßener- und Uferstraße“.

1.3.6 Schutzgebiete

Der Vorhabenbereich befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet „Sickergalerie Eislingen - Eislingen“ (Nr. 117008), welches bisher lediglich fachtechnisch abgegrenzt ist.

Die HQ₁₀₀-Konturlinie der Fils ragt im Süden in den Vorhabenbereich hinein.

Innerhalb des Vorhabenbereichs befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach BNatSchG (LUBW online, 2024). Östlich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz an der Fils und Straßenhecke in Salach“ (Biotop-Nr. 173241172562). Auch Flächen des landesweiten Biotopverbundes und des Generalwildwegeplan befinden sich nicht im Vorhabenbereich.

1.3.7 Fachplanungen

Für den Vorhabenbereich liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- BÜRO HERTLE UND DR. GOLLUB GMBH (2018): Orientierende Altlasterkundung mittels Kleinbohrungen auf einer Teilfläche der MEZ Grundstücksgesellschaft mbH in Salach, 08.06.2018, Ofterdingen.
- CLAUS WURST (2021): Salach, B-Plan Schachenmayr-Areal – Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten, 10.12.2021, Karlsruhe.
- GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG (2021): Orientierende Altlasterkundung auf einem Teilabschnitt 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“, Grünordnungsplan – Erläuterungsbericht, Vorentwurf, 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.
- LBA LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH (2021): Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Uferstraße, Schachenmayer-Areal mit Ergänzungsflächen, Salach, 18.05.2021, Stuttgart.
- MODUS CONSUT ULM GMBH (2023): IBA27 Projekt – Quartier Mühlkanal – Mobilitätskonzept, 17.04.2023, Ulm.
- MQUADRAT KOMMUNIKATIVE STADTENTWICKLUNG (2025): Gemeinde Salach – Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“, Vorentwurf, 13.02.2025, Bad Boll.
- NEIDLEIN BAUMERHALTUNG & BAUMÜBERPRÜFUNG GMBH & Co. KG (2021): Baumbewertung am Schachenmayer Areal in Salach, Eduardstraße, 17.05.2021, Lorch-Waldhausen.
- ÖKOLOGISCHE LEISTUNGEN FUßER (2018): Bebauungsplan Schachenmayr-Areal – Artenschutzrechtliches Gutachten, Oktober 2018, Karlsruhe.
- STAUSS & TURNI GUTACHTERBÜRO FÜR FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN (2021): B-Plan Schachenmeyer-Areal, Salach – Ergebnisübersicht zur Untersuchung der Fledermäuse und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, 12.12.2021, Tübingen.
- LUZ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2025): Quartier Mühlkanal – Lageplan Außenanlagen, 13.03.2025, Stuttgart.

2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Methodik

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind.

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut zudem die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Am 18.11.2020 wurde der Bestand vor Ort erfasst. In die Bewertung des Eingriffs, wird jedoch auch die Bestandssituation von 2007 vor dem Abriss eines Teils der alten Industriegebäude herangezogen.

Grundlage für die Bewertung des Eingriffs stellt die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) dar. Dabei werden die Schutzgüter Biotop und Arten sowie Boden und Grundwasser quantitativ bewertet. Wirkungsbereiche oder Schutzgüter, für die kein quantifizierter Bewertungsrahmen vorliegt, werden verbal-argumentativ beurteilt.

Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im Anhang.

Auswirkungen werden hinsichtlich bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen untersucht und in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen unterschieden.

2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft von Bedeutung, die durch E- und Immissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes entstehen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Der Vorhabenbereich wird bzw. wurde gewerblich genutzt. Flächen für die Naherholung sind nicht vorhanden. Zudem ist ein Teilbereich nicht frei zugänglich. Eine Durchquerbarkeit des Plangebietes ist im Bestand nicht gegeben.

Lärm/Luftschadstoffe/Gerüche:

Die im Süden angrenzenden Gewerbeflächen wie die Bahntrasse im Norden führen zu Lärmimmissionen auf den Vorhabenbereich.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung entsteht durch den Bahnverkehr eine Lärmeinwirkung von bis zu 77 dB(A) am Tag und 76 dB(A) in der Nacht. Diese Belastungen liegen teilweise deutlich über den Schwellenwerten zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum (Kurz und Fischer GmbH, 2021).

Durch die südlich gelegenen Gewerbeflächen kommt es gemäß Schalltechnischer Untersuchung nicht zu einer erheblichen Belastung des Plangebietes durch Lärmemissionen (Kurz und Fischer, 2021).

Vorbelastung:

Von außen auf den Vorhabenbereich einwirkende Vorbelastung ist durch das im Süden des Vorhabenbereichs gelegene Gewerbegebiet wie auch die Bahntrasse im Norden gegeben. Der Vorhabenbereich selbst ist durch die gewerbliche Nutzung ebenfalls vorbelastet.

Bewertung der Bedeutung:

Das Plangebiet besitzt aufgrund der einwirkenden Lärmimmissionen und die Nutzung für die Erholungsfunktion des Menschen eine sehr geringe Bedeutung.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Erholung:

Durch die Bebauung des Plangebietes werden keine Flächen mit Erholungsnutzung in Anspruch genommen. Durch die Bebauung des Gebietes werden Flächen ohne Erholungsfunktion fußläufig begehbar und durchquerbar gemacht, wodurch das Plangebiet zukünftig mit den geplanten Grünflächen eine Bedeutung bei der Naherholung der umliegenden Gebiete erhalten wird. Zudem werden in den Außenbereichen der geplanten Wohnbebauung Anlagen der Erholungsinfrastruktur für die künftigen Bewohner geschaffen.

Aufgrund der bislang fehlenden Erholungsfunktion des Plangebietes im Bestand führt das Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Verkehrslärm / Luftschadstoffe / Gerüche:

Der Vorhabenbereich ist durch die Lage an der Bahnlinie Stuttgart – Ulm bereits vorbelastet. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, von dem ebenfalls eine lärmtechnische Vorbelastung ausgeht.

Baubedingt kommt es durch die Baumaßnahmen und den damit verbundenen Baustellenverkehr zu einer zeitlich begrenzten, dadurch nicht erheblichen Belastung für die umliegenden Gebiete durch Lärm und Schadstoffe.

Anlagebedingt erfolgt durch die Bebauung eines in den letzten Jahren überwiegend unbebauten und ungenutzten Geländes eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im und um das Plangebiet. Aufgrund der Anzahl an vorgesehenen Wohneinheiten im Plangebiet wird es hierdurch zu einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens um das Plangebiet kommen.

Betriebsbedingt ist durch die Nutzung als Wohngebiet nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Belastung der umgebenden Gebiete durch Lärm und Gerüche zu rechnen. Die geplante teilweise gewerbliche Nutzung der bestehenden Bebauung führt aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung der Gebäude nicht zu einer zusätzlichen Belastung durch Lärm oder Schadstoffe.

