



GEMEINDE SALACH

BEBAUUNGSPLAN Papierfabrik-Areal

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf | 24.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIELSETZUNG	3
2.	DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS	3
	2.1 GEPLANTE NUTZUNG	3
	2.2 INHALT UND WICHTIGE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
	2.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	5
	2.4 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
	2.5 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN	8
3.	LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG	9
	3.1 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG	9
	3.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE	9
	3.3 UNTERSUCHUNGSRAUM	10
	3.4 VERFAHREN UND BEWERTUNGSMETHODIK	10
	3.5 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND	11
	3.6 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE	13
	3.7 SCHUTZGUT WASSER	13
	3.8 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	17
	3.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	18
	3.10 SCHUTZGUT MENSCH	18
	3.11 KULTUR- UND SACHGÜTER, KULTURELLES ERBE	20
	3.12 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	20
4.	VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG	21
	4.1 WIRKUNGSGEFÜGE	21
	4.2 AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
5.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	22
	5.8 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	22
6.	AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSKONZEPT	23
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	23
8.	ZUSAMMENFASSUNG	23
9.	LITERATUR-/ QUELLENANGABEN	24

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Salach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Papierfabrik-Areal“ um verbindliches Planungsrecht für das Gelände zu schaffen. Im Einzelnen beabsichtigt die Planung

- die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Papierfabrik-Areals
- die Sicherung vorhandenen gewerblicher Bausubstanzen
- die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur

Um für die geplanten Nutzungen verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Papierfabrik-Areal“ wurde bereits am 26.07.2016 gefasst. Im Anschluss fand im selben Jahr eine erste Beteiligungsrunde mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt. In der Zwischenzeit konnte ein aktualisierter Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet werden, der auf einem städtebaulichen Masterplan der Firma Leonhard Weiss basiert. In diesen Vorentwurf sind sämtliche Ergebnisse der bisher vorliegenden Gutachten sowie die Erkenntnisse aus den Abstimmungen mit Behörden und den Trägern öffentlicher Belange eingeflossen. Der Geltungsbereich wurde geringfügig verkleinert. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt, welcher entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt wird. Er wird sodann gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

2. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

2.1 GEPLANTE NUTZUNG

Im Juni 2025 wurde das Areal vom regional verwurzelten Bauunternehmen Leonhard Weiss GmbH & Co. KG erworben. Das Unternehmen plant, den Standort künftig als ergänzenden Technik- und Logistikstandort auszubauen, in dem die Instandhaltung und Wartung der Baumaschinen- und Geräteflotte, die zentrale Baustellenlogistik sowie zusätzliche Entwicklungs- und Produktionsflächen gebündelt werden. Diese Nutzungen entsprechen der langfristigen Wachstumsstrategie des Unternehmens und tragen zur Entlastung des bestehenden Technikstandorts in Göppingen bei. Zudem entstehen neue Werk- und Lagerstätten, die zusätzliche Arbeitsplätze schaffen und den Wirtschaftsstandort Salach nachhaltig stärken.

Zur Unterstützung der künftigen Nutzungen wurde im Süden des Plangebiets bereits vor einigen Jahren eine neue Brückenverbindung über die Fils zur Teckstraße errichtet. Diese Brücke stellt eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Erschließung des ehemaligen Papierfabrik-Areals dar und trägt darüber hinaus zur spürbaren Entlastung des östlich angrenzenden

Mischgebiets vom gewerblichen Durchgangsverkehr bei. Über den Bebauungsplan soll diese Brückenverbindung dauerhaft planungsrechtlich gesichert und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

2.2 INHALT UND WICHTIGE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Sie beinhaltet eine Fläche von 3,7 ha.

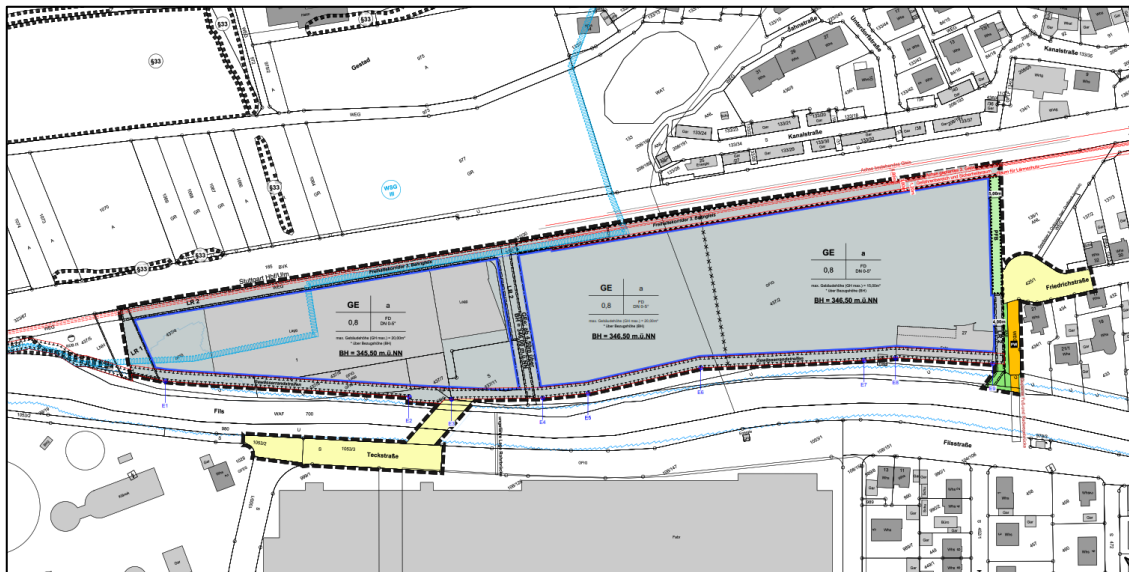


Abb. 1: Ausschnitt zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan, Vorentwurf. Quelle: mquadrat

Den Hauptteil der Festsetzung nimmt mit 2,58 ha die Nutzungsart Gewerbe ein, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Lage der Gebäude wird durch zwei Baufenster begrenzt, von denen das westliche v.a. dazu dient, den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern. Es wird die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung erlaubt. Die Festsetzung von Bezugshöhen (BH) und maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) begrenzen die Gebäudehöhen. Dabei steigen die erlaubten Höhen von 15 auf 20 m von Osten nach Westen an. Als Dachform wird Flachdach festgesetzt, welches standardmäßig mit einer Mindestschichtdicke von 10 cm zu begrünen ist. Entlang der Fils wird innerhalb der Gewerbefläche ein Gewässerrandstreifen festgesetzt, mit welchem gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 und 30 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) Restriktionen verbunden sind (z.B. bzgl. baulicher Anlagen). Darin befindliche, bestehende Anlagen genießen jedoch Bestandsschutz. An der Nordseite verläuft der Geltungsbereich entlang der aktuellen Bahntrasse Stuttgart – Ulm. Da hier die Regionalplanung die Möglichkeit eines weiteren Gleises erhalten möchte, wird ein geeigneter Korridor festgesetzt. Weiterhin befindet sich eine schmale Verkehrsgrünfläche mit Pflanzbindung am östlichen Rand als Übergang zur angrenzenden Grünanlage. Zur Durchgrünung des Gebiets werden im Textteil Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume abhängig von Stellplätzahlen definiert.

