

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN **Bleicherei, 4. Änderung**

UMWELTBETRAG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 24.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1	ANLASS	4
1.2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
2.	BESTANDSBESCHREIBUNG	4
2.1	LAGE UND BESTAND	4
2.2	SCHUTZGEBIETE	5
3.	DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS	6
3.1	GEPLANTE NUTZUNG	6
3.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	6
3.2.1	Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden	7
3.2.2	Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	7
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT	8
4.1.1	Schutzgut Arten und Biotope	8
4.1.2	Schutzgut Geologie, Boden, und Fläche	9
4.1.3	Schutzgut Wasser	10
4.1.4	Schutzgut Klima/Luft	12
4.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	13
4.2	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	13
4.3	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER	13
4.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE	13
4.5	VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .	13
4.6	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	14
4.7	DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS	14

4.8	ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN	14
4.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	14
5.	ZUSAMMENFASSUNG	15
6.	LITERATUR-/ QUELLENANGABEN	16

1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS

Das Plangelände liegt zwischen bestehenden Gewerbebauten des Gewerbegebiets „Unterer Wasen“ und wird teilweise bereits gewerblich genutzt. Das Flurstücke 509 ist bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, ebenso die an die Bleichereistraße angrenzenden Bereiche der Flurstücke 510 und 512/4. Die zulässige Bebauung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. Angabe einer zulässigen Grundfläche in Quadratmetern geregelt. Diese aktuell zur Verfügung stehenden Möglichkeiten genügen dem Flächenbedarf des ansässigen Betriebs mittlerweile nicht mehr und er möchte das gesamte Gelände daher für gewerbliche Zwecke nutzen können.

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an bereits genutzte Flächen und innerhalb des zusammenhängend bebauten Gewerbegebiets, sowie der vorhandenen Erschließung ist die Fläche für geplante Umnutzung prädestiniert. Durch die Aktivierung dieser innerörtlichen Restfläche wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und zugleich der ortsansässige Betrieb unterstützt.

1.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, bei dem eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht durchgeführt werden muss. Von einer Umweltprüfung kann beim beschleunigten Verfahren abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und sich im Plangebiet keine FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete befinden. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zwar entbehrlich. Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltrelevanten Belange in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt von Vermeidungs- und Minimierung der erwartbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die zu erwartenden Eingriffe werden nachfolgend dargestellt. Grundlage bilden der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung.

2. BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1 LAGE UND BESTAND

Die Änderungsfläche liegt zwischen Fils und Bleichereistraße im Gewerbegebiet „Unterer Wasen“. Das Flurstück 509 ist größtenteils befestigt und wird als Lagerfläche genutzt, im Südteil steht eine Lagerhalle. Auf Flurstück 510 und 512/4 setzen sich die Betriebsflächen im nördlichen Teil fort. Auf dem restlichen Teil der Fläche befinden sich ein villenähnliches Wohnhaus und dazugehöriger parkartiger Garten sowie mehrere Nebenanlagen. Während der Garten um das Wohngebäude offener gestaltet und mit Zierrasen und Beeten umgeben ist, ist der südliche und

südöstliche Bereich von alten Bäumen unterschiedlichster Arten (heimisch wie nicht heimischen, Laub- und Nadelbaumarten) bestanden und geht dann in das flussbegleitende Ufergehölz der Fils über. Auch zu den Nachbargrundstücken und zur Bleichereistraße hin sind Grünbestände in Form von schmalen, heckenartigem Bewuchs vorhanden. Der Anteil an versiegelter Fläche (Gebäude, Lagerflächen und Erschließung) beträgt aktuell etwa 45 % an der Gesamtfläche des Änderungsbereichs von rd. 15.000 m².

Gemäß den aktuellen Festsetzungen der Bebauungspläne „Bleicherei“ und „Bleicherei 1. Änderung“ sind auf Flurstück 512/4 15 Bäume mit Pflanzbindung vorgesehen. Diese lassen sich nicht mehr eindeutig dem heute vorhandenen Bestand zuordnen. Weiterhin sind mehrere Flächen (ca. 3.350 m²) mit flächenhafter Pflanzbindung belegt. Auf Flurstück 509 sind entlang der Grenze zu Flurstück 1322 und zur Bleichereistraße 3 Pflanzgebotsflächen für heimische Gehölze von rd. 400 m² festgesetzt.