Zur Abschätzung zukünftiger, auf das Plangebiet einwirkender sowie von dort ausgehender Lärmemissionen wurde das Büro Kurz und Fischer GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bezüglich der Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen:

Eine Untersuchung der Auswirkungen des Plangebietes etwa durch die Zunahme des Verkehrslärms steht noch aus. Dies wird auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung im weiteren Verfahren ermittelt (Kurz und Fischer, 2021).

Abfallentsorgung / Abwässer:

Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung innerhalb des Vorhabenbereiches nicht zu erwarten. Eine geregelte Entsorgung anfallenden Abfälle wird über die Anbindung an die Abfallentsorgung der Gemeinde Salach gewährleistet.

Zur Ableitung von Abwässern sowie belasteten Niederschlagswässern werden Anschlüsse an die bestehende Kanalisation hergestellt. Niederschlagswasser wird in den Gründächern im Gebiet zurückgehalten und verdunstet. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird im nördlichen Grünstreifen des Pflanzgebietes 1 zurückgehalten und versickert bzw. in eine Retentionsanlage eingeleitet.

Somit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Abfallentsorgung und Abwässer erwartet.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen

Störfallbetriebe sind im Vorhabenbereich nicht zulässig. In der Umgebung des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Salach keine Störfallbetriebe vorhanden.

Somit ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht mit dem Auftreten von Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht eine Durchquerbarkeit des Plangebietes. Hierdurch entsteht eine Verbindung zwischen den westlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebieten.

Durch die Eingrünung des Plangebiets mit Einzelbäumen wird die Erholungseignung des Gebietes für die zukünftige Wohnnutzung erhöht. Durch die Bepflanzung wird zudem die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung durch die neu geplante Wohnbebauung reduziert. Durch eine entsprechende Freiraumgestaltung wird der Gewässerlauf der Fils zukünftig eine größere Bedeutung in der Naherholung der umliegenden Wohngebiete übernehmen. Hierfür ist die Anlage von Sitzstufen im zentralen Plangebiet sowie die Herstellung einzelner Sichtachsen auf das Gewässer vorgesehen (LUZ Landschaftsarchitektur, 2025).

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Entlang der Bahnlinie ist zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m erforderlich. Für die geplante Bebauung sind passive Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber einwirkendem Verkehrslärm umzusetzen. Gegenüber erwartetem Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes sind weitere Maßnahmen zu konkretisieren (Kurz und Fischer, 2021). Gegenüber einwirkendem Anlagenlärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.2.4 Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Mensch anzunehmen.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotope:

Am 18.11.2020 erfolgte die Bestandserfassung der Biotoptypen im Vorhabenbereich. Im Rahmen der Begehungen zu den faunistischen Untersuchungen wurde die Biotoptypenerfassung im Frühjahr und Sommer 2021 verifiziert.

Im Vorhabenbereich befinden sich die Gebäude der Süßener Straße 1 sowie der Eduardstraße 32, 34, 36, 40, 41 und 43. Die weiteren ehemaligen Industriegebäude wurden bereits abgerissen. Diese Fläche ist seit den Abbrucharbeiten teilversiegelt.

Im Süden des Vorhabenbereichs befindet sich der gewässerbegleitende Auwaldstreifen der Fils. Mittig im Vorhabenbereich ragt davon ausgehend ein Feldgehölz in das Plangebiet hinein. Innerhalb des Feldgehölzes befindet sich die Hattie-Bareiss-Hütte. An das Feldgehölz angrenzend befinden sich in unterschiedlichem Ausmaß Brombeergestrüpp und ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte sowie ein Gebüsch aus Flieder. Entlang der Bahntrasse ist eine trockene Ruderalvegetation mit lückigem Bestand ausgebildet.

Biotoptbewertung:

In nachfolgender Tabelle sind die erfassten Biotoptypen und deren Qualität gelistet.

Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Naturschutzfachliche Bedeutung	Fläche [m ²]
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	Mittlere Bedeutung	1.579
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	Mittlere Bedeutung	1.989
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Mittlere Bedeutung	5.404
41.10	Feldgehölz	Hohe Bedeutung	3.920
43.11	Brombeergestrüpp	Mittlere Bedeutung	1.047
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Flieder)	Geringe Bedeutung	131
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	Hohe Bedeutung	8.007
60.10	Von Gebäuden bestandene Fläche	Sehr gering	17.334
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Sehr gering	5.972
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	Sehr gering	2.228
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter	Sehr gering	25.461
60.50	Kleine Grünfläche	Geringe Bedeutung	1.691
Summe Flächenwert Bestand			74.762

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand

Insgesamt ist das Vorhabengebiet überwiegend durch sehr geringe Biotopqualitäten geprägt. Das südliche Plangebiet ist dagegen überwiegend durch mittlere bis hohe Biotopwertigkeiten gekennzeichnet.

Artenschutz:

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Helbig UmweltPlanung, 2025) wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Insekten sowie Fischen, Krebsen und Muscheln untersucht. Weitere Arten und Artengruppen, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen sind im Untersuchungsraum aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Die Erhebungen wurden von Frühling bis Herbst 2021 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden nachfolgend zusammengefasst:

- Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Bei zwölf Arten handelt es sich um Brutvögel, während die anderen elf Arten das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche nutzten. Mit dem Turmfalken wurde im Plangebiet eine in Baden-Württemberg als gefährdet eingestufte Vogelart als Brutvogel nachgewiesen. Der Turmfalke brütet im Turm eines Bestandsgebäudes.

Alle nachgewiesenen Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Darüber hinaus gehört der im Gebiet beobachteten Turmfalke zu den national streng geschützten Arten.

(Alle Angaben aus Helbig UmweltPlanung, 2025a)

- Zauneidechse

Bei der Untersuchung konnten keine Nachweise oder Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

- Nachtkerzenschwärmer

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Vorhabengebiet erbracht werden (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

- Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Plangebiet insgesamt neun Fledermausarten nachgewiesen werden. Die häufigste nachgewiesene Art war dabei die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Der Schwerpunkt der Fledermausaktivität war der Gehölzsaum entlang der Fils, der auch als Transferflugstrecke genutzt wird. Des Weiteren wurde eine Transferflugstrecke aus dem Gebiet nördlich der Bahntrasse über das Plangebiet nachgewiesen.

In den Gehölzstrukturen des Plangebietes wurden mehrere Höhlen- und Spaltenbäume mit Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt. Insgesamt neun Bäume wurden dabei mit Eignung für Einzelquartiere eingestuft.

(alle Angaben aus Stauss & Turni, 2021)

- Holzkäfer

Bei einer Untersuchung im November 2021 wurden in einzelnen Bäumen des Plangebietes Nachweise für national sowie europarechtlich geschützte holzbewohnende Käferarten erbracht.

In einem Baum wurde der nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Eremit (*Osmo-derma eremita*) nachgewiesen. Des Weiteren wurden an zwei Bäumen Nachweise des national streng geschützten Großen Goldkäfers (*Protaetia aeruginosa*) erbracht (Claus Wurst, 2021).

- Gewässergebundene Arten

Im Rahmen einer Begehung wurde der Flussabschnitt der Fils entlang des Vorhabengebietes auf ein Vorkommen der Groppe (*Cottus gobio*), des Steinkrebsses (*Austropotamobius torrentium*), der Kleinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sowie der Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) untersucht.