2.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Regionalplanung - Freiraumstruktur

Die Fläche des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (PS 3.3.6 (G)) festgelegt. Da die Fläche jedoch bereits baulich überformt ist und zudem über einer Altlastenfläche liegt, wird die Gewerbenutzung durch die Gemeinde priorisiert.

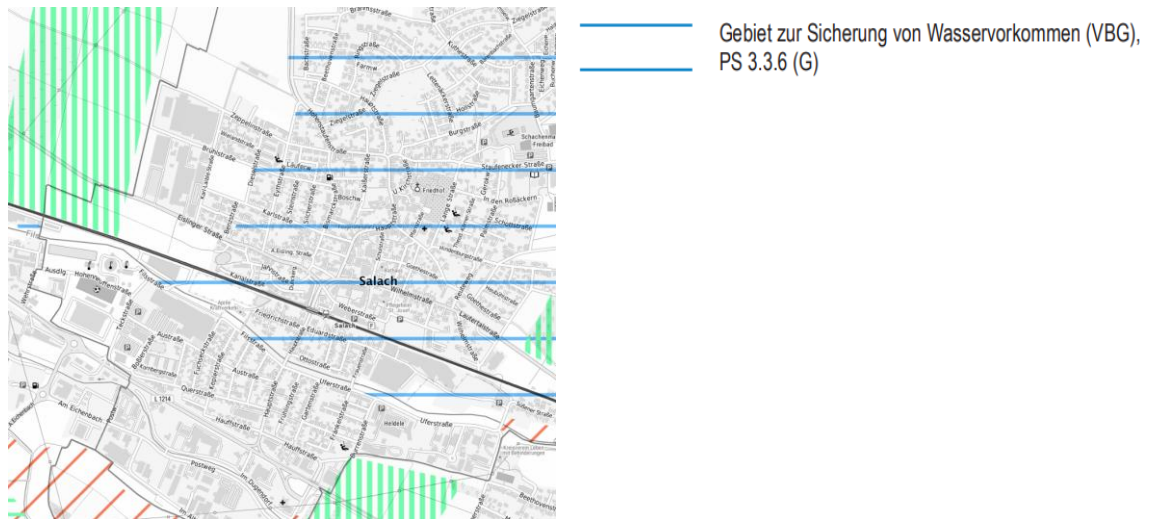


Abb. 2: Ausschnitt Regionale Freiraumstruktur, Quelle: Regionriss, Verband Region Stuttgart

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes GVV Eislingen-Ottenbach-Salach, 1. Änderung (rechtskräftig seit 17.06.2014) sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich zum Teil als gemischte Bauflächen und zum Teil als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schutzausweisungen

Westlich außerhalb des Plangebiets gelegen befindet sich der nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG Biotop „Feldgehölz nördlich Kläranlage Salach“. Sonstige Schutzausweisungen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Auch der Galeriewald entlang der Fils besitzt keinen Schutzstatus mehr.

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das am nächsten gelegene Vogelschutzgebiet ist das VSG „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ in rd. 700 m Entfernung in südlicher Richtung.

Biotopverbund

Im Gebiet befinden sich keine ausgewiesenen Offenland-Biotopverbundflächen der landesweiten Biotopkartierung. Anders steht es beim Biotopverbund Gewässerlandschaften: hier ist der gesamte Bereich als sogenannte Gebietskulisse (entspricht dem geeigneten Suchraum für Maßnahmen) und ein Teilabschnitt des Bachgehölzes mit einer Größe von rd. 545 m² als Kernraum und zugleich Kernfläche ausgewiesen. Ob die Ausweisung des Kernraums bzw. der Kernfläche

noch aktuell ist, ist unklar, da die zugrundeliegende Ausweisung als Offenland-Biotop augenscheinlich entfallen ist. Auch in der Biotopkartierung der Gemeinde Salach findet das Biotop 063 ‚Bachbegleitender Galeriewald an der Fils‘ mit Stand 2011 Erwähnung im Zusammenhang mit dem Vorkommen verschiedener Vogelarten. Die ausgewiesenen Flächen liegen jedoch angrenzend an den Geltungsbereich und sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen.

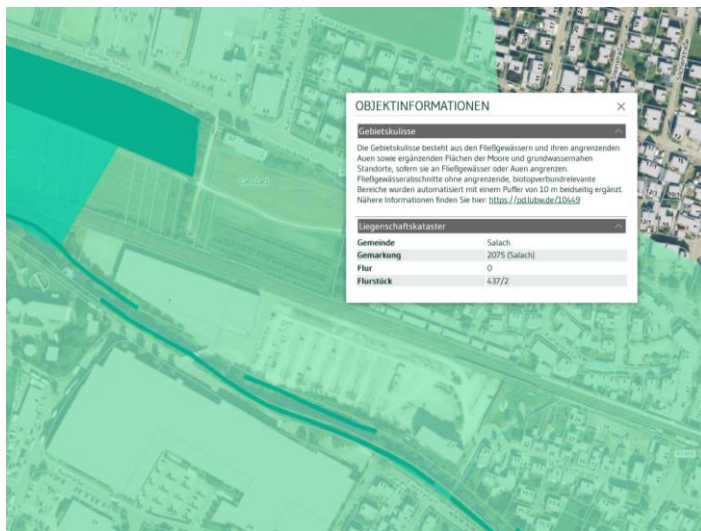


Abb. 3: Biotopverbund Gewässerlandschaften. Quelle: LUBW-Kartendienst, Abfrage 02/2026

Bodenschutz und Landwirtschaft

In der digitalen Flurbilanz ist die Fläche nicht aufgeführt, da sie im Innenbereich liegt.

Das Areal wurde über viele Jahre industriell genutzt und wies infolgedessen in Teilbereichen Altlasten auf. Aufgrund der Tatsache, dass in der Vergangenheit unterschiedliche Eigentümer Anteile an der Planfläche besaßen, fanden im Laufe der Jahre mehrere Untersuchungen und Einschätzungen bezüglich der Altlasten-Situation statt. Teilgebiete der damals im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen wurden saniert. Für diese wurde 2013 von der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Göppingen im Bodenschutz- und Altlastenkataster Beweisniveau 5 (nach Abschluss der Sanierung) mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) eingetragen.