Abb. 1: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Bleicherei, 1. Änderung“ mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten

2.2 SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete befinden sich selbst im weiteren Umfeld nicht. Auch der Galeriewald der Fils ist nicht als geschützter Biotop verzeichnet. Zur Fils als Fließgewässer 1. Ordnung gehört jedoch ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante, in dem bestimmte Handlungen und Nutzungen unzulässig sind. Es gibt keine Überschneidung mit dem Plangebiet.

3. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

3.1 GEPLANTE NUTZUNG

Die Änderung der Festsetzungen beziehen sich hauptsächlich auf die Erweiterung der Baugrenzen auf den Großteil der Flächen der Flurstücke 510 und 512/4, die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben sowie die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Diese Änderungen schaffen eine größtmögliche Nutzbarkeit für gewerbliche Zwecke bei gleichzeitig maximaler Flexibilität bezüglich Gebäudestellung und Ausrichtung. Erhalten und geschützt wird ein zwischen 10 und 20 m breiter Grünbereich von rd. 2.000 m² zur Fils hin.



Abb. 2: Ausschnitt zeichnerischer Teil, Stand Juni 2026, Quelle: mquadrat

3.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Hinweise, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

3.2.1 Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.	Boden

3.2.2 Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
Festsetzung Dachbegrünung bei Flachausführung bzw. flach geneigten Dächern mit Dachneigung bis 5° (Substrathöhe min. 10 cm)	AB, L, KL, W, B
Festsetzungen zu maximaler Gebäudehöhe und Einschränkung zulässiger Werbeanlagen gewährleisten Verträglichkeit mit gewünschtem Gebietscharakter	L
Festsetzung privater Grünfläche zum Schutz enthaltener Gehölze, Brutstätte des Grauschnäppers und Freihalten des HQ100 Bereichs	AB, W, KL, B
Die Hinweise enthalten verbindliche Zeiträume für Gehölzrodung sowie zeitliche Empfehlungen für Gebäudeabbruch und Bauzeitenregelung zum Schutz des Grauschnäppers	AB

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

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Nach §1 (6) 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Diese Umweltbelange sind nachfolgend aufgeführt. Bei der Darstellung werden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans berücksichtigt, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden.

4.1 AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT

4.1.1 Schutzgut Arten und Biotope

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Seltene oder gefährdete Biotoptypen gibt es im Plangebiet nicht. Auch die ursprünglich mit Pflanzbindung (mutmaßlich) belegten Einzelbäume weisen keine naturschutzfachlich besonderen Wertigkeiten auf (Totholz, Höhlungen etc.).

Um die Auswirkung der Planung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde zunächst eine Habitatpotenzialanalyse vorgenommen, welche in Gehölzstrukturen Potenziale für Vogelarten und in Nebengebäuden theoretisch Tagesverstecke für Fledermäuse identifizierte. Daraus abgeleitet wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie eine Brutvogelkartierung an 4 Terminen im Frühsommer 2025. Im Plangebiet kamen demnach als planungsrelevante Arten Buntspecht, Haussperling, Klappergrasmücke und Grauschnäpper vor. Während die drei erstgenannten Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden, bestand für den Grauschnäpper ein Brutverdacht im Bereich der privaten Grünfläche.

Streng geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht in erheblichem Maße betroffen oder kommen nach den Ergebnissen der Vorprüfung nicht vor (auch keine Pflanzenarten). Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu befürchten, sofern die im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Der Biotopverbund dient der Erhaltung von Grünstrukturen zwischen Biotopen und der Sicherung des Überlebens von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft, indem er den genetischen Austausch sichert und ermöglicht. Die Abgrenzung der landesweit ausgewiesenen Flächen wurde bei der Konzeption nicht parzellenscharf definiert und ist auch nicht in diesem Sinne zu verstehen. Die Planfläche liegt als Ergänzungsfläche in der Gebietskulisse des Biotopverbunds Gewässerlandschaften (der Fils). Eine besondere Funktion kommt ihr dadurch nicht zu.

In der Karte Biotopverbundsystem des Verbands Region Stuttgart und Biotopverbund Offenland der LUBW ist das Gebiet nicht als Verbundfläche verzeichnet.

Betroffenheit

- Baubedingt Störung und Entwertung umgebender Flächen
- Anlagebedingt wird flächige Überbauung mit Gebäuden und weiteren Nebenanlagen ermöglicht. Hierbei kommt es potenziell zum Verlust von vorhandenen Kleingebäuden und Erschließungsflächen, Gartenflächen und parkwaldartigen Beständen, womit der Verlust mittelwertiger Habitate und Biotopstrukturen einhergeht.