Für den Steinkrebs sowie die Kleine Flussmuschel konnte kein Nachweis auf ein Vorkommen erbracht werden. Ein Nachweis der Grünen Flussjungfer konnte ebenfalls nicht erbracht werden. Ein Vorkommen ist jedoch aufgrund der grundsätzlich Habitategnung nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde vier Individuen der Groppe im östlichen sowie im mittleren Abschnitt der Fils nachgewiesen. Es handelte sich hierbei um ein adultes und drei subadulte Tiere.

(alle Angaben aus Helbig UmweltPlanung, 2025a)

- Fazit

Nach den vorliegenden Ergebnissen bestehen im Vorhabensbereich Lebensstätten europarechtlich sowie national streng geschützter Arten. Durch die Planung werden somit ohne Umsetzung spezifischer Maßnahmen Verbote der Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

(alle Angaben aus Helbig Umweltplanung, 2025a)

Schutzgebiete:

Im Vorhabensbereich befinden sich keine geschützten Biotope oder weitere Schutzgebiete. Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz allgemein wurden bereits in Kap. 1.3.6 näher beschrieben.

Vorbelastungen:

Eine Vorbelastung besteht durch die teils noch bestehende industrielle Nutzung und damit einhergehende (Teil-) Versiegelung. Des Weiteren ist eine Vorbelastung in Form von Lärmeinwirkungen durch die im Norden angrenzende Bahntrasse und das im Süden gelegene Gewerbegebiet mit Drei-Schicht-Betrieben gegeben.

Bewertung der Bedeutung:

Aufgrund des Vorkommens geschützter Arten weist das Plangebiet trotz hohem Versiegelungsgrad insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Biotope:

Baubedingt kann es zur Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren auf angrenzenden Flächen durch Lärm- und Lichtemissionen sowie Einträgen von Nähr- und Schadstoffen durch Staubemissionen kommen.

Anlagebedingt wird durch das Vorhaben durch Versiegelung und Überbauung in überwiegend sehr geringwertige Biotoptypen (geschotterte Fläche) eingegriffen. Dieser Verlust ist nicht als erheblich zu werten. In geringem Umfang wird durch Abgrabung, Aufschüttung, Überbauung und Versiegelung in mittelwertige bis hochwertige Biotoptypen (Ruderalvegetation, Brombeergestrüpp, Feldgehölz) eingegriffen. Diese Eingriffe sind als erheblich zu werten.

Insgesamt führt das Vorhaben zu einer zusätzlichen Versiegelung von x,xx ha Fläche.

Artenschutz:

Durch die Umsetzung des Vorhabens entfällt ein Brutplatz des Turmfalken, ein Baum mit Quartierspotential für Fledermäuse sowie eine zum aktuellen Zeitpunkt nicht bezifferbare Anzahl von Quartieren für Fledermäuse an den Bestandsgebäuden (Helbig UmweltPlanung, 2025a). Ergänzend entfallen durch Überbauung und Umgestaltung von Grünflächen Fortpflanzungsflächen frei- und zweigbrütender Vogelarten sowie Jagd- bzw. Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel.

Die durch das Büro Helbig UmweltPlanung sowie weitere Fachgutachter durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis: Ein Eintreten von Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG kann durch die genannten Maßnahmen aus fachlicher Sicht vermieden werden (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Lärm und nächtlicher Lichtemission in einem in den letzten Jahren gering belasteten Bereich zu rechnen. Hiervon sind insbesondere Fledermäuse und nachtaktive Insekten, aber auch im Umfeld brütende Vögel betroffen.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Vorhabengebiet trägt zu einer Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten bei.

Durch den Erhalt des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens entlang der Fils werden Beeinträchtigungen des Schutzguts vermieden. Der Erhalt ökologisch wertvoller Bäume, darunter Habitatbäume für holzbewohnende Käfer, trägt zu einer Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und erheblichen Eingriffen in das Schutzgut bei.

Eine Verminderung von Beeinträchtigungen erfolgt durch eine Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen. Des Weiteren trägt die Schaffung der öffentlichen Grünfläche zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bei.

Artenschutz:

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen sind Rodungsarbeiten sowie Bauarbeiten an Gebäuden auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse von November bis Ende Februar zu beschränken. Ist eine Bauzeitenbeschränkung der Arbeiten an Gebäuden nicht möglich, sind die Gebäude während der Aktivitätsphase der Fledermäuse von März bis Oktober durch die Ökologische Baubegleitung auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten des Turmfalken sind vor Beginn der Sanierung des betreffenden Gebäudes 3 Turmfalkenkästen an geeigneten Strukturen in der Umgebung aufzuhängen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten der Fledermäuse sind für den entfallenden Höhlenbaum mit Habitatpotential fünf Fledermaushöhlen (Rundkästen) in geeigneten Bereichen in der Umgebung im Winter vor der Rodung anzubringen. Bei Sanierung und Abriss von Gebäuden sind diese im Jahr vor Beginn

der Arbeiten auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Hieraus ist ein erforderlicher Ausgleich in Form einer Aufhängung von Fledermausflachkästen an geeigneten Gebäuden in der Umgebung im Winter vor Beginn der Sanierung abzuleiten (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

Durch die Erhaltung der Brutbäume mit Nachweis europarechtlich und national geschützter Holikäferarten wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Käfer im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vermieden. Ein ausgewiesener Potentialbaum für Holzkäfer wird im Rahmen der Baufeldfreimachung entfallen. Dieser wird als stehendes Totholz im Vorhabenbereich erhalten (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

Die genannten Maßnahmen zum Artenschutz sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen (Helbig UmweltPlanung, 2025a).

Im Rahmen der Bebauungsplanung sowie der Grünordnungsplanung wird die Freihaltung eines bestehenden Fledermauskorridors im zentralen Plangebiet sichergestellt.

2.3.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere abzuschätzen.

2.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Eine Zuordnung der im Vorhabenbereich vorkommenden Böden bezüglich der Bodenkundlichen Einheiten ist nicht gegeben (LGRB 1998), da der Vorhabenbereich im Siedlungsgebiet liegt.

Bewertung und Bedeutung:

Keine Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen besitzen die bereits bebauten und versiegelten Flächen. Auch die nach dem Rückbau der ehemaligen Gebäude nun teilversiegelten Schotterflächen sind ohne Bedeutung für die Bodenfunktionen.

Die unversiegelten Flächen wurden wie folgt bewertet:

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet kann angenommen werden, dass selbst die unversiegelten Böden bereits eine Beeinträchtigung erfahren haben, bspw. durch Verdichtung oder Auffüllung im Zuge angrenzender Bauarbeiten. Ihnen wird daher eine geringe Bedeutung zugesprochen (Wertstufe 1 bei allen Bodenfunktionen und in der Gesamtbewertung).

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen wird dem Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Bedeutung zugesprochen.