Mit Schreiben des Landratsamtes Göppingen vom 14. Oktober 2024 sind folgende Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden:

Adresse	Flurstücksnummer	BAK-Nr	Beweisniveau	Handlungsbedarf	Kriterium
Teckstr. 1	437/4, 437/7, 437/8, 437/9, 437/11	2434-001	5	B (Belassen) nach Sanierung	Entsorgungsrelevant
		2434-002	1	OU (Orientierende Untersuchung)	
Friedrichstr. 27	437/2	2539	0	HU (Historische Untersuchung)	
		2434-001	5	B (Belassen) nach Sanierung	Entsorgungsrelevant

Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Sickergalerie Eislingen – Eislingen“. Ein kleinerer Teilbereich davon am westlichen Gebietsrand wurde 1966 bereits per Rechtsverordnung festgesetzt.



Abb. 4: Wasserschutzgebiete. Quelle: LUBW Kartendienst. Abfrage 02/2026

Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ein.



Abb. 5: Überschwemmungsgebiete. Quelle: LUBW Kartendienst. Abfrage 02/2026

Gem. § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Nutzung erneuerbarer Energien, Sparsame und Effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form Photovoltaik ist auf neu errichteten Nicht-Wohngebäuden seit Januar 2022 verpflichtend. Konversionsflächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Bei der Mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung liegt das Gebiet mit 1.093 kWh/m² im unteren Mittelfeld.

2.4 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Generell ist eine Prognose für die Zukunft mit vielen Unsicherheiten verbunden. Am wahrscheinlichsten ist es, dass die Fläche weiterhin als Lager- und Abstellfläche sowie für Parkierung genutzt wird.

2.5 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Reaktivierung einer früher industriell genutzten Fläche. Der Eigentümer der Fläche, die Fa. Weiss, hat diese aufgrund der spezifischen Eigenschaften wie Lage, Zuschnitt und Größe erworben, da diese den Anforderungen an die geplante Nutzung entsprechen. Vergleichbare Alternativflächen, die die räumlichen, funktionalen und infrastrukturellen Anforderungen des Unternehmens in gleicher Weise erfüllen könnten, stehen aktuell nicht zur Verfügung. Zudem entspricht das Vorhaben dem regionalplanerischen Ziel der Innenentwicklung. Eine städtebauliche Suche nach Standortalternativen ist aus diesem Grund nicht zielführend.

3. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

3.1 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG

Beim Plangebiet „Papierfabrik-Areal“ handelt es sich um eine Industriebrache mit zwei Bestandsgebäuden. Die Fläche liegt zwischen Fils und Bahntrasse und wird verkehrlich von Osten her über die Friedrichstraße und von Süden über die Filsstraße über eine zu diesem Zweck erbaute Brücke erschlossen. Für nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger/Radfahrer) gibt es einen Steg, welcher das südlich der Filsstraße gelegene Wohngebiet anbindet. In Richtung Norden bildet die Bahntrasse der Strecke Stuttgart-Ulm eine Barriere, welche derzeit nicht gequert werden kann. Der überwiegende unbebaute Flächenanteil ist eingeschottert und wird für Parkierung genutzt. Zwischen der Oberkante der Uferböschung und Schotterfläche verläuft noch der asphaltierte Rest einer früheren Umfahrung. Eine weitere, neue Umfahrung samt Parkierungsfläche umgibt das westlich gelegene Gebäude (ehemals Sandstrahltechnik Krix). Auch das zweite auf dem Gelände befindliche Gebäude wird aktiv genutzt.



Abb. 6: Orthofoto Plangelände mit aktueller Nutzung. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 03/2026

3.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE

Salach befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Mittleres Albvorland“ in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“.

An die Bahntrasse grenzt zunächst ein Fahrweg und dann eine etwa 10 m breite, flache Böschung an. Ab der Kante des südlichen Fahrwegs fällt eine weitere Böschung zur Fils hin ab. Dazwischen ist das Gelände weitgehend eben mit einer Höhenlage um 346 m über NN.

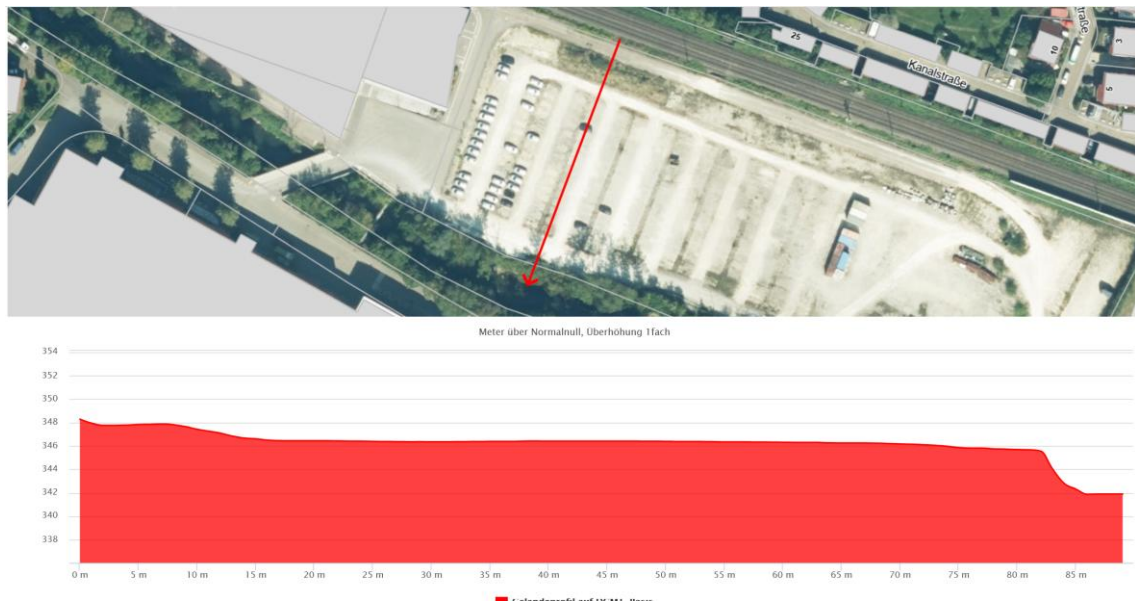


Abb. 7: Geländeschnitt Plangelände. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 03/2026

3.3 UNTERSUCHUNGSRAUM

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums werden je nach Erfordernis Vorhabensort, Wirkraum und Kompensationsraum berücksichtigt.