Vermeidung und Minimierung

- Als Puffer zum Ufergehölz der Fils wird eine private Grünfläche festgesetzt. In privater Grünfläche ist sind vorhandene Gehölzbestände zu erhalten und zu pflegen
- Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb Vogelbrutzeit (gesetzlicher Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 BNatSchG)
- Abbruch von Gebäuden außerhalb des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen und Vögeln (im Winterhalbjahr)
- Bauzeitenbeschränkung im näheren Umfeld (20 m) des Grauschnäpper-Bruthabitats während der Brutzeit (Mitte April bis Mitte August)
- Beleuchtungen im der Fils zugewandten Außenbereich sollten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

4.1.2 Schutzgut Geologie, Boden, und Fläche

Boden und Geologie

Den geologischen Untergrund des Plangebiets bilden quartäre Talfüllungen aus holozänen Abschwemmmassen. Aus diesem haben sich kalkhaltige braune Auenböden entwickelt, die meist mehrere Meter Mächtigkeit besitzen. Eine konkrete Baugrunduntersuchung oder Untersuchung der Bodenverhältnisse liegt nicht vor. Das Plangebiet ist bereits knapp zur Hälfte versiegelt. Es ist anzunehmen, dass auch unversiegelte Bereiche des aktuellen Hausgartens in der Vergangenheit mehr oder weniger überformt wurden, um das Gelände besser nutzbar zu machen bzw. bei der Herstellung von Gebäuden und Nebenanlagen. Grundsätzlich besitzen die natürlich vorkommenden, unversiegelten Böden jedoch eine hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Aufgrund des geringen Flurabstands des Grundwassers und der Lage nahe dem Überschwemmungsbereich weisen die Böden eine erhöhte Vernässungs- und Überflutungsanfälligkeit auf. Gleichzeitig besitzen sie aufgrund der regelmäßigen Sedimentnachlieferung und der feinkörnigen Anteile eine vergleichsweise gute Nährstoffversorgung und hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Fläche

Das Plangebiet ist zur Hälfte bereits mit der geplanten Nutzungsart (lt. ALKIS) „Gewerbefläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ belegt. Die restliche Fläche bietet aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nur sehr geringe anderweitige Nutzungsmöglichkeiten, allenfalls wären Nutzungen der Nutzungsart „Vegetation“ in Form höherwertiger Naturschutzflächen sinnvoll.

Betroffenheit

- Die maximale Flächenversiegelung des Plangebiets bemisst sich nach der GRZ von 0,8. Das bedeutet eine mögliche Überbauung von zusätzlich rd. 5.000 m², einhergehend mit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.
- Die Fläche steht für andere Nutzungen als „Gewerbefläche“ langfristig nicht mehr zur Verfügung. Es entsteht jedoch keine Zerschneidung. Innerörtliche Entwicklungen besitzen zudem eine Entlastungswirkung im Hinblick auf die Inanspruchnahme qualitativ hochwertiger Gebiete im Außenbereich. Nutzungsbedingte Nebenflächen (z.B. für Erschließung) fallen nicht an.

Vermeidung und Minimierung

- Beim Umgang mit dem Boden sind die einschlägigen Regelungen zum sorgsamem Umgang, Trennung der Schichten und Wiederverwendung zu beachten, welche in den Hinweisen des Bebauungsplans nochmals explizit genannt werden.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nahe der Fils, grenzt jedoch nicht direkt an die Uferböschung an. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m wird ebenfalls nicht tangiert. Die Fils ist in diesem Bereich mit einer Gewässerstruktur „stark verändert“ kartiert. Weiterhin grenzt die Planfläche an den „Bleichereikanal“ (Flurstück 512/3), welcher zwar verdolt ist (daher keine Gewässerrandstreifen), jedoch als Gewässer II. Ordnung und von wasserwirtschaftlicher Bedeutung eingestuft ist.

Grundwasser

Das Plangebiet wird der Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande“ zugeordnet und dient als Grundwasserleiter. Die Grundwasserneubildung wird mit 50-100 mm/a angegeben (Verband Region Stuttgart).

Die mittlere korrigierte jährliche Niederschlagsmenge beläuft sich laut Hydrologischem Atlas Deutschland auf 937 mm. Im nicht versiegelten Bereich kann anfallendes Niederschlagswasser prinzipiell versickern, ein beträchtlicher Anteil des Niederschlagswassers verdunstet bislang jedoch (711 mm/a).