Vorbelastungen:

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung des Flurstücks 395/5 wurde festgehalten, dass das gesamte Flurstück mit künstlichen Auffüllungen unterschiedlicher Schichtstärke überdeckt ist. Zudem wurden im Rahmen der Bohrungen Reste der asphaltierten Bereiche

unter den Ablagerungen gefunden. Bei Bohrungen im Bereich der ehemaligen Bebauung wurden die Betonbodenplatten der unterkellerten Gebäude angetroffen. Diese wurden nach Aussage des Gutachtens beim Abriss der Gebäude nicht rückgebaut, sondern perforiert und der entstandene Hohlraum mit dem Bauschutt der abgebrochenen Gebäude aufgefüllt (GEOTECHNIK AALEN GMBH & Co. KG, 2022A).

Im Zuge einer Untersuchung auf Altlasten wurden im Plangebiet in einzelnen Bodenproben Belastungen nachgewiesen (GEOTECHNIK AALEN GMBH & Co. KG, 2021, 2022A-C).

Im Rahmen einer Luftbilddauswertung konnten durch ein Gutachterbüro keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (LBA LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH, 2021).

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt erfolgen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemeine Beeinträchtigungen durch Veränderung der Bodenstruktur infolge von Bodenverdichtung und -umlagerung im Rahmen der Baumaßnahmen. Diese werden jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen in den Boden während der Baumaßnahme zu sehen.

Anlagebedingt erfolgt ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung auf bisher unversiegelten Flächen der Ruderalstrukturen sowie des Feldgehölzes auf einer Fläche von x,xx ha. Hiervon betroffen sind Flächen mit einer geringen Wertigkeit der Bodenfunktionen aufgrund angenommener Beeinträchtigungen der Siedlungsböden in der Vergangenheit. Dieser Eingriff in das Schutzgut ist trotz der geringen Wertigkeit der Böden und Vorbelastungen als erheblich zu bewerten.

Aufgrund der Bedeutung unversiegelter Bodenfläche für das Plangebiet wird der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt als erheblich eingestuft.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in den Boden erfolgt auf den bisher unversiegelten Flächen eine Trennung von Ober- und Unterboden sowie ein weitestmöglicher Wiedereinbau von Oberboden. Als bisher unversiegelte Flächen werden alle Bereiche angesetzt, die Stand 2007, d.h. vor Rückbau des östlichen Gewerbe- und Industrieflächen, nicht bebaut, versiegelt oder teilversiegelt waren. Ergänzend wird eine Reduzierung der Bodenverdichtung durch Sicherung der nicht überbaubaren Flächen vor Befahren und Ablagerungen sowie eine flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen angestrebt.

Durch Tiefenlockerung und Rekultivierung können Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb auf den nicht überbauten Flächen vermindert werden.

Die extensive Begrünung der Dachflächen der Neubauten führt zu einer Verminderung der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

2.4.4 Ergebnis

Eine Gesamtbewertung des Schutzguts Boden wird nach Durchführung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Entwurfsoffenlage ergänzt.

2.5. Schutzgut Fläche

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, da Fläche nicht vermehrbar und somit ein knappes Gut ist.

2.5.1 Bestand und Bewertung

Der Vorhabenbereich unterlag und unterliegt in Teilen immer noch einer industriellen / gewerblichen Nutzung. Die Flächen besitzen somit bereits eine Nutzung.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Da der Großteil des Plangebietes bisher bzw. bis zum Zeitpunkt des Abrisses der Gebäude einer industriell-gewerblichen Nutzung unterlag, entsteht durch die Neubebauung des Gebietes kein Flächenverlust. Lediglich kleinflächig werden bisher unversiegelte Bereiche überbaut. Dieser Eingriff ist grundsätzlich als erheblich einzustufen.

Die Umwandlung der Nutzung von unversiegelter Fläche in öffentliche Grünflächen auf einer Fläche von ca. x,xx ha wird nicht als erheblicher Eingriff bewertet.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der bestehende Auswaldstreifen entlang der Fils wird als private und öffentliche Grünfläche erhalten und im Bestand gesichert.

Im Rahmen der Quartiersgestaltung des Plangebietes werden bisher versiegelte oder teilversiegelte Flächen als Außenanlagen der Wohnbebauung sowie als öffentliche Grünflächen gestaltet.

Nicht überbaubare Flächen werden als private Grünflächen erhalten.

2.5.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Dieser Flächenverlust ist planintern und -extern nicht kompensierbar. Grundsätzlich verbleibt durch den Flächenverlust für das Schutzgut Fläche ein erheblicher Eingriff.

2.6. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften sind zu verhüten. Ferner ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Oberflächengewässer:

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).

Hochwasserschutz:

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

Grundwasser:

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

Die bereits versiegelten und mit Gebäuden bestandenen Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die derzeit teilversiegelten, ehemals bebauten Flächen besitzen eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Lediglich die vollständig unversiegelten und auch in der Vergangenheit nicht bebauten oder versiegelten Flächen besitzen eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch Aufschüttungen (vgl. GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG, 2022A) wird dem Schutzgut Grundwasser insgesamt jedoch nur eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

Im Rahmen von geotechnischen und umweltgeologischen Untersuchungen wurde bei Bohrungen auf Flurstück 359/5 kein Grundwasser angetroffen. An bestehenden Grundwassermessstellen im Vorhabengebiet wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung Grundwasserstände von ca. 7,5 m u. GOK gemessen (GEOTECHNIK AALEN GMBH & CO. KG, 2022A).

Trinkwasserschutz:

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

Vorbelastungen:

Die ehemalige Bebauung und Versiegelung eines Großteils des Plangebietes stellt eine Vorbelastung für das Schutzgut dar. Im Rahmen einer Altlasterkundung wurden in einem Teilbereich des Vorhabengebietes Kontaminationen in Bodenproben nachgewiesen (GEOTECHNIK AALEN GMBH, 2022c). Im Rahmen einer Altlasterkundung des Flurstücks 359 wurden in einer Bodenprobe geringe Konzentrationen von Mineralöl nachgewiesen. Nach Aussage der Gutachter handelt es sich hierbei um eine Sekundärbelastung. Eine Gefährdung des Grundwassers schließen die Gutachter aus (GEOTECHNIK AALEN GMBH & Co. KG, 2022b)

Bewertung der Bedeutung:

Die Bedeutung für das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Oberflächenwasser:

Im zentralen Plangebiet ist die Herstellung von Sitzstufen am Ufer der Fils sowie die Anlage einer Entnahmestelle von Flusswasser zur Wärmergewinnung vorgesehen. Bauliche Eingriffe in das Gewässer erfolgen hierdurch nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Weitere bauliche Tätigkeiten im Uferbereich des Gewässers sind nicht vorgesehen.

Eine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung der Fils ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Im Rahmen der Flusswasserentnahme zur Wärmergewinnung wird der Fils abgekühltes Flusswasser zugeführt. Hiermit sind jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Gewässers verbunden.

Hochwasser / Überschwemmungsereignisse:

Ein erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch die geplanten Versiegelungen im Plangebiet wird nicht angenommen. Aufgrund der ehemaligen Bebauung und Versiegelung des Plangebietes ist der Anteil versiegelter Fläche im Plangebiet nicht höher als im Bestand. Eine relevante Veränderung der hydraulischen Situation und einer Verschärfung von Hochwasserereignissen an der Fils wird daher nicht abgeleitet.