Einige Einflüsse z.B. auf bestimmte Bodenfunktionen beschränken sich lediglich auf den Vorhabensort (Geltungsbereich), während z.B. bei den (Teil-) Schutzgütern Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Arten, Biotope und biologische Vielfalt die landschaftsökologischen und gestalterischen Bezüge zwischen Plangebiet und Umgebung mitberücksichtigt werden müssen.

3.4 VERFAHREN UND BEWERTUNGSMETHODIK

Gemäß den Vorgaben der Landesanstalt für Umwelt und Messungen Baden-Württemberg (LUBW) erfolgt die Prüfung in folgenden Schritten:

- Bestandserhebung und problembezogene Analyse von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Vorhabens.
- Entwicklung eines Konzepts zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Herleitung und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen
- Abschließende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation (Bilanzierung)

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Dabei findet die Untersuchung anhand folgender Schutzgüter statt

- Biotope/Arten
- Boden/Fläche
- Wasser
- Klima/Luft

- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Folgende Erhebungs- und Bewertungsverfahren werden dabei angewendet:

- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, LfU 2005.
- Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (StadtLandFluss Wolfschlugen, Fassung Mai 2016).
- LUBW: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; 3. überarbeitete Auflage April 2024

Zur Erhebung umweltrelevanter Informationen dienten eigene Geländeerhebungen, Informationen aus Luftbildern, Daten der Umweltinformationssysteme der Region Stuttgart, von LUBW und LGBR Freiburg.

3.5 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND

Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es nur an wenigen Stellen Pflanzenbewuchs. Parallel zur Bahntrasse im Norden verläuft eine Böschung, auf welcher sich krautiger Bewuchs angesiedelt hat. Auch zwischen den Parkreihen kommt krautiger Spontanbewuchs auf.

Das Untersuchungsgebiet weist folgende Habitatstrukturen auf:

- 60.20 Versiegelte Flächen (Brücke, Umfahrung und Parkplatz Firmengebäude, Weg entlang Bahnstrecke, Brücke und Wendehammer)
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Flächen
- 60.23 Weg oder Platz mit Schotter
- 60.40 Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage (Lagerplatz Baumaterialien)
- 35.60 Ausdauernde Ruderalvegetation

Der überwiegende Teil der kartierten Biotoptypen hat lediglich geringe oder sogar sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Wenige Flächen wie die Ruderalfluren erreichen eine allgemeine Bedeutung.

Arten

Da die Erhebungen aus dem Jahr 2016 veraltet waren, wurde bei einer erneuten Geländebegehung im Februar 2025 zunächst das mittlerweile vorhandene Habitatpotenzial erfasst. Auf Basis dessen und der voraussichtlichen Betroffenheit wurde für detaillierte Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Fokus auf die folgenden Artengruppen gelegt:

- Reptilien: Zaun- und Mauereidechse sowie Schlingnatter
- Insekten: Tag- und Nachtfalter

Hierzu fanden zwischen Anfang April und Mitte Juli 6 weitere Begehungen statt. Die Ergebnisse gibt die nachfolgend abgebildete Tabelle aus dem Artenschutz-Fachbericht wieder:

Artengruppe/ Arten	Habitate vorhanden	Betroffenheit durch die Bau- Maßnahme	Einschätzung und ggf. Empfehlung f. weitere Vorgehensweise
Vögel	(x)	-	kein Brutplatzpotenzial, auch kein Nahrungshabitat im Geltungsbereich, Kontaktlebensraum (Gehölzgürtel am Gewässer) nicht betroffen, keine weiteren Untersuchungen erforderlich
Fledermäuse	(x)	-	Geltungsbereich ohne Habitatpotenzial, keine Betroffenheit des angrenzenden Gewässerlebensraumes
Reptilien	x	-	Habitate vorhanden, keine aktuelle Besiedelung mit Eidechsen oder Schlingnatter
Tagfalter	x	-	Wirtspflanzen vorhanden, keine aktuelle Besiedelung mit Streng geschützten Arten
Nachtfalter	x	-	
Sonstige Anhang-IV- Tierarten	-	-	keine geeigneten Habitate vorhanden oder außerhalb des Verbreitungsgebietes
Pflanzen nach Anhang IV	-	-	können vom Veg.typ und Verbreitungs-gebiet her ausgeschlossen werden

X = trifft zu
(x)= eingeschränkt
? = möglich
- = keine Betroffenheit

Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten konnte bereits in der Vorprüfung ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen demnach durch die Planung nicht.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Artenschutz-Fachbericht in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Biotopverbund und Biodiversität

Wie bereits in Kapitel 2.3 Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, sind innerhalb des Geltungsbereichs keine ausgewiesenen Elemente des Biotopverbunds Offenland verzeichnet, auch wenn die beiden Elemente Bahndamm und Filsbereich durchaus Verbundfunktion übernehmen. Prinzipiell gehört das Gebiet jedoch zu Gebietskulisse der Fils und vernetzt über das Gewässer samt Uferbewuchs mit Galeriewald oberhalb und unterhalb liegende Lebensräume. Gleiches gilt für die Trasse der Bahnböschung. Beide Elemente liegen jedoch im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes und sind von der Planung nicht direkt betroffen. Zugleich stellt die Bahntrasse auch eine Zäsur zur nördlich gelegenen freien Landschaft dar.

Die Biodiversität wird im Geltungsbereich selbst als gering eingestuft.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Nahezu vollständige Überformung der Flächen im Geltungsbereich. Störungen und Entwertung durch Verkehr (Bahn) und Nutzung der Fläche als Parkplatz. Trennende Wirkung Bahnlinie.

Infolge des geringwertigen Bestands und der Vorbelastungen ist die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Überbauung gering. Es besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Lichtemissionen, die auf das Ufergehölz gerichtet sind.

Bewertung

Für das Schutzgut Arten und Biotope weist die Fläche eine geringe Bedeutung auf.

3.6 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE**Boden**

Die jahrzehntelange industrielle Nutzung des Areals hat Spuren im Untergrund hinterlassen: Abgesehen von den Uferbereichen der Fils und dem als RÜB-Fläche ausgewiesenen westlichen Abschnitt ist das gesamte Gelände anthropogen stark überformt.

Die Flächen wurden gutachterlich auf Altlasten untersucht, teilweise auch saniert. Näheres hierzu siehe *Kapitel 2.3* des Umweltberichts *sowie 6.6 Altlasten* in der Begründung zum Bebauungsplan.