Starkregens und Überschwemmungsgefahren

Die Starkregengefahrenkarten zeigt für den Planbereich Überflutungsflächen mit nennenswerten Überflutungstiefen (überwiegend bis 0,5 m) bei Szenario „außergewöhnlich“ vor allem im Bereich angrenzend an die Bleichereistraße und beiderseits von Flurstück 509.

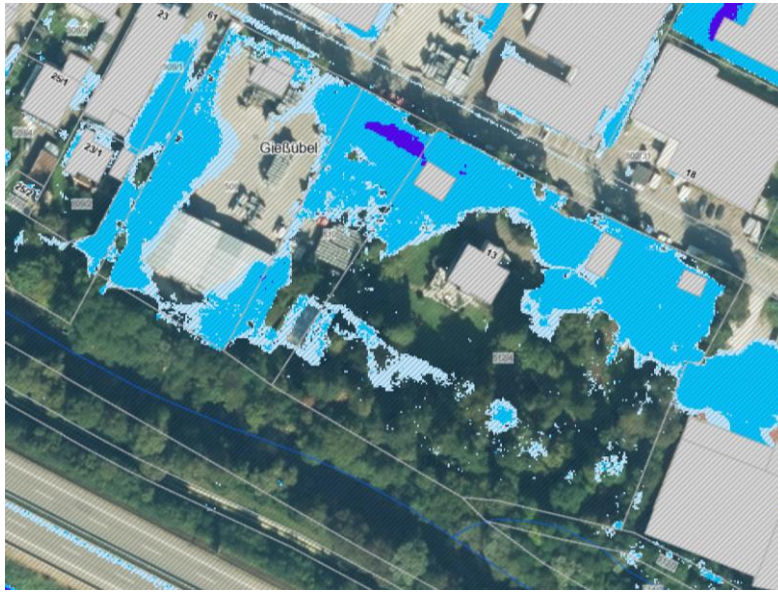


Abb. 3: Starkregengefahr Szenario „außergewöhnlich, verschlammmt“. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 06/2026

Erwartungsgemäß sieht das Szenario bei extremem Starkregen nochmals kritischer aus: das gesamte Plangebiet ist mit kleinen Lücken überwiegend bis 0,5 m, stellenweise jedoch auch bis 1 m Tiefe überflutet. Schutz- und Vorsorgemaßnahmen (Verzicht auf Untergeschosse, Erhöhung EFH, hochwassersichere Unterbringung Technikräume u.a., sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe, Objektschutzmaßnahmen) werden in jedem Fall erforderlich. Eine Erhöhung der Gefahren für angrenzende Grundstücke ist zu vermeiden.

Die Planfläche liegt zudem zu einem geringen Teil in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet bei HQ100 (hundertjährigem Hochwasserereignis). Im betroffenen Bereich ist eine Grünfläche festgesetzt, so dass es zu keinen Konflikten kommt.



Abb. 4: Überschwemmungsbereich bei HQ100. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 06/2026

Bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) kann das gesamte Plangebiet überflutet werden.

Westlich und östlich des Plangebiets befinden sich jeweils Regenrückhalte- bzw. Regenüberlaufbauwerke.

Betroffenheit

- Geringfügige Erhöhung des oberflächlichen Niederschlagswasserabflusses und Wasserrückhalt in der Landschaft Veränderung der Abflussbahnen durch Flächenversiegelung
- Errichtung von Gebäuden und Anlagen erhöht das Risiko für Schäden durch Starkregen und Überflutungen
- Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser kann durch Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe bau- und anlagebedingt erhöht sein

Vermeidung und Minimierung

- Während der Bauphase sind Auflagen zum Baustellenbetrieb und zur Bauausführung zu ergreifen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu vermeiden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen wasserdurchlässig zu erhalten
- Festsetzung der privaten Grünfläche im Bereich mit HQ100-Anteil
- Aufnahme eines Hinweises auf Vorsorgemaßnahmen, die im Rahmen der Starkregengefährdung zum Schutz vor Personen- oder Sachschäden zu treffen sind
- eine hochwasserangepasste Bauweise ist erforderlich

4.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Gewerbeklimatop dargestellt. Seine Bedeutung für Planungen wird als „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ (Kategorie 1) eingestuft. Dies bedeutet eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Aktuell wirken sich die vorhandenen Gehölze durch Verdunstung und Schattenwurf positiv auf das Kleinklima aus.