Grundwasser:

Baubedingt können qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Einträge von Betriebsstoffen während der Baumaßnahmen entstehen. Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften ist kein erheblicher Eingriff abzuschätzen.

Anlagebedingt wird auf der zusätzlich versiegelten und überbauten Fläche von x,xx ha eine Grundwasserneubildung in Bereichen mit hoher Bedeutung für den Grundwasserhaushalt unterbunden und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und der als mittel bewerteten Bedeutung des Bestandes wird nicht von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut ausgegangen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Um eine Verminderung der Eingriffsschwere zu erreichen, wird in der Bauphase auf eine Reduzierung der Bodenverdichtung geachtet. Maßnahmen zur Sicherung der nicht überbaubaren Flächen, auf denen keine Umlagerung von Bodenmassen vorgesehen ist, vor Befahrungen und Ablagerungen sowie die Renaturierung von Baustellenflächen sind entsprechend der gängigen Vorschriften geeignet, eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten.

Versiegelungen werden in Hinblick auf die Grundwasserneubildung auf das absolut notwendige Maß reduziert.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten und öffentlichen Fußwegen und offenen Stellplätzen trägt zu einer Verminderung von Beeinträchtigungen bei.

Die nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswässer von Dachflächen werden in den Gründächern zurückgehalten sowie in dem öffentlichen Grünstreifen entlang des Fuß- und Radweges (Pfg 1) gesammelt, versickert und abgeleitet.

2.6.4 Ergebnis

Ein Eingriff durch Verringerung der Grundwasserneubildung verbleibt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Verminderung und zum Wassermanagement wird das Vorhaben und das verbleibende Defizit insgesamt jedoch als nicht erheblich für das Schutzgut Wasser beurteilt.

2.7. Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst, als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die versiegelten, mit Gebäuden bestandenen Flächen und die teilversiegelten Bereiche stellen Flächen ohne Kaltluftentstehung dar.

Die gewässerbegleitenden Gehölze der Fils hingegen stellen ein Kaltluftproduktionsgebiet dar (Verband Region Stuttgart, 2008).

Vorbelastungen:

Eine Vorbelastung besteht durch den sehr hohen Versiegelungs- und Teilversiegelungsgrad sowie durch die vorhandene Bebauung. Diese Flächen besitzen eine klimatisch zehrende Wirkung, da sie sich schnell erwärmen und keine Kaltluft produzieren können.

Bewertung der Bedeutung:

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

Insgesamt wird dem Vorhabenbereich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für das Schutzgut als klimatisch belastetes Gebiet ohne siedlungsrelevante Kaltluftentstehung zugesprochen.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben zusätzlich x,xx ha Fläche überbaut und versiegelt. Alle versiegelten und bebauten Bereiche können zukünftig keine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft mehr entfalten. Die überbauten Bereiche des Plangebietes haben im Bestand aufgrund der Vorbelastung (ehemalige Überbauung, Schotterfläche) eine sehr geringe bis keine Bedeutung für das Schutzgut. Eine Versiegelung dieser Flächen wirkt sich nicht negativ auf das Schutzgut aus. In geringem Umfang wird jedoch bisher unversiegelte, bewachsene Fläche

versiegelt und überbaut. Hierdurch verlieren diese Bereiche ihre eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Eine klimatisch belastende, d.h. zehrende Wirkung dieser Flächen ist die Folge.

Die Kaltluftentstehungsfläche im Plangebiet bleibt größtenteils erhalten. Lediglich in geringem Umfang werden bisher unversiegelte Grünflächen überbaut. Diese Flächen sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut, jedoch ohne Relevanz für die Durchlüftung der Siedlungsflächen.

Durch Neuschaffung von Grünflächen auf bisher teilversiegelten Flächen werden zudem zukünftig neue Kaltluftentstehungsflächen entstehen.

Im Zuge der Anlage öffentlicher Grünfläche wird der Gehölzbestand des Plangebietes in Teilen reduziert. Hierdurch wird die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes verringert. Der überwiegende Teil der Gehölzbestände des Plangebietes sowie der Auwaldstreifen entlang der Fils werden erhalten und im Bebauungsplan gesichert.

Der Eingriff wird aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes und der geringen Größe der Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche als nicht erheblich bewertet.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in Bezug auf eine Zunahme von Überschwemmungen trotz angrenzend verlaufendem Fließgewässer aufgrund der vorherrschenden Topographie nicht gegeben. Bauliche Eingriffe innerhalb der HQ100-Überschwemmungsflächen finden nur in sehr geringem Umfang im Bereich des Zuganges zur Fils statt. Das Rückhaltevolumen der Überschwemmungsflächen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sodass keine erheblichen Auswirkungen gesehen werden.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Erhalt des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens entlang der Fils trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bei.

Eine Verminderung negativer Auswirkungen des Vorhabens für die klimatische Ausgleichsfunktion ist durch intensive Durchgrünung der Wohnbauflächen und die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen. Durch eine Dachbegrünung auf den Neubauten werden klimatische Auswirkungen ebenfalls vermindert.

2.7.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Gebiets, der Erhalts des Auwaldstreifens und der Maßnahmen zur Verminderung wird der Eingriff nicht als erheblich beurteilt.

2.8. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Der Vorhabenbereich befindet sich im Siedlungsgebiet und wird bzw. wurde gewerblich genutzt. Im Norden grenzt eine Bahntrasse an. Die anthropogene Überformung ist demnach deutlich erkennbar und eine geringe Strukturvielfalt gegeben. Einzige Strukturen mit Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Fils und ihre Ufergehölze mit einem alten Baumbestand.

Vorbelastungen:

Vorbelastung ist durch die gewerbliche Nutzung und die angrenzende Bahntrasse gegeben.

Bewertung der Bedeutung:

Durch die visuelle Vorbelastung und die geringe Qualität des Landschaftsbildes im Vorhabenbereich besitzt das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt erfolgt durch Überbauung von Schotterflächen die Beeinträchtigung eines Landschaftsraumes mit geringer Wertigkeit und hoher visueller Vorbelastung. In diesen Bereichen werden die geplanten Wohnbauflächen durch die geplante Begrünung eine höhere Wertigkeit für das Schutzgut aufweisen.

In geringem Maße erfolgen anlagebedingt Überbauung und Versiegelung von Flächen mit mittlerer Wertigkeit für das Landschaftsbild (Feldgehölz, Ruderalflächen). Durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die großflächigen Schotterflächen der ehemaligen Bebauung sind auch diese Bereiche visuell vorbelastet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich hier vor allem durch die neu geplanten großvolumigen Wohngebäude.

Aufgrund der geringen Bestandswertigkeit und der Vorbelastungen des Plangebietes für das Landschaftsbild wird der Eingriff als nicht erheblich gewertet.

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Erhalt des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens entlang der Fils trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Zur weiteren Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden zudem einzelne markante und ökologische wertvolle Einzelbäume außerhalb des Auwaldstreifens erhalten und im Bestand gesichert.