Entsiegelungsmaßnahmen stehen bei der vorliegenden Planung aufgrund der Altlastensituation den Interessen des Grundwasserschutzes entgegen. Um möglichen zukünftigen Verunreinigungen vorzubeugen und das Gefährdungspotenzial für die Trinkwasserfassung zu reduzieren, sind dichte Befestigungen von Fahrbahnen und Stellplätzen erwünscht. Entsprechende Vorgaben sind daher in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Um Bodenfunktionen zumindest in geringem Umfang zu erhalten bzw. wieder herzustellen sieht der Bebauungsplan vor, neu geschaffene Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Die Einstufung der Bestandsböden bzw. -flächen zum Zwecke der Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach Rücksprache (2016) mit LRA Göppingen, Amt für Bodenschutz, in Wertstufe 0.

Fläche

Die Planfläche wird bereits zu gewerblich für Parkierung und zu Lagerzwecken genutzt und ist größtenteils versiegelt. Die Zahl möglicher sonstiger Nutzungen ist dadurch begrenzt, ebenso durch Vorbelastungen im Untergrund, die Lage und Zugänglichkeit der Fläche sowie die umgebenden Nutzungen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Im Plangebiet stehen keine naturnahen Böden an.

Die Böden des Plangebiets sind empfindlich gegenüber Umlagerungen, die zu höherem Eintrag von Oberflächenwasser und damit möglichem Schadstofftransport führen.

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist sehr gering. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht abzusehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.7 SCHUTZGUT WASSER**Grundwasser**

Wie in Abbildung 4 zu sehen, befinden sich Teile des Plangebiets in Zone II des für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten WSG „Sickergalerie Eislingen“.

Während bereits in Zone III bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig sind, herrscht in Zone II einer Trinkwasserfassung regulär Bauverbot. In Anbetracht der Vorgeschichte und Bestandssituation kann von dieser Regelung Abstand genommen werden, sofern sich das Gefährdungspotenzial für die Trinkwasserfassung zukünftig deutlich reduziert (Stellungnahme LRA Göppingen vom 31.10.2012 zu Bauvoranfrage EMAG Hochregallager und Stellungnahme zum Bebauungsplan „Papierfabrik“ vom 03.09.2010).

Um einen Einfluss des Altstandortes Papierfabrik auf den Wirkungspfad „Boden- und Grundwasser“ besser bewerten und überwachen zu können, wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde ein zusätzliches Grundwassermonitoring durchgeführt. Die Befunde des Grundwassermonitorings führen zur Beurteilung, dass von dem Gelände bisher mit keinen Gefahren für den Wirkungspfad „Boden und Grundwasser“ zu rechnen ist.

Auch laut Genehmigung des LRA GP nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.05.2015 für die vormals ansässige Fa. 360° Oil GmbH wird davon ausgegangen, dass Gefahren für das Grundwasser durch die Umsetzung der Schutzvorkehrungen für Zone III eines Wasserschutzgebietes nicht zu erwarten sind. Dennoch ist eine Grundwasserneubildung durch Versickerung im Plangebiet mit der Gefahr von Schadstoffeinträgen verbunden und daher kein anzustrebendes Ziel.

Um eine weitere Verbesserung wie gefordert zu erreichen, sind u.a. in den Hinweisen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften mehrere Vorgaben enthalten (kein Teerbelag, dichte Befestigung von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen mit Abgrenzung durch Randsteine und Anschluss an die Kanalisation, Dichtigkeitsprüfung für im Erdreich verlegte Abwasserleitungen, Auflagen für Erdwärmesonden). Tankstellen sind nicht mehr zulässig.

Konkrete Auflagen zum Umgang mit und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen können im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage des § 52 WHG erlassen werden.

Oberflächenwasser

Wie in Kapitel 2.3 (Ziele des Umweltschutzes) dargestellt liegt ein kleiner Teil des Gebietes innerhalb einer Überflutungsfläche bei HQ (siehe Pfeil). Hierbei handelt es sich einerseits um die Sicherung von Bestandsbebauung.

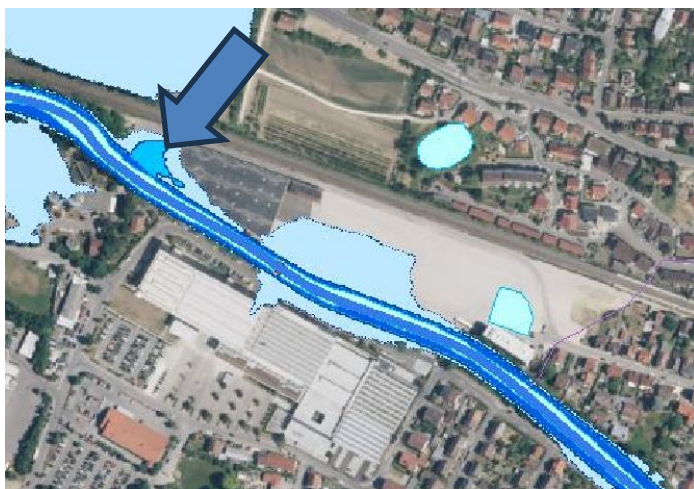


Abb. 8: Überflutungsflächen. Quelle: LUBW Kartendienst. Abfrage 06/2016

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG darf eine Baugenehmigung im Überschwemmungsbereich (HQ100 oder kleiner) jedoch durch zusätzliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden, wenn das Bauvorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird

Für zukünftige bauliche Veränderungen in dem Bereich sind daher die genannten Vorgaben einzuhalten bzw. nachzuweisen. Dies bedarf keiner separaten Regelung im Bebauungsplan. Er schafft durch Anordnung der Baufenster jedoch hierfür die Voraussetzungen.

Westlich, im Anschluss an die bestehende Logistikhalle, soll ein Waschplatz für Kleingeräte entstehen. Da dieser ebenfalls in der HQ-100-Fläche liegt, können bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich werden; diese befinden sich derzeit noch in Planung und können zum jetzigen Stand nicht abschließend beurteilt werden. Im weiteren Verfahren wird die Maßnahme daher hinsichtlich ihrer Hochwasserrelevanz erneut geprüft und gegebenenfalls mit entsprechenden Schutzmaßnahmen ergänzt. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg derzeit fortgeschrieben und in einzelnen Abschnitten aktualisiert werden. Auf Grundlage der künftig bereitgestellten aktualisierten Karten sind die betroffenen HQ-100-Bereiche zu überprüfen und das dort erforderliche Rückhaltevolumen erneut zu bemessen.