Betroffenheit

- Die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima verringern sich deutlich, die zusätzliche Versiegelung erhöht die Wärmebelastung
- Die Herstellung und der Betrieb der Gebäude verursachen zusätzliche CO₂-Emissionen

Vermeidung und Minimierung

- Dachbegrünung ist für Flachdächer und flachgeneigte Dächer vorgeschrieben und kann bei Ausführung durch Verdunstung und Temperatenausgleich zu besserem Kleinklima beitragen

- Nutzung von Solarenergie (Vorschrift gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) wird ermöglicht

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets und ist von entsprechender Bebauung umgeben. Zur Fils und Richtung Süden ist das Gebiet durch den Galeriewald wirksam eingegrünt.

Betroffenheit

- Geringfügige Veränderung des Ortsbilds

Vermeidung und Minimierung

- Festsetzungen regeln Kubatur, Gebäudehöhe und Zulässigkeit von Werbeanlagen, so dass keine negativen Fernwirkungen zu befürchten sind

4.2 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT

Für die Gesundheit von Menschen oder Bevölkerung insgesamt hat das Vorhaben keine Auswirkungen. Es ist weder nennenswerten Schallimmissionen ausgesetzt noch verursacht es aufgrund der Nutzungsart „Gewerbe“ solche. Gleiches gilt für Luftschadstoffe.

Lokale Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehenden erhöhten Lärm-, Staub und Luftschadstoffemissionen möglich. Diese sind jedoch temporär und bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms sind keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten.

Vom Vorhaben sind keine landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe betroffen.

4.3 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER

Baudenkmäler, Geotope oder bedeutsame Sachgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

4.4 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSERN

Das Plangebiet ist in die örtliche Abfallwirtschaft eingebunden. Es wird an das vorhandene Abwassersystem angeschlossen.

4.6 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik und Solarthermie ist durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung geregelt. Ein PV-Freiflächenpotenzial ist im Gebiet nicht verzeichnet. Bei der mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung liegt das Gebiet mit 1.096 kWh/m² im unteren Mittelfeld. Eine Versorgung mit Nahwärme ist mangels vorhandener Anlagen derzeit nicht möglich.

4.7 DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONS-SCHUTZRECHTS

Im Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) „UHINGEN - ALBERSHAUSEN“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Grünfläche/Parkanlage“ dargestellt, auf Flurstück 509 ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet und unterliegt diesbezüglich keinen Einschränkungen.

Zum Hochwasser- und Starkregenrisiko siehe Ausführungen in Kapitel 4.1.3, Schutzgut Wasser.

4.8 ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

4.9 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.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Bleicherei, 4. Änderung“ wird die Nachverdichtung und Ausschöpfung des innerörtlichen Potenzials für eine wirtschaftliche Nutzung der betreffenden Fläche ermöglicht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.040 m². Mit dem vorliegenden Bericht wird dargelegt, wie die Umweltbelange des § 1 (6) 7 BauGB berücksichtigt werden.

Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8. Da keine zusätzliche Straßenerschließung notwendig wird und der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen für Überschreitungen enthält, kann samt Nebenanlagen von einer Neuversiegelung von ca. 5.000 m² ausgegangen werden, rd. 2.600 m² der Gewerbefläche müssen demnach unversiegelt bleiben zuzüglich der Privaten Grünfläche mit 2.070 m².

Die Zunahme der Versiegelung führt zu Beeinträchtigungen vor allem für Wasserhaushalt, Klima und Boden, die ihre Funktionen im Naturhaushalt zukünftig in weit geringerem Maße erfüllen können. Auch gehen Habitatflächen für Tierarten verloren. Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Flächengröße, verschiedener Vorbelastungen, der Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen und bei Einhaltung von Minimierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht gegeben und die Beeinträchtigungen mutmaßlich geringer, als bei der Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000 werden nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen. Erhebliche umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

6. LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 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 Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023.

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW, Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert 17.12.2020

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023, in der Fassung vom 29.07.2025

Binder, Christoph / Krüger, Gerd / Rudner, Michael: Das Schutzgut „Fläche“ in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine neue Methode in Fachgutachten zu Straßenbauvorhaben. Aus: UVP-Report Nr. 35, Jg. 2021, Hrsg. UVP-Gesellschaft e.V.

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

mquadrat: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bleicherei“. Bad Boll, 09/2025

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://www.landwirtschaft-bw.de/infodienst-lel-schwabisch-gmuend/)

<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