Zur Verringerung der visuellen Beeinträchtigungen erfolgt eine intensive Ein- und Durchgrünung der geplanten Neubebauung des Gebietes. Zusätzlich erfolgt eine Eingrünung des Südrandes der bestehenden Bebauung im Westen.

Durch die Begrünung der Dächer der geplanten Neubauten werden visuelle Beeinträchtigungen des Schutzguts reduziert.

2.8.4 Ergebnis

Aufgrund der geringen Bestandswertigkeit des Gebietes in Bezug auf das Schutzgut, der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet. Durch die Anlage von Grünflächen und die Durchgrünung des Gebietes erfolgt in Teilen eine Aufwertung der landschaftlich geringwertigen offenen Schotterbereiche der ehemaligen Bebauung.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen. Auch Land- und Forstwirtschaft zählen zu den Sachgütern.

2.9.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Kulturgüter:

Im Plangebiet befinden sich vier Gebäude mit Denkmalschutz.

Weitere Kultur- oder Bodendenkmale sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Sachgüter:

Im Vorhabensbereich befinden sich weder forstwirtschaftlich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.9.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Kulturgüter:

Die bestehenden Gebäude unter Denkmalschutz werden erhalten und in die geplante Bebauung des Vorhabengebietes integriert.

Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- oder Bodendenkmale beeinträchtigt.

Sachgüter:

Da sich im Plangebiet keine landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen befinden, erfolgt durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Teilschutzgutes Sachgüter.

2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG B-W) sind die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde Salach umgehend zu benachrichtigen, sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.

Zur Vermeidung eines Eingriffs in das Teilschutzgut Kulturgüter werden die bestehenden Baudenkmale erhalten und in die Planungen integriert.

2.9.4 Ergebnis

Nach aktuellem Kenntnisstand kommt es bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer Beeinträchtigung von Kultur- oder Bodendenkmalen. Bestehende Baudenkmale werden erhalten.

Eine Beeinträchtigung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff "Wechselwirkungen" umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Erhebliche Wechselwirkungen wurden nicht erkannt.

Aufgrund der ehemaligen Bebauung und Nutzung des Plangebietes und des in den letzten Jahren erfolgten Abrisses eines Großteils der Gebäude ist im Vorhabengebiet der Wirkungspfad Boden-Altlasten-Grundwasser von besonderer Bedeutung. Durch die Belastungen und Rückstände von Bodenauffüllungen können negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser entstehen. Im Rahmen von Altlastuntersuchungen wurden im gesamten Plangebiet Bodenproben auf Belastungen und Rückstände untersucht. Dabei wurden in einzelnen Bodenproben geringe Belastungen oder Rückstände gefunden (GEOTECHNIK AALEN GMBH & Co. KG, 2022A-C). Negative Beeinträchtigungen des Grundwassers, etwa durch Ausschwemmung, sind nach Aussage der Gutachter dabei nicht zu erwarten (GEOTECHNIK AALEN GMBH & Co. KG, 2022B-C).

Kumulative Wirkungen Bebauungsplans „Schachenmayr-Areal“ im Zusammenhang mit sonstigen Vorhaben konnten nicht festgestellt werden.

Sonstige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen konnten nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkannt werden.

2.11. Summationswirkungen

Der Bebauungsplan "Schachenmayer-Areal" führt zu einer Überbauung von ca. 7 ha ehemals bebauter Fläche im Siedlungsbereich von Salach. Mit dieser Überbauung sind aufgrund des aktuellen Bestandes nur geringfügige Neuversiegelungen verbunden. Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Summationswirkungen des aktuellen Vorhabens mit weiteren Planungen der Gemeinde Salach sind wie folgt zu beurteilen:

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich von Salach auf einem ehemaligen Industriestandort. Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen aufgrund von Vorbelastungen nur in geringem Umfang. Das Vorhaben führt daher nicht zu Summationswirkungen mit der bestehenden Bebauung von Salach.

Nördlich des Vorhabenbereiches auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Mühlgraben – Bereich Krautländer“. Inhalt des Bebauungsplanes ist die Anlage eines Gemeinschaftszentrums sowie eines Kindergartens mit Außenbereich. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, jedoch nicht umgesetzt. Der Bebauungsplan führt im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Schachenmayr-Areal“ zu Summationswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima / Luft durch Bebauung und Versiegelung. Aufgrund der Lage beider Bebauungspläne im Siedlungsbereich und der dadurch bestehenden Vorbelastungen der Schutzgüter, besonders des Schutzguts Boden im Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“, werden die Summationswirkungen auf die genannten Schutzgüter als nicht erheblich bewertet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Siedlungsstrukturen von Salach. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Schachenmayr-Areal“ kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in die

Schutzgüter in einem überwiegend bebauten Landschaftsraum. Aufgrund der ehemaligen Bebauung des Plangebietes entstehen durch die Umsetzung keine zusätzlichen erheblichen Summationswirkungen mit den bereits bebauten Siedlungsflächen von Salach.

Weitere Summationswirkungen werden nicht gesehen.

Erheblich nachteilige Summationseffekte durch die Gesamtentwicklung werden nach aktuellem Kenntnisstand auf der vorliegenden Planungsebene nicht gesehen.

2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	- Beeinträchtigung einer Landschaft ohne Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung - Zeitlich begrenzte Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen durch Bautätigkeit - Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung und Abwässer - Mehrbelastung durch Verkehr (Lärm, Emissionen) in der Umgebung - Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Erholungscharakter - Schaffung einer fußläufigen Durchquerbarkeit eines bislang nicht öffentlich zugänglichen Gebietes	- - - - + +
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- Baubedingte Beeinträchtigung durch Lärm, Licht, Schadstoffe - Verlust von Lebensräumen mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung - Beeinträchtigungen geschützter Arten (Eintreten von Zugriffsverboten nach §44BNatSchG) - Grünordnerische Maßnahmen (Durchgrünung des Gebietes) - Zunahme nächtlicher Lichtemissionen - Erhalt des gewässerbegleitenden Auswaldstreifens entlang der Fils sowie weiterer Einzelbäume - Erhalt von ökologisch wertvollen Bäumen mit Nachweis und Potential für holzbewohnende Käferarten	- - ■ + - - +
Boden	- Bauzeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Befahrung und Verdichtung bisher unversiegelter Flächen - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme - Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf bisher unversiegelten Flächen - Verlust sämtlicher Bodenfunktionen von Böden mit geringer Bedeutung durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich x,xx ha Fläche	- - - ■
Fläche	- Flächenverlust durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen (x,xx ha) - Umwandlung und Nutzungsänderung (x,xx ha)	■ -
Wasser	- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme - Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich x,xx ha Fläche durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt	- ■
Klima / Luft	- Zusätzliche Versiegelung und Überbauung (x,xx ha) von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut - Festsetzung von Gehölzpflanzungen - Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels - Erhalt des gewässerbegleitenden Auswaldstreifens entlang der Fils	- + - -

Landschaft	- Überbauung eines Landschaftsteils von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild	■
	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neubauten	■
	- Festsetzung von Gehölzpflanzungen	+
	- Erhalt des gewässerbegleitenden Auswaldstreifens entlang der Fils sowie weiterer Einzelbäume	-
Kultur- und Sachgüter	- Erhalt von Gebäuden mit Denkmalschutz	-
Wechsel-/ Summationswirkungen	- -	-

Tab. 1:

Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

■ = erhebliche Auswirkungen,

■ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,

- = unerhebliche Auswirkungen

+ = positive Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Erschließung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch auch eine geregelte Grünordnung sowie eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen Eingriff gewährleistet.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht auftreten. Aktuelle Nutzungen würden wie bisher fortbestehen.