Entlang der Fils, welche als Gewässer I. Ordnung klassifiziert ist, wird ein Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG festgesetzt. Er dient dem Schutz und der naturnahen Entwicklung des Gewässers und trägt zur Sicherung des Wasserabflusses bei. Es gelten folgende Vorschriften:

- Verbot der Errichtung baulicher Anlagen (auch feste Zäune, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig), sofern nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich
- Freihaltung von Abflusshindernissen und abgelagerten Gegenständen, welche den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können
- Gewährleistung des Zugangs zu Unterhaltszwecken
- Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, des Einsatzes und der Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Das südliche Brückenbauwerk als Zufahrt zum Gelände wurde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung auf die Verträglichkeit mit den genannten Vorgaben überprüft und die unbefristete Genehmigung samt Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG erteilt.

Starkregenrisiko

Die Starkregenrisikokarte des Plangebiets zeigt im Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Überflutungsflächen und Abflussbahnen insbesondere entlang topografischer Tiefpunkte und im Bereich der Fils.

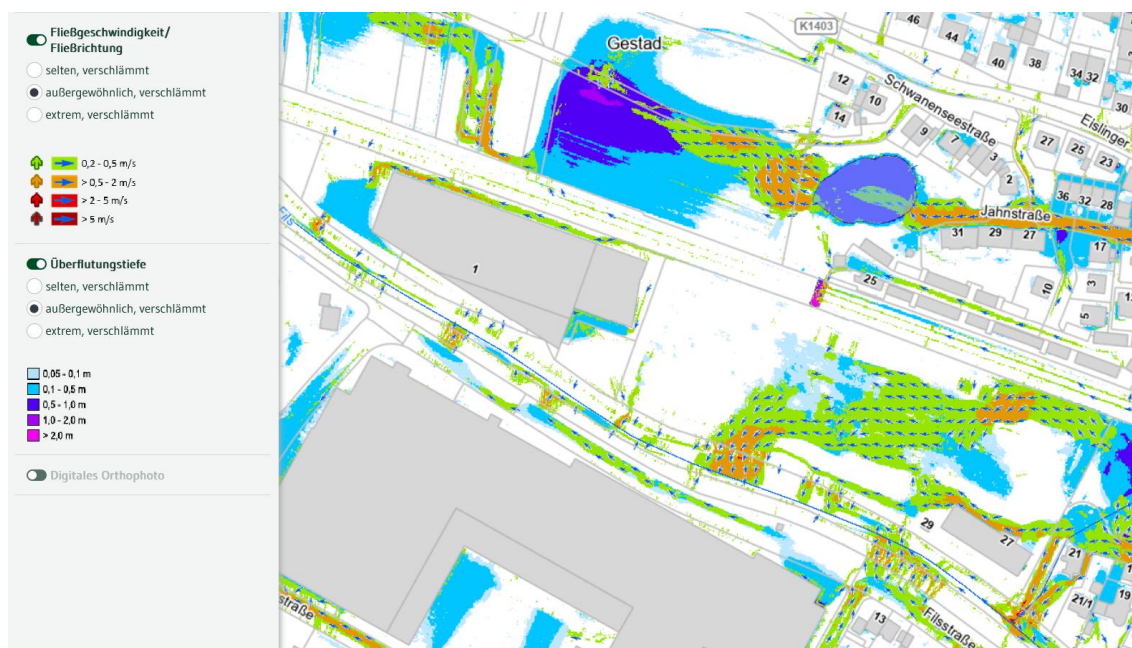


Abb. 9: Starkregen: Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten bei Szenario „außergewöhnlich, verschlammte“. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 06/2026

Durch eine Bebauung können sich die Abflusswege verändern und durch Kanalisierungseffekte Fließgeschwindigkeiten erhöhen.

Vor diesem Hintergrund sind vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser zu ergreifen (z.B. Dachbegrünung). Weitere Schutz- und Vorsorgemaßnahmen (Verzicht auf Untergeschosse, Erhöhung EFH, hochwassersichere Unterbringung Technikräume u.a., sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe, Objektschutzmaßnahmen) werden erforderlich sein. Die Ableitung von Oberflächenwasser darf zudem keine Nachteile für benachbarte Grundstücke verursachen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Belastete Bodenflächen sind möglicherweise noch vorhanden, unter anderem auch im Uferbereich der Fils. Da sich das Gebiet im WSG befindet ist die Empfindlichkeit des Grundwassers ohnehin hoch. Der Gewässerrandstreifen ist derzeit weitgehend versiegelt und kann keine seine Pufferfunktion daher nur sehr eingeschränkt wahrnehmen. Die Gefahr oberflächlicher Einträge ist bei der derzeitigen Ausbildung der befestigten Flächen ebenfalls hoch. Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen erhöht das Risiko für Schäden durch Starkregen.

Bewertung

Das Gebiet hat keine Bedeutung für Grundwasserneubildung. Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet besteht bereits größtenteils. Zusätzliche Flächen sind im weiteren Verfahren zu bewerten. Die Bedeutung des Gebiets im Hinblick auf Starkregengefahren ist hoch.

3.8 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Im digitalen Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart wird das Plangebiet dem Klimatop „Gewerbe 1 bzw. 2“ zugeordnet. Dies ist vor allem der umfassenden Versiegelung und damit einhergehender Bedeutungslosigkeit für die Lufthygiene oder den klimatischen Ausgleich zu verdanken. Eine gewisse Barrierewirkung hat das Bestandsgebäude im westlichen Teil, es kann jedoch von den talwärts fließenden Luftmassen um- und überströmt werden.

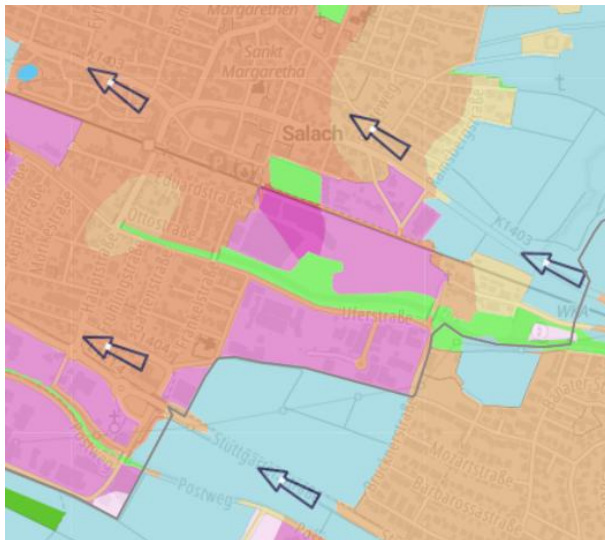


Abb. 10: Klimaanalysemappe: Das Plangebiet fällt in die Kategorie Gewerbe 1 bzw. 2. Quelle: Digitaler Klimaatlas, Verband Region Stuttgart, Abfrage 02/2026