4. Anderweitige Planungsalternativen

4.1. Standortalternativen

Standortalternativen sind nicht gegeben. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachnutzung des Schachenmayr-Areals mit seinen Altindustrieflächen.

4.2. Planungsalternativen

Durch die Gemeinde Salach wurde in den Jahren 2018 / 2019 ein internationaler Wettbewerb zur Entwicklung eines Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet durchgeführt. Als Ergebnis dieses Wettbewerbs entstanden drei Entwürfe, aus denen der Siegerentwurf als Städtebauliches Konzept übernommen wurde.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz erfolgt entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

-

5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KliMaG BW) sind bei einem Neubau von Gewerbegebäuden Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen zu installieren.

Im Falle der Realisierung einer Dachbegrünung ist eine Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente möglich.

5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode, Abriss und Sanierung von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen) sind bei der Ausschreibung zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 4c BauGB auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Salach zu prüfen. Zur Überwachung der Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung vorzusehen (vgl. HELBIG UMWELTPLANUNG, 2025A).

Ein, drei und fünf Jahre nach Ausführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

5.5. Aussagen zu Klimaschutz / Klimaanpassung (Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels)

Auswirkungen auf das Klima des Siedlungsbereiches von Salach durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in Bezug auf eine Zunahme von Überschwemmungen trotz angrenzend verlaufendem Fließgewässer aufgrund der vorherrschenden Topographie nicht gegeben. Bauliche Eingriffe innerhalb der HQ100-Überschwemmungsflächen finden nur in sehr geringem Umfang statt. Das Rückhaltevolumen der Überschwemmungsflächen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sodass hierdurch keine erheblichen Auswirkungen gesehen werden.

Durch die Herstellung von baumbestandenen Grünflächen auf ehemals bebauten und im Bestand teilversiegelten Bereichen wirkt sich die Umsetzung des Bebauungsplanes positiv auf die Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels aus. Hierzu zählen besonders die Erhöhung der Verdunstungsleistung der Bepflanzungen zur Reduzierung der versiegelungsbedingten Erwärmung von Siedlungsgebieten und eine Vermeidung von Hitzeeinseln.

6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

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

6.5. Artenschutzmaßnahmen

(alle Angaben aus HELBIG UMWELTPLANUNG, 2025A)

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Individuen von Europäischen Vogelarten (immobile Individuen und Gelege) und von Fledermäusen (schlafende Individuen) im Zuge einer Rodung ist die Gehölzrodung auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel von Oktober bis Februar beschränkt. Sind Höhlenbäume von der Rodung betroffen, ist der Zeitraum für die Rodung auf November bis Februar außerhalb der kritischen Zeit für Fledermäuse zu beschränken. Eine Rodung von Höhlenbäumen kann erst nach Maßnahme V3 erfolgen.

V2 Bauzeitenbeschränkung Gebäudeabriss/Sanierung

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Individuen von Europäischen Vogelarten (immobile Individuen und Gelege) und von Fledermäusen (schlafende Individuen) im Zuge des Gebäudeabrisses oder der Sanierung sind diese auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel und kritischen Zeit von Fledermäusen von November bis Ende Februar zu beschränken.

Ist diese zeitliche Beschränkung nicht möglich (Beginn der Arbeiten von März bis Oktober), ist vor Abriss der Gebäude sowie dem Beginn der Sanierungsarbeiten Maßnahme V3 durchzuführen. Erst nach einem Negativnachweis kann mit den Arbeiten begonnen werden.

V3 Kontrolle von Höhlenbäumen und Gebäuden durch eine Ökologische Baubegleitung

Vor Rodung von Höhlenbäumen bzw. vor Abriss/Sanierungsbeginn an den Gebäuden sind potentielle Quartiere durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Anschließend sind die potentiellen Quartiere bei einem Negativnachweis (keine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse) soweit möglich durch geeignete Maßnahmen zu verschließen bzw. abzuhängen.

Zudem sind Brutplätze des Turmfalken oder des Hausrotschwanzes zu kontrollieren und durch geeignete Maßnahme vor Beginn der Brutzeit ab- / umzuhängen oder zu verschließen.

V4 Erhalt des Brutbaumes des Juchtenkäfers

Der Brutbaum des Juchtenkäfers (Weide, Plakette Nr.1537) ist zu erhalten und auf Dauer zu sichern. Die genannten Potentialbäume mit Ausnahme des Bergahorns (Plakette Nr. 1543, Nr. SAL1543) sind für eine mögliche spätere Besiedelung durch den Juchtenkäfer als Potentialbaum zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

V5 Sicherung Torso des Potentialbaumes

Der zu rodende Potentialbaum (Bergahorn, Plakette Nr. 1543, Nr. SAL1543) ist als Stammtorso mit der Astabbruchstelle zu sichern und im Vorhabenbereich im Gehölzbestand an der

Fils stehend bzw. schräg lagernd aufzustellen. Ein Anlehnen bzw. Sichern an anderen stehenden Bäumen ist möglich.

V6 Berücksichtigung artenschutzrelevanter Höhlenbäume und der Fledermaustrasse in der Planung

Der Gehölzbestand an der Fils ist soweit möglich zu erhalten. Zudem sind die artenschutzrelevanten Bäume mit einzelnen Ausnahmen zu erhalten und zu sichern.

Der Fledermauskorridor von nördlich der Bahntrasse Richtung Gehölzbestände an der Fils ist von Bebauung und Pflanzungen freizuhalten und in seiner Funktion für die Fledermäuse zu erhalten.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen (*measures that ensure the continued ecological functionality*) sind konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten. Sie müssen bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs voll wirksam sein, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den betroffenen Lebensräumen stehen und eine hohe Erfolgsprognose besitzen.

A1 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse

Im Zuge des Gebäuderückbaus und der Sanierung der Bestandsgebäude werden potentielle Fledermausquartiere zerstört. Hierbei handelt es sich um potentielle Sommer- und Einzelquartiere. Ein Vorkommen von Winterquartieren wird im Vorhabenbereich ausgeschlossen.

Eine Benennung des genauen Ausgleichsumfangs ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Im Jahr vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten sind die Gebäude zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes durch einen Fachgutachter auf eine Nutzung durch Fledermäuse und auf Quartiere zu überprüfen.

Auf Basis der Ergebnisse dieser Untersuchung ist der Ausgleichsbedarf in Form von Fledermauskästen festzulegen.