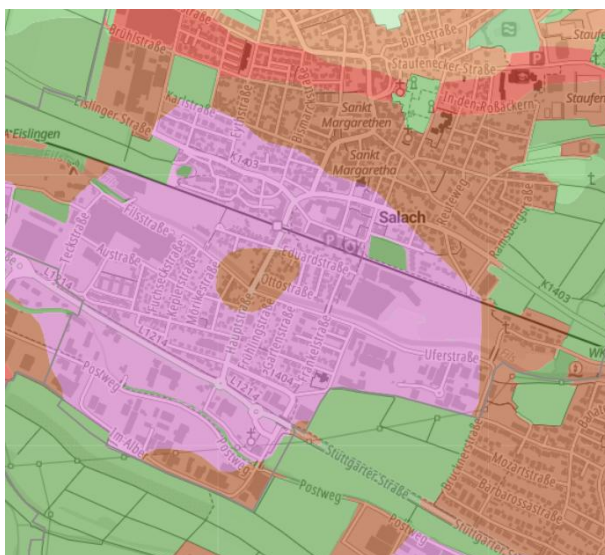


Abb. 11: Planungshinweismappe: Das Plangebiet fällt in die Kategorie Bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Quelle: Digitaler Klimaatlas, Verband Region Stuttgart, Abfrage 02/2026

Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist das Gebiet sanierungsbedürftig. Maßnahmen hierzu wären z.B. Entfernung oder Verlagerung störender Bauwerke, Erhöhungen des Vegetationsanteils und Verringerungen des Versiegelungsgrades.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Umfangreiche Versiegelungen der Fläche beeinträchtigen derzeit die Lufthygiene und Klimaaktivität.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von klimaaktiven Flächen ist sehr gering.

Bewertung

Gemäß dem Bewertungsrahmen von KÜPFER fällt das Gebiet in Stufe D-E (geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut).

3.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die maßgeblichen Kriterien zur Beurteilung der Schönheit sind die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes. Daneben fließen Kriterien wie Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit mit ein. Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen oder naturnahen Elemente. Es ist baulich komplett überformt. Die angrenzende Ufervegetation liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Gebäude und Versiegelungen sowie angrenzende Bahntrasse überformen das Gebiet. Das Landschaftsbild besitzt eine geringe Empfindlichkeit in Bezug auf überdimensionierte Kubaturen geplanter Gebäude.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung und Vorbelastung des Gebiets fällt es laut Bewertungsmodell (LfU 2005 Teil A) in Stufe E (sehr geringe Bedeutung).

3.10 SCHUTZGUT MENSCH

Da im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden kann und es sich nicht für Erholungszwecke eignet, stehen das gesunde Wohn- und Arbeitsumfeld im Fokus der Prüfung, insbesondere die auf den Menschen einwirkenden Lärmemissionen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrslärmquellen, insbesondere der nördlich angrenzenden Schienenstrecke. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bereits im Bestand eine hohe Vorbelastung besteht.

Als Schallquellen sind der Verkehrslärm durch die Andienung des Gewerbegebiets, der Schienenlärm ausgehend von der Bahntrasse und die Emissionen durch Betrieb (Rangier- und Verladevorgänge etc.) des Gewerbegebiets zu nennen.

Hiervon betroffen sind einerseits die Beschäftigten des zukünftigen Gewerbegebiets bzw. Personen, die sich dort aufhalten. Andererseits sind die Bewohner der nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete betroffen.

Die schalltechnischen Wirkungen wurden bereits 2016 in einem Gutachten untersucht (Kurz und Fischer GmbH, Winnenden). Dieses wurde überarbeitet und dem aktuellen Vorhaben angepasst.

Situation im Plangebiet: Die Untersuchung zeigte, dass die Lärmbelastung im Plangebiet maßgeblich durch den Schienenverkehr geprägt wird. Dieser führt dort auch zur Überschreitung der Orientierungswerte. Zwar besitzen Gewerbegebiete eine geringere Schutzbedürftigkeit als

Wohngebiete. Dennoch sind zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse aufgrund der Überschreitungen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Situation außerhalb des Plangebiets: Im Tagzeitraum führt die geplante Nutzung zu keiner erheblichen Lärmerhöhung in der Umgebung. Der durch das Vorhaben bedingte Mehrverkehr ist aus schalltechnischer Sicht nicht von abwägungsrelevanter Bedeutung. Im Nachtzeitraum ist ein uneingeschränkter Betrieb hingegen nicht verträglich. Da kein Nachtbetrieb geplant ist, kann dieser Konflikt durch Auflagen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren bewältigt werden.

Eine Gesamtlärbetrachtung zeigt, dass die vorhandene Lärmbelastung im Umfeld überwiegend durch den Schienenverkehr bestimmt wird. Die Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiet ist im Vergleich hierzu deutlich geringer und führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Gesamtbelastung. Durch Reflexionen an den geplanten Baukörpern können an einzelnen Gebäuden geringfügige Pegelerhöhungen auftreten. Diese sind jedoch insgesamt als gering einzustufen.

Folgende Regelungen bestehen oder werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verbot von Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets, auch nicht ausnahmsweise für Betriebsinhaber
- Die Hauptzufahrt zu den zukünftigen Firmengebäuden erfolgt über die Ulmer Straße – Teckstraße ohne Querung von Wohngebieten. Im Bereich der Wendeplatte Friedrichsstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zum Gelände festgesetzt. Dies dient insbesondere der Entlastung der Friedrichsstraße von gewerblichem LKW-Verkehr.
- Festsetzung eines Korridors für baulichen Schallschutz entlang der Bahntrasse

Luftschadstoffe:

Entsprechend der Definition für Gewerbegebiete dient die Nutzungsart der Unterbringung „nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“. Mit Emission erheblicher Mengen von Luftschadstoffen ist demnach nicht zu rechnen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Bahnstrecke bestehen deutliche Vorbelastungen vor allem an Lärmimmissionen. Versiegelung und Überbauung machen die Flächen für Erholung und Landwirtschaft ungeeignet.

Für die menschliche Gesundheit besteht eine Empfindlichkeit gegenüber der Zunahme von Lärm- und Luftschadstoffen, insbesondere für schutzbedürftige Nutzungen und angrenzende Wohngebiete.

Bewertung

Die Fläche weist eine geringe Eignung für das Schutzgut im Hinblick die menschliche Gesundheit und als gesundes Wohnumfeld auf. Für die landwirtschaftliche Nutzung und Erholung ist die Fläche ungeeignet.

3.11 KULTUR- UND SACHGÜTER, KULTURELLES ERBE

Baudenkmäler, Geotope, bedeutsame Sachgüter oder dem kulturellen Erbe zuzurechnende Objekte existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

3.12 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Fläche als Funktionsträger für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima
- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Funktionsträger im Wasserkreislauf
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen, sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Insgesamt sind durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die genannten Beeinträchtigungen hinaus keine zusätzlichen Veränderungen zu erwarten.

4. VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Bei der Umsetzung von Vorhaben, für die der Bebauungsplan den Rahmen setzt, werden in der Regel baubedingte (z.B. Lärm-/Staubemissionen durch Baufahrzeuge), anlagebedingte (Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung) und betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. Lichtemissionen, Verkehrszunahme) entstehen. Für Schutzgüter mit hoher Empfindlichkeit, werden diese mit Fortschreiten der Planung noch erhoben und beschrieben.

4.1 WIRKUNGSGEFÜGE

Mit dem Bebauungsplan „Papierfabrik-Areal“ wird die Bebauung und Erschließung des Plangebiets zulässig. Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8. Da das gesamte Gebiet bereits mindestens teilversiegelt ist, wirkt sich die Festsetzung vor allem auf die anteilige Inanspruchnahme mit Baukörpern aus, welche innerhalb der durch Baufenster dargestellten Bereiche errichtet werden können. Dies hat v.a. Auswirkungen auf das Lokalklima, Versickerung, Licht- und Lärmemissionen sowie das Ortsbild. Verschiedene Festsetzungen haben zum Ziel, die negativen Einflüsse auf die Naturgüter soweit wie möglich zu reduzieren..

4.2 AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend werden die Konflikte aufgeführt, die durch das Vorhaben möglich oder absehbar zu erwarten sind.

Art der Beeinträchtigung	Konflikt mit (Teil-) Schutzgut
<p>Baubedingte Auswirkungen</p> <p>Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen i. d. R. kurz- bis mittelfristig, als Folge der Bautätigkeit</p>	
<p>Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen, Staub und Erschütterungen durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und Beeinträchtigung der Angrenzer.</p>	<p>AB, KL, LE, M</p>
<p>Für das Grundwasser besteht die Gefahr von Verunreinigungen u.a. durch das Betanken von Baufahrzeugen und Reinigen der Arbeitsmittel.</p>	<p>W, M</p>
<p>Anlagebedingte Auswirkungen</p> <p>Anlagebedingte Wirkungen sind langfristig und Folge der Bebauung selbst. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. 2,58 ha werden als GE-Fläche ausgewiesen, auf max. 2,06 ha dürfen oberirdisch Baukörper errichtet werden. Auf einigen Flä-</p>	

chen wird dadurch die Teilversiegelung in eine Vollversiegelung geändert. Da Dachbegrünung verbindlich festgesetzt und Versickerung nicht erwünscht ist, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.	
Das Versickerungs- und Verdunstungsverhalten ändert sich. Ggf. geht durch Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet Retentionsraum in geringem Umfang verloren.	W, AB
Betriebsbedingte Auswirkungen Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen langfristig, als Folge von Betrieb und Nutzung.	
Durch die Nutzung im Gebiet fallen zusätzliche Abwässer an. Die Entsorgung ist noch nicht abschließend geklärt.	W
Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen durch den Betrieb. Quell- und Zielverkehr nehmen zu.	KL, AB, M
Es entstehen Emissionen in Form von künstlichen Lichtquellen.	M, AB

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Nach der Bestandserfassung und -bewertung stellt die Konfliktanalyse die wichtigste Grundlage für die Entwicklung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts dar. Zunächst werden die beeinträchtigenden Wirkungen des geplanten Vorhabens erhoben. Daran schließt sich die Bewertung des Eingriffs an, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt werden.

Sofern die frühzeitige Beteiligung keine bedeutenden neuen Erkenntnisse ergibt und bereits geplante Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung) übernommen werden, wird sich die Auswirkungsanalyse und Maßnahmenableitung schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Arten und Biotope (Licht) und Mensch (Lärm) konzentrieren.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt in diesem Fall verbal-argumentativ.

5.8 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Zum derzeitigen Stand sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden	AB
Nachrichtliche Darstellung Gewässerrandstreifen: Die Bestimmungen des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten	AB, W, KL, B

Lärmschutz: Zufahrt mit LKW nur über das südlich gelegene Gewerbegebiet	ME
Festsetzung öffentlicher Grünflächen zur randlichen Eingrünung	AB, W
Dachbegrünung: neu erstellte Gebäude sind mit begrüntem Flachdach auszuführen	B
Empfehlung von Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasflächen	AB
Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume zur Stellplatzbegrünung	KL, AB
Festsetzungen zur Außengestaltung der Baukörper (Fassadenmaterial, Werbeanlagen)	L, M, AB
Empfehlung kleintierfreundlicher Einfriedungen mit Abstand zum Gelände	AB
Dichte Befestigung von befahrenen Flächen und Kfz-Stellplätzen zum Schutz des Grundwassers	KL, W, L, AB, B

Tab 3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild

6. AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSKONZEPT

Verursacher von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zur Minimierung der nachteiligen Folgen verpflichtet. Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ausgleich nach dem BNatSchG ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs alle erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ausgeglichen werden können und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist. Der Ausgleich kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden. **Beim Vorhaben „Papierfabrik-Areal“ entstehen voraussichtlich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe.**

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Werden ggf. zum Entwurfsstand ergänzt.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Wird zum Entwurfsstand ergänzt.

9. LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2025

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 29.7.2009 zuletzt geändert am 1. Januar 2025.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023.

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 3. überarbeitete Auflage April 2024

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW (LBodSchAG), Fassung vom 14.12.2004, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023

DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk: Arbeitsblatt DWG-A 102/BWK-A 3-2 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

Kurz und Fischer GmbH: Bebauungsplan „Papierfabrik“ in Salach, Schalltechnische Untersuchungen und Formulierung Festsetzungen. Winnenden 04.04.2016

Fr. G. Pedall, Ingenieurbüro GMBH, Haag/Bayreuth, 16.12.2013

mquadrat: Artenschutz-Fachbericht zum Bebauungsplan Papierfabrik-Areal in Salach, Bad Boll, 4.12.2025

Verwendete Internet-Seiten:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> Umweltdaten- und Karten online

[Die Flurbilanz 2022 - Infodienst - LEL Schwäbisch Gmünd \(landwirtschaft-bw.de\)](#)

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://www.region-stuttgart.org/geoinformation/Verband> Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung, Landschaftsplanung (Kaltluft, Landschaftsbild, Grundwasserneubildung, Klimatope)

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland

<https://www.biotopkartierung-salach.de/de/Biotope-im-Detail/Biotopkartierungs-Datenbank> Verzeichnis kartierter Biotope der Gemeinde Salach