Die Fledermauskästen (Flachkästen) sind an Gebäuden in direkter Umgebung (Orientierungswert für Suchradius: 100m) im Winter vor Beginn der Bauarbeiten aufzuhängen. Die Bereiche sollten störungsarm sein und geringe Beeinträchtigung durch Lichtquellen aufweisen. Die Kästen sind in mind. 3m Höhe an möglichst süd- oder südwestexponierten Wänden anzubringen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

A2 Ersatzquartiere für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse

Im Zuge der Gehölzrodung wird nach aktuellem Stand der Planung eine Höhlenbaum mit Potential als Fledermausquartier zerstört. Hierbei handelt es sich um ein mögliches Sommer- und Einzelquartier. Ein Vorkommen von Winterquartieren wird im Vorhabenbereich ausgeschlossen.

Zum Ausgleich des entfallenden potentiellen Quartiers sind im Winter vor Rodung fünf Fledermaushöhlen (Fledermaus-Rundkästen) in direkter Umgebung (Orientierungswert für Suchradius: 100 m) aufzuhängen. Die Bereiche sollten störungsarm sein und wenig Beeinträchtigung durch Lichtquellen aufweisen. Die Kästen sind in mind. 3m Höhe möglichst süd- oder südwestexponiert anzubringen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

A3 Nistkasten Turmfalke

Zum Ausgleich des Verlustes einer Brutstätte des Turmfalken sind in einem geeigneten Umfeld im Vorhabenbereich drei Turmfalkenkästen an geeigneten Strukturen (Hauswände, Masten, starke Bäume) vor Beginn der Sanierungsmaßnahme aufzuhängen. Die Nistkästen sollten eine Mindestlänge von 40 cm, Breite von 25 cm und Höhe von 30 cm besitzen. Sie sind in einer Mindesthöhe von 6 m an Gebäuden oder Masten bzw. Bäumen mit einer Ost- bis Nord-Exposition anzubringen. Ggf. ist zusätzlich ein Marderschutz anzubringen.

7. Allgemein verständliche 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 einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m festgesetzt.

Im Bereich des urbanen Gebietes sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten. Zudem ist eine Durchgründung der Wohnbauflächen vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche wird als Fläche zur Naherholung gestaltet.

Private Erschließungsflächen, Wege und offene Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen erfolgt in den Gründächern sowie in Retentionsmulden in den privaten Grünflächen.

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß dem Fachgutachten (Helbig UmweltPlanung, 2025a) unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz keine Verbotstatbestände.

Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit hoher Biotopwertigkeit (Feldgehölz) durch Versiegelung, Überbauung und die Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich x,xx ha Fläche: Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verlust von Fläche, Verminderung der Grundwasserneubildung

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens entlang der Fils
- Erhalt von ökologisch wertvollen Bäumen als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen
- Erhaltung nicht überbaubarer Fläche als Grünflächen
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege
- Baufeldräumung und Rodungsarbeiten nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden nach Möglichkeit nur von November bis Februar. Bei Durchführung der Arbeiten von März bis Oktober sind weitere Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen.
- Überprüfung der Zielerfüllung der Grünordnerischen Maßnahmen im Zuge einer Umweltüberwachung
- Überprüfung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt

- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten und öffentlichen Fußwegen und offenen Stellplätzen
- Anlage von Retentionsflächen in dem öffentlichen Grünstreifen entlang des Fuß- und Radweges (Pfg 1)
- Durchgrünung des Vorhabengebietes durch Baumpflanzungen
- Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Randliche Eingrünung des Plangebietes im Westen und Südwesten durch Baumpflanzungen
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Neubauten
- Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen herangezogen:

- Maßnahmen werden nach Zuordnung bis zum Entwurf ergänzt

Prüfung von Planungsalternativen

Standortalternativen sind nicht gegeben. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachnutzung des Schachenmayr-Areals mit seinen Altindustrieflächen.

Durch die Gemeinde Salach wurde in den Jahren 2018 / 2019 ein internationaler Wettbewerb zur Entwicklung eines Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet durchgeführt. Als Ergebnis dieses Wettbewerbs entstanden drei Entwürfe, aus denen der Siegerentwurf als Städtebauliches Konzept übernommen wurde.

Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 4c BauGB auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Salach zu prüfen. Zur Überwachung der Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung vorzusehen (vgl. HELBIG UMWELTPLANUNG, 2025A).

Ein, drei und fünf Jahre nach Ausführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

8. Quellenverzeichnis:

- BÜRO HERTLE UND DR. GOLLUB GMBH (2018): Orientierende Altlasterkundung mittels Kleinbohrungen auf einer Teilfläche der MEZ Grundstücksgesellschaft mbH in Salach, 08.06.2018, Ofterdingen.
- CLAUS WURST (2021): Salach, B-Plan Schachenmayr-Areal – Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten, 10.12.2021, Karlsruhe.
- 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 Teilabschnitt 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“, Grünordnungsplan – Erläuterungsbericht, 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.
- KÜPFER, C. (2016): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Überarbeitetes Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2025): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 20.01.2025
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2021): Daten- und Kartendienst des LGRB, <http://maps.lgrb-bw.de>, zuletzt abgerufen am: 20.01.2025, Freiburg im Breisgau.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit „Bodenschutz 23“, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Reihe Bodenschutz Nr. 24 – Fortschreibung 2024, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2025): Daten- und Kartendienst der LUBW, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, (Stand: 02.2025), Karlsruhe.
- LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Digitale Topografische Karte Baden-Württemberg, TK M 1:25.000, Stuttgart.
- LBA LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH (2021): Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Uferstraße, Schachenmayer-Areal mit Ergänzungsflächen, Salach, 18.05.2021, Stuttgart.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 5. Auflage, Karlsruhe.

LUZ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2025): Quartier Mühlkanal – Lageplan Außenanlagen, 13.03.2025, Stuttgart.

MODUS CONSUT ULM GMBH (2023): IBA27 Projekt – Quartier Mühlkanal – Mobilitätskonzept, 17.04.2023, Ulm.

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.

ÖKOLOGISCHE LEISTUNGEN FÜBER (2018): Bebauungsplan Schachenmayr-Areal – Artenschutzrechtliches Gutachten, Oktober 2018, Karlsruhe.

STAUSS & TURNI GUTACHTERBÜRO FÜR FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN (2021): B-Plan Schachenmayer-Areal, Salach – Ergebnisübersicht zur Untersuchung der Fledermäuse und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, 12.12.2021, Tübingen.

VERBAND REGION STUTTGART (2008): Klimaatlas Region Stuttgart, Mai 2008, Stuttgart.

VERBAND REGION STUTTGART (2009): Regionalplan der Region Stuttgart 2009, 22.07.2009. Stuttgart.

Gesetze:

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG): 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, geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale. In der Fassung vom 06.12.1983, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW): Gesetz zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz und zur Verankerung des Klimabelags in weiteren Rechtsvorschriften vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26)

Ökokonto-Verordnung (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen, 19.12.2010, GBl. S. 1089, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 7)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)

9. Anhang

XX

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

HELBIG UmweltPlanung
Landschaftsarchitekten und
Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg

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

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





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 Biotope (Abgrenzung gemäß LUBW Offenlandbiotope)
 - 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.	Plan-Nr.	Gezeichnet	Format	Datum
20-66	2.0	DE	841 x 594	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